

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº4219

Descrição: Fração ideal com área de 1,61 hectares de matrícula nº8.762, sem benfeitorias, localizado no município de São Mateus do Sul/PR.

Autos 0004416-40.2019.8.16.0158



18 de junho de 2025 14:01

kronleiloes.com.br 0800 366 1818

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: PJVFF 4G2WE 9JF4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



ÍNDICE

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

ANEXOS:

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

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: PJVFF 4G2WE 9UF4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Fração ideal com área de 1,61 hectares de matrícula nº8.762, sem benfeitorias, localizado no município de São Mateus do Sul/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 85.000,00

(Oitenta e cinco 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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

Método de Quantificação de Custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

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

Benfeitorias Reprodutivas: Abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural capazes de proporcionar rendimentos por meio da venda de seus produtos, como: reflorestamentos, pastos cultivados ou melhorados, culturas anuais, culturas perenes e semi perenes, canaviais, pomares, etc.

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

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

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: PJVFF 4G2WE 9UF4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



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 São Mateus do Sul/PR.

A visita técnica foi realizada no dia 18/06/2025, quando foram coletados dados e informações pertinentes a avaliação.

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.

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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitoria.

3.2 Descrição Técnica

Lote rural situado no lugar Dois Irmãos.

Número da Matrícula: Nº 8.762 – Registro Geral de Imóveis de São Mateus do Sul/PR

Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4125605-1957C4403BCA41F6BB72EA23699433BB

Número INCRA:708.038.05.221-0

Localização: Latitude: -25.761708°/ Longitude: -50.407723°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

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

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

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

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

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

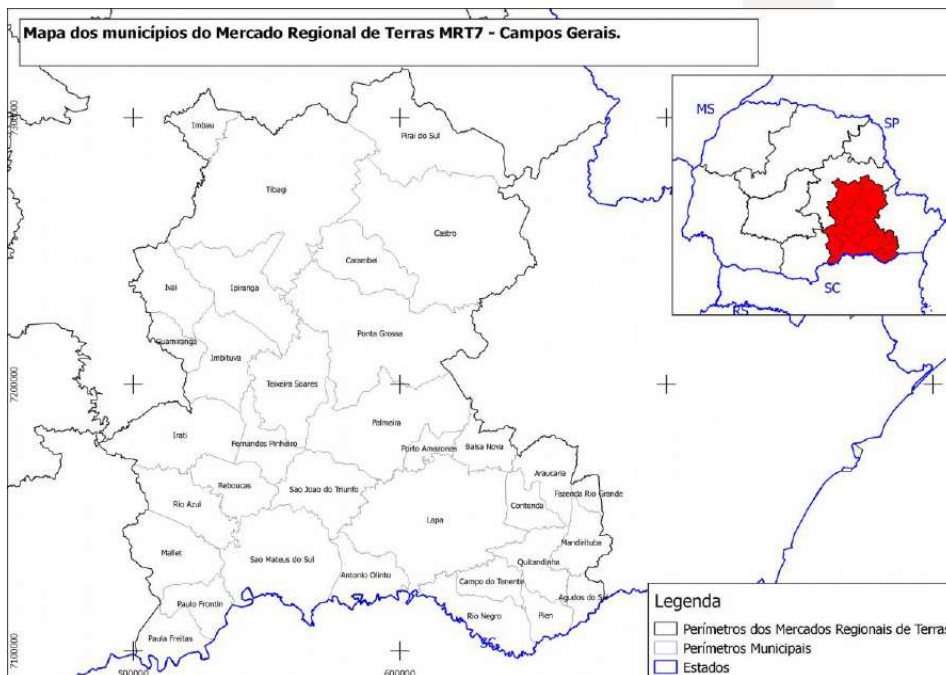
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



motivada principalmente pelo relevo, devido à existência de áreas um pouco mais “dobradas” ocorrendo reflorestamentos.

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



4.2 Topografia

Em aspectos geomorfológicos, o Estado do Paraná possui a descrição de três táxons distintos, os quais distinguem Unidades Morfoestruturais, Unidades Morfoescurais e Sub-unidades Morfoescurais, 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 Morfoescurais – representadas pela Serra do Mar e Morros Isolados, os três Planaltos Paranaenses e Planícies contidas em cada uma das unidades morfoestruturais.

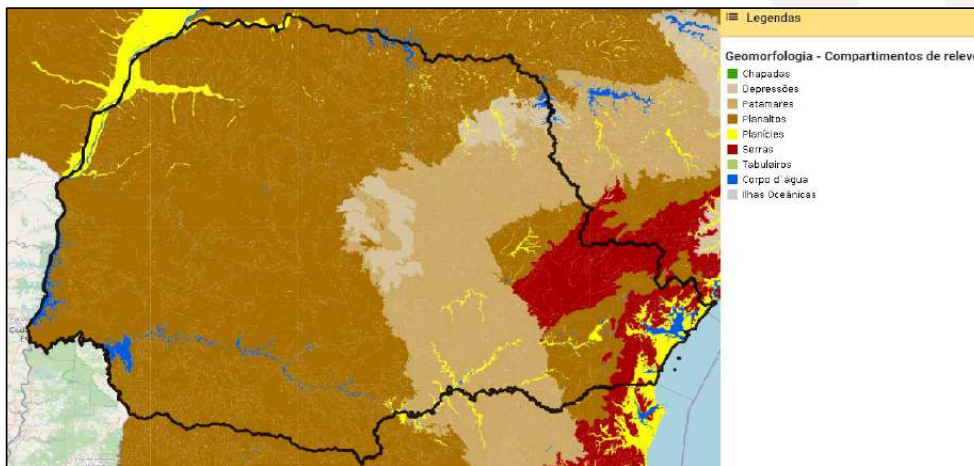


3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.

