



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.668 - 12/2024

ÁREA RURAL, DE MATRÍCULA Nº24.978, COM ÁREA DE  
15,5HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA SERRA DA  
PITANGA, NO MUNICÍPIO DE PITANGA/PR

AUTOS: 0002038-88.2005.8.16.0001



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

1	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	3
2	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	4
3	<b>OBJETO</b>	6
4	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	6
5	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	15
6	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	17
7	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	17
8	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	19
9	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	20
10	<b>ENCERRAMENTO</b>	21

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Área rural, de matrícula nº24.978, com área de 15,5ha, sem benfeitorias, localizado na serra da Pitanga, no município de Pitanga/PR

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** dezembro de 2024

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 894.000,00**

**(Oitocentos e noventa e quatro mil reais)**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, 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.

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)m de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Pitanga/PR.





### 2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

### 2.4 Normativas

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





### **3 OBJETO**

#### **3.1 Tipo do bem**

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitoria.

#### **3.2 Descrição Técnica**

Lote nº09-Remanescente-1, do Rio do Meio, localizado no município e comarca de Pitanga/PR.

Número da Matrícula: Nº 24.978 – Registro geral de Pitanga/PR

Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4119608-74296A13D3A04F35A2A197509199C2F7

Localização: Latitude: 24°47'59.34"S/ Longitude: 51°46'36.97"O

### **4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

#### **4.1 Mercado Regional de Terras**

O Mercado Regional de Terras - MRT 5 - Centro contempla 25 municípios. Recaem 20 municípios sobre a mesorregião Centro Sul Paranaense do IBGE; 08 Norte Central; 02 Oeste Paranaense; 01 Centro Ocidental.

Este Mercado Regional possui apenas parte da APA Estadual da Serra da Esperança, na porção leste do município de Guarapuava. A conservação dos biomas da região é contemplada, também, a partir de 2003, pela presença do Programa de Recuperação Ambiental dos Biomas – Projeto Paraná Biodiversidade, o qual possui, na região, o Corredor Araucária, onde as áreas legalmente protegidas e de implantação de programas de recuperação estão concentradas na Floresta Ombrófila Mista.

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 e a suinocultura.

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. Segundo EMBRAPA os solos presentes na região são: Latossolo Vermelho,

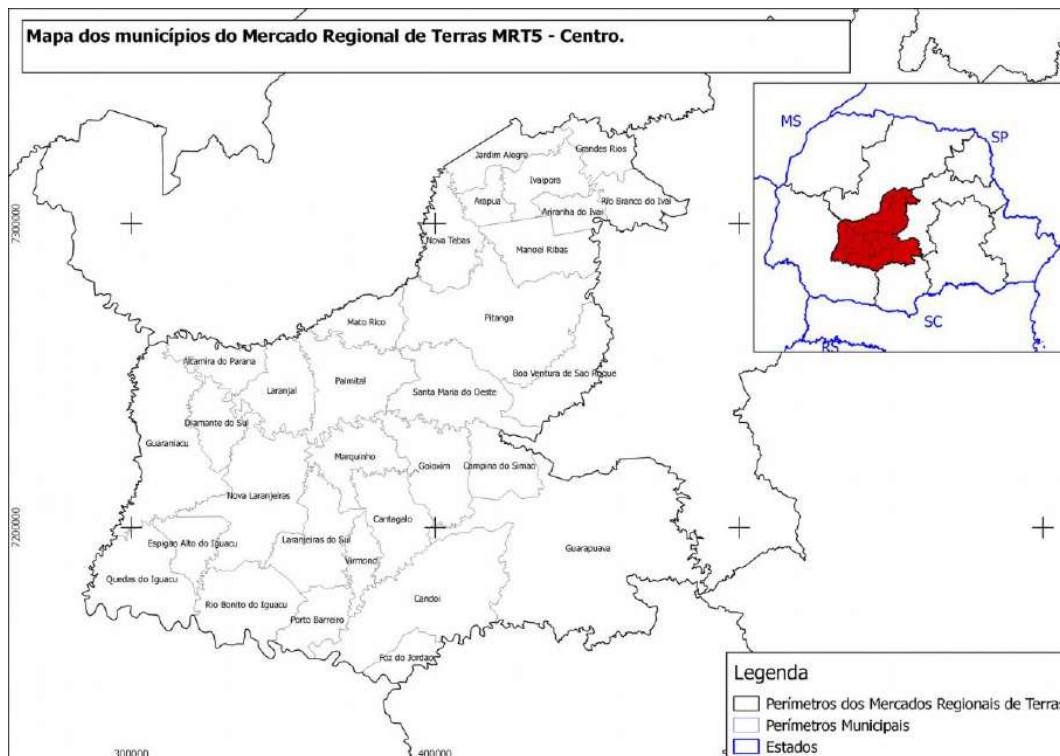




Latossolo Bruno, Nitossolo Bruno, Nitossolo Vermelho, Argissolo Vermelho, Neossolo Regolítico e Cambissolo Haplíco.