2º Planalto

O planalto paleozóico, também chamado de segundo planalto do Paraná ou planalto dos Campos Gerais, desenvolve-se em terrenos da Era Paleozóica, sendo constituído principalmente por rochas sedimentares da Bacia do Paraná, com destaque para os arenitos (Vila Velha e Furnas), folhelhos, betuminosos e o carvão mineral. É limitado, a leste, pela escarpa devoniana, a Serrinha, que cai para o planalto cristalino e, a oeste, pelo paredão da serra Geral, que sobe para o planalto basáltico.

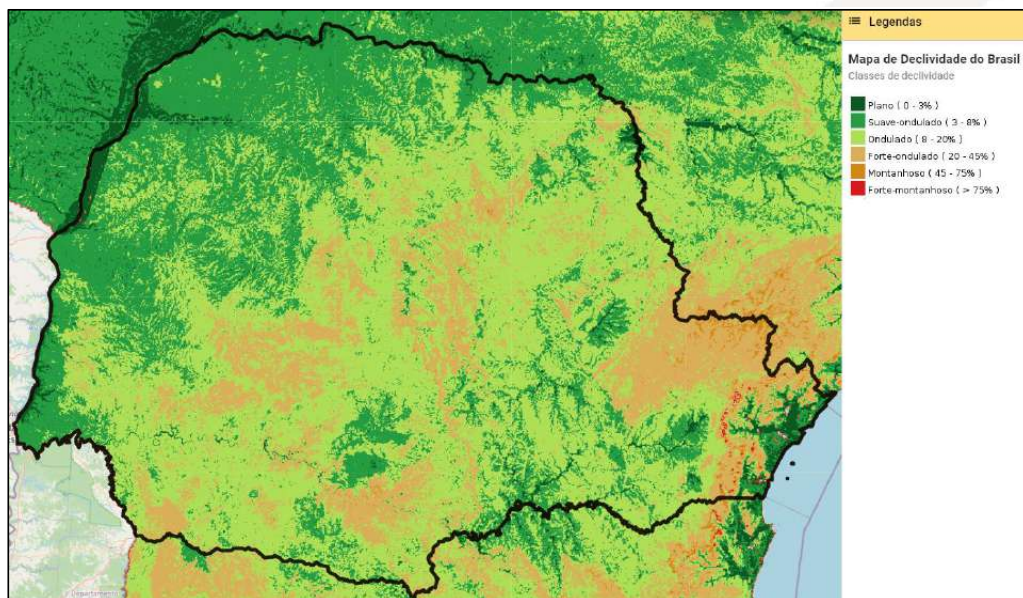
O planalto paleozóico apresenta topografia suave e ligeira inclinação para oeste: em sua extremidade oriental alcança 1.200m de altura, e, na base da serra Geral, a oeste, registra apenas 500m. Forma uma faixa de terras de aproximadamente cem quilômetros de largura e descreve uma gigantesca meia-lua,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



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

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: PJVFF 4G2WE 9UF4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



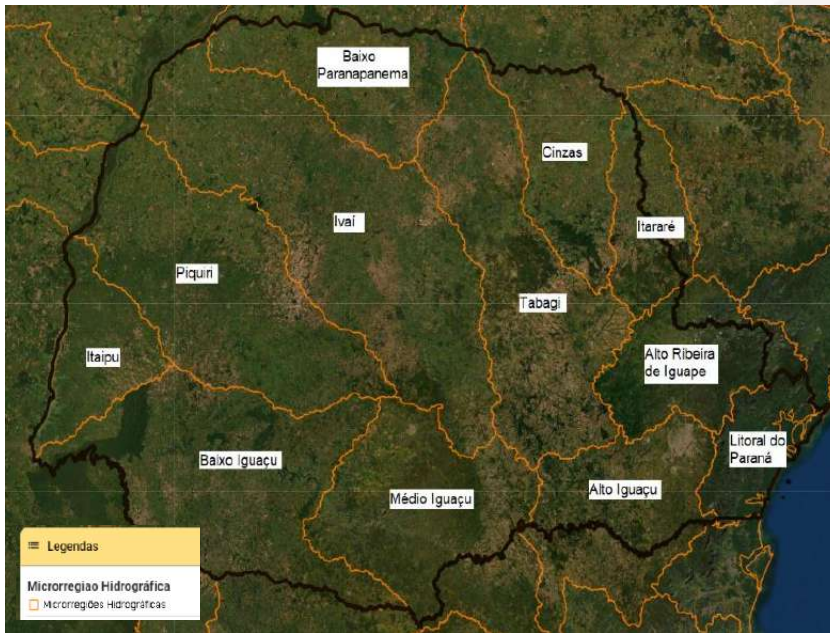
Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.3 Hidrografia

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

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

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



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

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 Iguçu aparece como um rio conseqüente, 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 Iguçu.



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

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

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

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

Cfa – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: com verões quentes, sem estação seca e com poucas geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22°C,

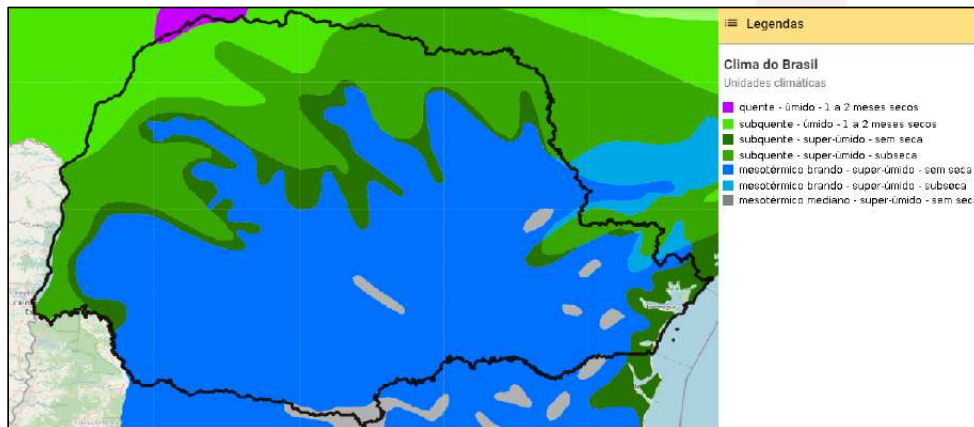
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



e a do mês mais frio é inferior a 18°C. Encontra-se nas regiões Norte, Oeste e Sudoeste, no Oeste da Serra do Mar e do Vale do Ribeira.

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



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

4.5 Vegetação

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

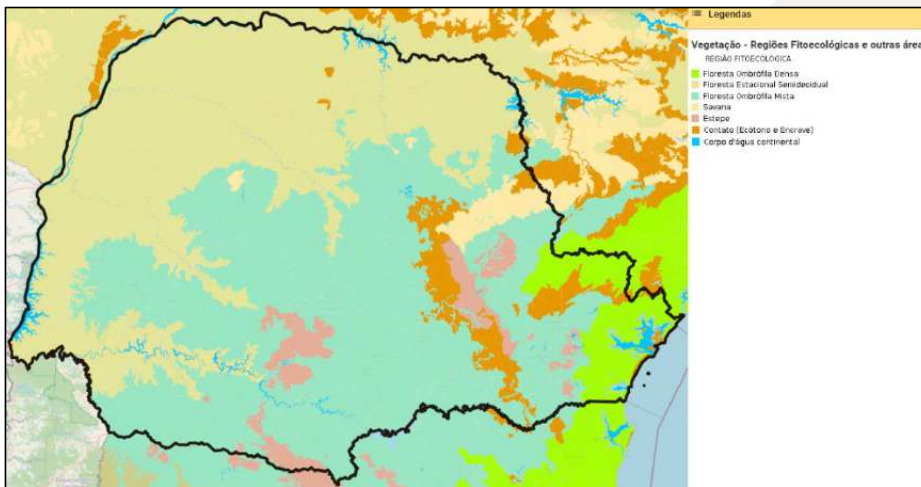
MATA PLUVIAL SUBTROPICAL



Diferencia-se da Mata de Araucária por ocupar terras inferiores e 500 metros de altitudes e pela ausência do pinheiro. Primitivamente era encontrada ao longo do rio Paraná desde a foz do rio Piquiri até a foz do rio Iguazu, pelas quais penetravam em seus vales. O Parque Nacional do Iguazu é a principal área preservada como tipo de mata, onde se encontram vegetais e animais da fauna local. Das formações herbáceas e arbustivas que se encontram no Paraná destacamos: campos limpos e campos cerrados.

CAMPOS LIMPOS

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



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



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;*

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: PJVFF 4G2WE 9UF4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



- 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:

“Um terreno rural de ervais e pastagens, com área de quatro alqueires, sito no lugar denominado Taquaral do Bugre, neste município, confrontando de um lado com herdeiros de Domingos Ferreira, de outro com herdeiros de Francisco Zimmy, de outro com João Frankowski, de outro com João Staniszewski e de outro lado com Ludovico Tkaczyk.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não existem 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 e agropecuários.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Situação, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra e Área

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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



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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (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.

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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



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 NA INTEGRALIDADE

R\$ 510.308,23 (Quinhentos e dez mil, trezentos e oito reais e vinte e três centavos)

9.2 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL

R\$ 84.875,64 (Oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos).