A agricultura desta região concentra parte expressiva da agricultura familiar do Estado do Paraná. Este segmento é responsável por grande parte da produção de leite e frangos e suínos no sistema de integração com as agroindústrias. Nas propriedades rurais de exploração do tipo patronal a produção é expressiva na produção de cereais para venda de commodities no mercado internacional, principalmente o milho e a soja. Neste segmento há também grande produção de bovinocultura nas terras de tipologia denominada de pecuária.

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 no Rio Iguaçu, como o Salto de Osório (Quedas do Iguaçu) e Salto Santiago (Rio Bonito do Iguaçu) também importantes Pequenas Centrais Hidrelétricas em implantação dos rios de menor porte.





## 4.2 Topografia

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

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

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

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

### 3º Planalto

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

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

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

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

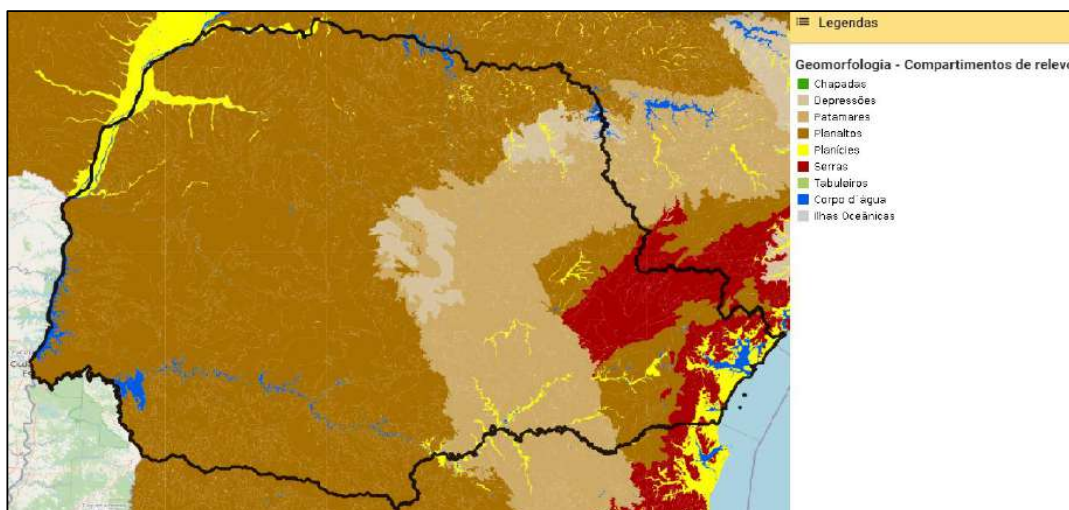




Planalto de Campo Mourão: Compreende as terras localizadas entre os rios Ivaí, Piquiri e Paraná. Atinge altitudes de 1150 metros na escarpa da Esperança, declinando para 225 metros no rio Paraná.

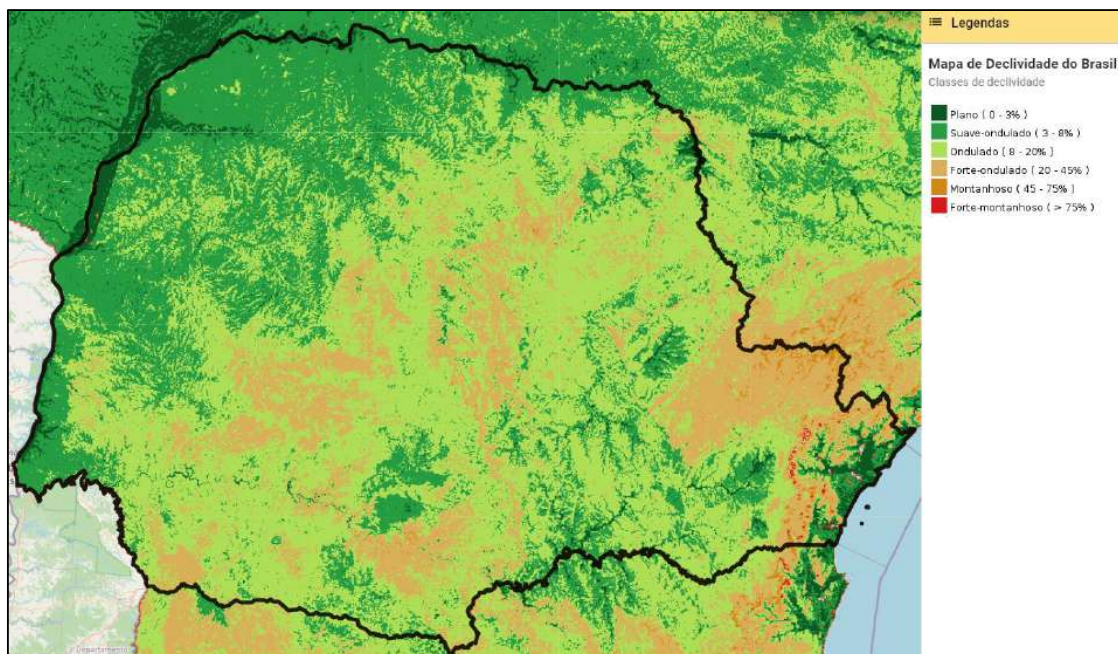
Planalto de Guarapuava: Abrange as terras situadas entre os rios Piquiri, Iguaçu e Paraná, constituídas de uma zona de mesetas. Suas altitudes são de 1250 metros na escarpa, declinando em direção oeste para 550 metros (serras de Boi Preto e de São Francisco) 197 metros no Paraná.