9.3 VALOR ARREDONDADO DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL

R\$ 85.000,00 (Oitenta e cinco 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: PJVFF 4G2WE 9UF4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 17 de julho 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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K

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: PJVFF 4G2WE 9UF4C M7C7U

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: P468A 2TCRZ 4A68H TNR6K



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante: - Data da Solicitação: -
Proprietário: **Miguel Gimny** Data da Vistoria: **18/06/2025**
Endereço: - Data do Laudo: **17/07/2025**
Complemento: **Dois Irmão** Matrícula: **n°8762**
Bairro: **Zona Rural** Objetivo: **Determinação de Valor de Mercado**
Cidade: **São Mateus do Sul** UF: **PR** CEP: - Finalidade: **Alienação Judicial**

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 9,68 ha	Área: - ha	Área: 9,68 ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 0,61 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 0,61 ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 9,68 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 0,61 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia: **Suave Ondulado** Cons. Do Solo: **Latossolo**
Drenagem: **Bom** Estradas Internas: -
Textura: **Arenoso a argiloso** Melhoramentos: -
Util. Econômica: **Lazer** Profundidade: **Solos profundos**
Aproveitamento: **Moderado** Pedregosidade: **Baixa**
Pot. Produtivo: **Moderado** Erosão: **Propensão baixa**
Benfeitorias: **Nenhuma** Precipitação: **895mm/ano**
Altitude: **845m**

Valor de Mercado

R\$ 510.308,23

(QUINHENTOS E DEZ MIL, TREZENTOS E OITO REAIS E VINTE E TRÊS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

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

Assinatura: _____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: P468A 2TCRZ 4A68H TNR6K



Memorial de Cálculo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel rural, localizado no município de São Mateus do Sul.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: -25.760151° Longitude: -50.407552°</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural de ervais e pastagens, com área de quatro alqueires, sito no lugar denominado Taquaral do Bugre, neste município, confrontando de um lado com herdeiros de Domingos Ferreira, de outro com herdeiros de Francisco Zimny, de outro com João Frankowski, de outro com João Staniszewski e de outro lado com Ludovico Tkaczyk.”</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>	

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: PJVFF 4G2WE 9U4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: P468A 2TCRZ 4A68H TNR6K



Memorial de Cálculo

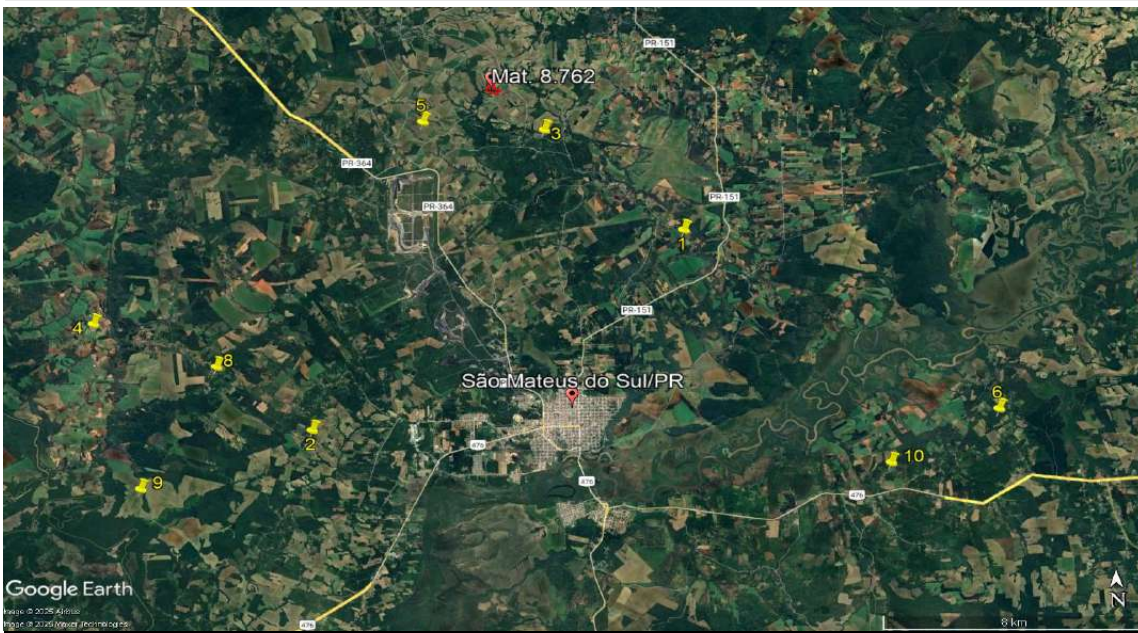
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U



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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K







Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																					
Endereço:		-																			
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	9,68		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	
											IIIs			IIIe	2,30	24%	Vw(a)			VIII	2,00
											IIe			IIIe,s	3,88	40%	Vle			Áterreno(ha):	9,68
											IIe,s	1,50	15%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	51%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:		-																			
Bairro:	Zona rural			Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	0,97		Área Construída:	40,00																	
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00																	
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Franco Imóveis																	
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.francoimoveisconsultoria.co																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
											IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,97
											IIe,s	0,35	36%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	70%
IIIs	0,62	64%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:		-																			
Bairro:	Zona rural			Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	0,85		Área Construída:	120,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 280.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Franco Imóveis																	
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.francoimoveisconsultoria.co																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIIs			IIIe	0,60	71%	Vw(a)			VIII	
											IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,85
											IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	62%
IIIs	0,25	29%	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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural			Cidade:	São Mateus			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	0,79		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 212.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Salvielli Cordeiro						
Benfeitorias	estufas		Contato	https://salviellcordeiro.imobiliaria.vc/imc						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)		VIII	20,00 20%	
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	100,00 100%	
IIe,s	64,00	64%	IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	61%	
IIIs	16,00	16%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural			Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	4,84		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Salvielli Cordeiro						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://salviellcordeiro.imobiliaria.vc/imc						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)		VIII	1,00 21%	
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	4,84 100%	
IIe,s	1,85	38%	IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	59%	
IIIs	1,99	41%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	0,67		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Plano		Informante:	Facebook						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.facebook.com/10006746887						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)		VIII	13,50 23%	
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	58,08 100%	
IIe,s	27,50	47%	IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	58%	
IIIs	17,08	29%	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: PJVFF 4G2WE 9U4FC M7C7U

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:J68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	6,66		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 400.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedade/...						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	1,77	27%	Vw(a)			VIII	1,33 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	6,66 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	55%
IIIs	3,56	53%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	24,20		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Facebook						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.facebook.com/commerce/li...						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	16,00	66%	Vw(a)			VIII	5,00 21%
IIe			IIIe,s	3,20	13%	VIe			Áterreno(ha):	24,20 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	50%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,18		Área Construída:	60,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 155.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Facebook						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.facebook.com/portellacons...						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	0,06	6%	Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,99 100%
IIe,s	0,03	3%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	68%
IIIs	0,90	91%	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: PJVFF 4G2WE 9UF4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	21,78		Área Construída:	350,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.400.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Mitula						
Benfeitorias	casa e galpão		Contato	https://imoveis.mitula.com.br/listing/mitula						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,50 21%
IIe			IIIe,s	9,50	44%	VIe			Áterreno(ha):	21,78 100%
IIe,s			IVs	1,28	6%	VIe,s			Índice Cálculado:	50%
IIIs	6,50	30%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	12,10		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Mariliane Kubiak						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://marilianeimoveis.com.br/imovel/3						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	3,50	29%	Vw(a)			VIII	2,42 20%
IIe			IIIe,s	6,18	51%	VIe			Áterreno(ha):	12,10 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVFF 4G2WE 9UF4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



Memorial de Cálculo

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

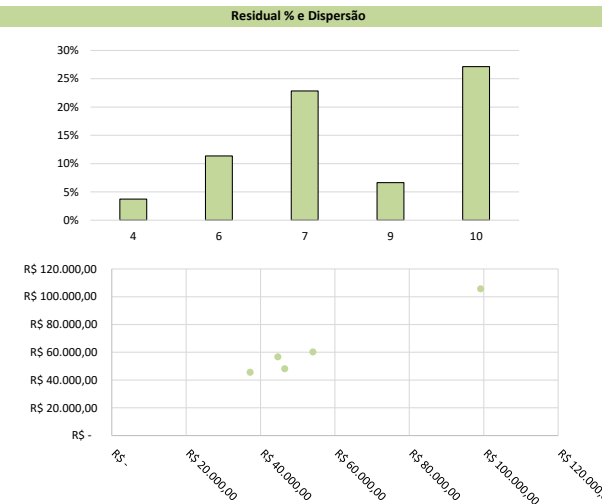
Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
4	R\$ 250.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 46.487,60	1,000	1,056	1,139	1,000	0,863	1,000	1,04	R\$ 48.216,64
6	R\$ 400.000,00	6,66	R\$ 0,00	0,90	R\$ 54.094,67	1,000	1,056	1,139	1,000	0,926	1,000	1,11	R\$ 60.235,50
7	R\$ 1.000.000,00	24,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 37.190,08	1,000	1,000	1,139	1,056	1,022	1,000	1,23	R\$ 45.681,28
9	R\$ 2.400.000,00	21,78	R\$ 0,00	0,90	R\$ 99.173,55	1,000	1,056	1,000	1,000	1,010	1,000	1,07	R\$ 105.745,78
10	R\$ 600.000,00	12,10	R\$ 0,00	0,90	R\$ 44.628,10	1,000	1,056	1,150	1,000	1,047	1,000	1,27	R\$ 56.737,75
					Média	R\$ 56.314,80						Média	R\$ 63.323,39
					Desvio	24701,77						Desvio	6890,79
					Coef. de variação	0,44						Coef. de variação	0,11

Média Saneada	R\$ 52.717,79
Limite Inferior	R\$ 44.326,37
Limite Superior	R\$ 82.320,41
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 510.308,23
	9,68		R\$52.717,79		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	5
Número de Amostras Saneadas:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 44.326,37
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 63.323,39
Limite Superior (p/ha):	R\$ 82.320,41
Média Saneada (p/ha):	R\$ 52.717,79
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	6890,79
Coefficiente de Variação:	0,109



INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 5.642,68
Inferior (p/ha):	-9,78% R\$ 57.680,71
Superior (p/ha):	8,18% R\$ 68.966,07
Amplitude Total	17,96%

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: PJVFF 4G2WE 9UJF4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,70 a 1,40	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 11 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

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 17,96%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K

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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: P468A 2TCRZ 4A68H TNR6K



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4125605-1957.C440.3BCA.41F6.BB72.EA23.6994.33BB	Data de Cadastro: 07/04/2016 17:53:19
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: M. 8.762		
Município: São Mateus do Sul		UF: Paraná
Coordenadas Geográficas do Centroide do Imóvel Rural:	Latitude: 25°45'38,43" S	Longitude: 50°24'26,43" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 9,6800	Módulos Fiscais: 0,6050	
Código do Protocolo: PR-4125605-13E9.97E2.B77C.C15B.9AD6.6383.6A2F.37FC		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4125605-1957.C440.3BCA.41F6.BB72.EA23.6994.33BB Data de Cadastro: 07/04/2016 17:53:19

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Não foi detectada diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade ou posse e a área do imóvel identificada em representação gráfica.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 067.418.749-09	Nome: Nelson Parzewski Gimny
CPF: 090.536.339-60	Nome: Joel Gimny
CPF: 090.536.329-99	Nome: Miguel Gimny
CPF: 321.434.519-20	Nome: Jorge Gimny

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4125605-1957.C440.3BCA.41F6.BB72.EA23.6994.33BB Data de Cadastro: 07/04/2016 17:53:19

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	9,6800	Área Consolidada	5,4544
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	4,1646
Área Líquida do Imóvel	9,6800	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	1,9360
Área de Preservação Permanente	2,6813		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
8.762	16/05/1986	2	0	São Mateus do Sul/PR

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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K





CNM: 085118.2.0008762-55

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
Rua Theodoro Toppel, 681 - Fone 32-1450
SÃO MATEUS DO SUL - PARANÁ

Titular: LUIZ RENATO AMARAL
C. P. F. 002865759-49

REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 8.762

est. Amaral

16 de maio de 1.986.-

IMÓVEL:- Um terreno de cultura, com a área de quatro (4) alqueires, sito em Taquaral do Bugre, neste município, confrontando de um lado com herdeiros de Domingos Ferreira, de outro com herdeiros de Francisco Zimny, de outro com João Frankowski, de outro com João Staniszewski e de outro lado com Ludovico Tkaczyk.-**INCRÁ:-** nº 70803805221 0.-

PROPRIETÁRIO:- José Gimny, já falecido.-

REGISTRO ANTERIOR:- nº 21.694 livro 3-U, deste Cartório.-

R-1-8.762.-Prot.11.614.-16/05/1.986.-TRANSMITENTES:- O espólio de / José Gimny, mais a desistência feitas a favor dos adquirentes pela/ viúva-meeira Iadwiga Gimny, brasileira, viúva, do lar, CPF.016671069-53 residente e domiciliada em Dois Irmãos, deste município.-**ADQUIREN- TES:-** Jorge Gimny, CPF.321434519-20 e Daniel Gimny, CPF.392345929-7 2, ambos, brasileiros, casados, agricultores, residentes e domiciliados/ neste município.-**PAGAMENTOS:-** Cada um dos herdeiros Jorge e Daniel/ tem no imóvel constante da presente matrícula avaliado em R\$ 8.000.0 00 só uma parte no valor de R\$ 4.000.000.-**Formal de Partilha homologado por sentença no dia 22 de outubro de 1.985, pela MM.Juíza de / Direito da sede desta Comarca, Dra.Talma França de Andrade, e passa do no Cartório do Cível e Anexos no dia 7 de novembro de 1.985, pelo Escrivão Altair Prêcoma.-CONDICÕES:-**Com reserva de **USUFRUTO VITALÍ- CIO** a favor da viúva-meeira Iadwiga Gimny.-**VALOR:-**R\$ 8.000.000.-**Dou/ fé** *Silvia O. Jamallo Juard* Empregada Juramentada.-**CUSTAS** Cz\$ 407,28.

AV-02/8.762. Prot. 59.194. 13/12/2012. CANCELAMENTO DE USUFRUTO. Nos termos do requerimento dirigido a este Ofício, instruído com a 2ª Via da Certidão de Óbito do Registro Civil desta Comarca, Matrícula nº. 082818 01 55 2006 4 00018 035 0005494 19 procede-se a presente averbação para constar que fica cancelado o usufruto vitalício constante da R-1 presente Matrícula, em favor de **IADWIGA GIMNY**, em virtude de seu falecimento Dispensado do recolhimento do ITCMD, nos termos da Declaração nº 201200047691/3. Emolumentos: 630,00 VRC - R\$ 88,83. O REFERIDO É VERDADE E **DOU FÉ** São Mateus do Sul, 17 de dezembro de 2012. Oficial *Leandro de Freitas Oliveira Junior.*

AV-03/8.762. Prot. 59.651. 04/03/2013:- O proprietário do imóvel da presente matrícula é casado com **IVONETE PARZEWSKI GIMNY**, sob o regime da comunhão parcial de bens em 22/06/1985, conforme a Certidão de Casamento sob nº 812818 01 55 1985 2 00024 088 0001586 78, que fica arquivada neste Ofício. Isento de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, bem como, do FUNREJUS. Emolumentos: 60,00 VRC - R\$ 8,46. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 04 de março de 2013. Oficial *Leandro de Freitas Oliveira Junior.*

SEGUIR NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5364c957-e665-46e4-a522-467aea9a3bbb

www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

8.762
MATRÍCULA N.º

Esse documento foi assinado digitalmente por SAO MATEUS DO SUL CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS - 10093/2025 13:22 PROTOCOLO: S25030129003D


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: PJXPE 83V74 2XPQ5 QTWCR

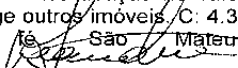
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFF 4G2WE 9UFC M7C7U

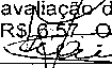
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K

CNM: 085118.2.0008762-55

CONTINUAÇÃO

R-04/8.762. Prot. 59.509. 04/02/2013. Nos termos do Formal de Partilha, extraído dos Autos nº 3017-20.2012.8.16.0158 de Arrolamento Sumário dos bens deixados por falecimento de Daniel Gimny inscrito no CPF/MF nº 392.345.929-72, homologado por sentença em 09/11/2012, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Cesar Augusto Bochnia, processado na Vara Cível e Anexos desta Comarca, coube ao herdeiro **JOEL GIMNY**, brasileiro, solteiro, agricultor, portador da C.I – R.G nº 12.948.211-7-SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 090.536.339-60, residente e domiciliado na localidade de Dois Irmãos, neste município, uma fração ideal de 16.133,33m² no imóvel constante da presente Matrícula, pela importância de R\$ 32.263,44. Emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias. CCIR sob nº 708.038.050.210-0, com 9,6969 há, detentor Daniel Gimny e outros, brasileiro, imóvel Taquaral do Bugre, neste município. ITR número do imóvel na Receita Federal – 3.898.038-04 com 4,8há. ITCMD "causa mortis" no valor de R\$ 24.542,68, sobre a avaliação de R\$ 613.566,97 abrange outros imóveis; ITCMD sobre doação no valor de R\$ 22.221,07, sobre a avaliação de R\$ 555.526,86. abrange outros imóveis. C: 4.312 VRC – R\$ 607,99; CPC R\$ 6,57. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 04 de março de 2013. Oficial  Leandro de Freitas Oliveira Junior

R-05/8.762. Prot. 59.509. 04/02/2013. Nos termos do Formal de Partilha, extraído dos Autos nº 3017-20.2012.8.16.0158 de Arrolamento Sumário dos bens deixados por falecimento de Daniel Gimny inscrito no CPF/MF nº 392.345.929-72, homologado por sentença em 09/11/2012, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Cesar Augusto Bochnia, processado na Vara Cível e Anexos desta Comarca, coube ao herdeiro **NELSON PARZEWSKI GIMNY**, brasileiro, solteiro, agricultor, portador da C.I – R.G nº 10.649.536-0-SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 067.418.749-09, residente e domiciliado na localidade de Dois Irmãos, neste município, uma fração ideal de 16.133,33m² no imóvel constante da presente Matrícula, pela importância de R\$ 32.263,44. Emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias. CCIR sob nº 708.038.050.210-0, com 9,6969 há, detentor Daniel Gimny e outros, brasileiro, imóvel Taquaral do Bugre, neste município. ITR número do imóvel na Receita Federal – 3.898.038-04 com 4,8há. ITCMD "causa mortis" no valor de R\$ 24.542,68, sobre a avaliação de R\$ 613.566,97 abrange outros imóveis; ITCMD sobre doação no valor de R\$ 22.221,07, sobre a avaliação de R\$ 555.526,86. abrange outros imóveis. C: 4.312 VRC – R\$ 607,99; CPC R\$ 6,57. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 04 de março de 2013. Oficial  Leandro de Freitas Oliveira Junior

R-06/8.762. Prot. 59.509. 04/02/2013. Nos termos do Formal de Partilha, extraído dos Autos nº 3017-20.2012.8.16.0158 de Arrolamento Sumário dos bens deixados por falecimento de Daniel Gimny inscrito no CPF/MF nº 392.345.929-72, homologado por sentença em 09/11/2012, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Cesar Augusto Bochnia, processado na Vara Cível e Anexos desta Comarca, coube ao herdeiro **MIGUEL GIMNY**, brasileiro, solteiro, agricultor, portador da C.I – R.G nº 12.948.228-1-SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 090.536.329-99, residente e domiciliado na localidade de Dois Irmãos, neste município, uma fração ideal de 16.133,33m² no imóvel constante da presente Matrícula, pela importância de R\$ 32.263,44. Emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias. CCIR sob nº 708.038.050.210-0, com 9,6969 há, detentor Daniel Gimny e outros, brasileiro, imóvel Taquaral do Bugre, neste município. ITR número do imóvel na Receita Federal – 3.898.038-04 com 4,8há. ITCMD "causa mortis" no valor de R\$ 24.542,68, sobre a avaliação de R\$ 613.566,97 abrange outros imóveis; ITCMD sobre doação no valor de R\$ 22.221,07, sobre a avaliação de R\$ 555.526,86. abrange outros imóveis. C: 4.312 VRC – R\$ 607,99; CPC R\$ 6,57. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 04 de março de 2013. Oficial  Leandro de Freitas Oliveira Junior

AV-07/8.762 - Prot. 81.111 - 22/05/2019 - Certifico e dou fé que, a fração ideal de 16.133,33 m², do imóvel constante da presente matrícula, de propriedade de Miguel Gimny, é objeto de Ação de Execução de Título Extrajudicial, Autos nº 0004213-15.2018.8.16.0158, em trâmite na 1ª Vara Judicial, desta Cidade e Comarca, em que é exequente Big Safra S/A e executado Miguel Gimny, valor da causa R\$ 75.556,08, em 17/12/2018. Certidão de Ajuizamento da Execução arquivada
SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5364c957-e665-46e4-a522-467aea9a3bbb

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registoradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por SAO MATEUS DO SUL CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS - 10/03/2025 13:22 PROTOCOLO: S25030129003D

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: PJXPE 83V74 2XPQ5 QTWCR

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: PJVFF 4G2WE 9UJ4C M7C7U

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: PJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K

CNM: 085118.2.0008762-55

MATRÍCULA	RUBRICA	FICHA
8.762		02

CONTINUAÇÃO

neste Serviço de Registro de Imóveis. Funrejus no valor de R\$ 151,11. C - 1.293,60 VRC - R\$ 249,66. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 23 de maio de 2019. Priscila Aparecida dos Santos Krichaki - Escrevente.

AV-08/8.762 - Prot. 85.101 - 17/06/2020: - Certifico e dou fé que, nos termos do ofício nº 519/2020, extraído dos Autos nº 0004213-15.2018.8.16.0158, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, por determinação do MM. Juiz de Direito, Dr. André Olivério Padilha, da Vara Cível desta Cidade e Comarca, ~~fica cancelada a averbação premonitória~~, constante da AV-07/8.762. C - 646,80 VRC - R\$ 124,83. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 18 de junho de 2020. Priscila Aparecida dos Santos Krichaki - Escrevente.

AV-09/8.762 - Prot. 99.082 - 28/08/2023: - Certifico e dou fé que, a fração ideal de 16.133,33 m², do imóvel da presente matrícula, de propriedade de Miguel Gimny, constante do R-06/8.762, é objeto dos Autos nº 0808187-66.2020.8.12.0029, de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na 2ª Vara Cível, da Comarca de Naviraí-MS, em que é exequente Israel Padilha Martins, inscrito no CPF/MF sob nº 028.118.649-97 e executados Miguel Gimny, inscrito no CPF/MF sob nº 090.536.329-99, Elcio Iozwiak Ribeiro, inscrito no CPF/MF sob nº 057.984.079-42 e Alécio Iozwiak Ribeiro, inscrito no CPF/MF sob nº 036.288.369-64. Valor da causa R\$ 237.983,28. Certidão de Ajuizamento de Ação, arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Funrejus no valor de R\$ 475,97. Selo Funarpen SFR12.w5yv.vdRkiv-ywvH6.1138q. C - 1.293,60 VRC - R\$ 318,23. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 12 de setembro de 2023. Tatiele Aparecida de Andrade Levandoski - Escrevente.

R-10/8.762 - Prot. 102.453 - 04/06/2024: - PENHORADA a fração ideal de 16.133,33 m², do imóvel da presente matrícula, de propriedade de Miguel Gimny, constante do R-06/8.762, em favor de C. Vale - Cooperativa Agroindustrial, CNPJ/MF sob nº 77.863.223/0001-07, em conformidade com Termo de Penhora e Depósito, datado de 23/05/2024, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 0000950-04.2020.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da Vara Cível, desta Cidade e Comarca, sendo executado Miguel Gimny. Valor da dívida R\$ 8.152,65, atualizado até dezembro de 2023. Ficando como depositário o próprio executado. Dou ciência da Averbação Premonitória, constante da AV-09/8.762. Funrejus no valor de R\$ 16,31. Selo Funarpen SFR12.y59bv.MsEJA-QkC3x.1138q. C - 378 VRC - R\$ 104,71. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 08 de julho de 2024. Tatiele Aparecida de Andrade Levandoski - Escrevente.

R-11/8.762 - Prot. 104.449 - 13/10/2024: - PENHORADA a fração ideal de 16.133,33 m², do imóvel da presente matrícula, de propriedade de Miguel Gimny, constante do R-06/8.762, em favor de Cícero Roberto Garcia Godoy, CPF/MF sob nº 331.509.749-68, em conformidade com Termo de Penhora e Depósito, datado de 15/10/2024, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 0004416-40.2019.8.16.0158, de Cumprimento de Sentença, oriundo da Vara Cível, desta Cidade e Comarca, sendo executado Miguel Gimny. Valor da dívida: R\$ 115.188,40, atualizado em agosto de 2024. Ficando como depositário o próprio executado. Dou ciência da Averbação Premonitória, constante da AV-09/8.762 e da Penhora, constante do R-10/8.762. Funrejus no valor de R\$ 230,38. Selo Funarpen SFR12.J5JNV.Mq4h3-ZVLJ4.1138q. C - 1.293,60 VRC - R\$ 358,33. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 13 de novembro de 2024. Marcela Batista Fernandes - Escrevente.

Custas Certidão R\$ 38,55 Buscas R\$ 9,13 Funrejus R\$ 11,95 Selo R\$ 8,00 ISS R\$ 1,87 Fadep R\$ 2,37 TOTAL R\$ 74,62	Comarca de São Mateus do Sul – PR REGISTRO DE IMÓVEIS Certifico e dou fé que a presente FOTOCÓPIA é reprodução fiel da Matrícula nº 8762. São Mateus do Sul, 10 de março de 2025 Leandro de Freitas Oliveira Júnior - Agente Delegado Certidão assinada digitalmente	FUNAR PEN SELO DE FISCALIZAÇÃO SFR12.H5P3v.dN4fk-b95J8.1138q https://selo.funarpen.com.br
--	---	---

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5364c957-e665-46e4-a522-467aea9a3bbb

www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Este documento foi assinado digitalmente por SAO MATEUS DO SUL CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS - 10/03/2025 13:22 PROTOCOLO: S25030129003D

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: PJXPE 83V74 2XPQ5 QTWCR

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: PJJVF 4G2WE 9UFC M7C7U

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: PJJ68A 2TCRZ 4A68H TNR6K