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



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





Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

### 4.3 Hidrografia

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

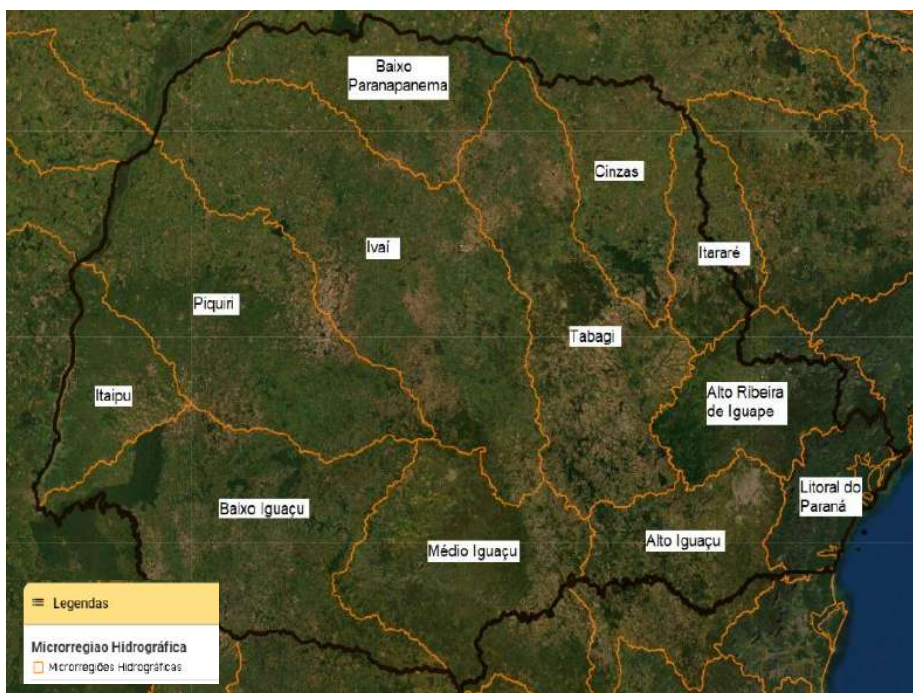
Já a Serra do Mar ocasiona o desaguamento do maior complexo hidrográfico paranaense para o interior do continente e pertence à região de captação do grande sistema do rio Paraná, representando uma parte específica da bacia hidrográfica do Paraná e, dessa forma, da Bacia Platina. Já o menor complexo,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

A respeito das Microrregiões hidrográficas, o estado do Paraná possui 12 complexos distintos (*Itaipu, Piquiri, Ivaí, Baixo Paranapanema, Tibagi, Baixo Iguaçu,*





*Médio Iguaçu, Alto Iguaçu, Cinza, Itararé, Alto Ribeira de Iguape e Litoral do Paraná*), sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Rio Ivaí, a qual está caracterizado abaixo:



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

## RIO IVAÍ

Nasce na Serra da Esperança, no município de Prudentópolis, com o nome de rio dos Patos. Possui aproximadamente 685km de percurso total. Destes, apenas 140 são navegáveis, devido à sua principal característica: a presença de saltos. O principal deles, Visconde do Rio Branco, mede aproximadamente 64,40m e encontra-se a noroeste, em linha reta de Prudentópolis.

Outros importantes saltos são o Barão de Capanema e Rickli. Recebe como afluentes os rios Corumbataí, Antes a Alonzo.





Corredor do Ivaí - O principal objetivo do projeto é desenvolver ações que promovam o desenvolvimento sustentável nos municípios que margeiam o rio Ivaí, por meio do turismo rural, com a formação de um novo conceito de território integrado. O rio Ivaí tem 685 quilômetros de extensão e é formado pelos rios São João e dos Patos, que nasce em Prudentópolis. Da nascente à sua foz, em Querência do Norte, o rio passa por municípios pertencentes a quatro microrregiões: Amunpar, Amusep, Comcam e Amerios, que integram a Região Noroeste no Programa Nacional de Regionalização do Turismo.

#### 4.4 Clima

O clima do Estado do Paraná se apresenta como um dos melhores do país. Motivo pelo qual inúmeras correntes imigratórias e migratórias preferiram seu território. As temperaturas mais elevadas são encontradas na região norte, oeste, litoral e no vale do Rio Ribeira. As mais baixas coincidem com as regiões mais elevadas, onde são encontradas as linhas isotérmicas das mais baixas do país.

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

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

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

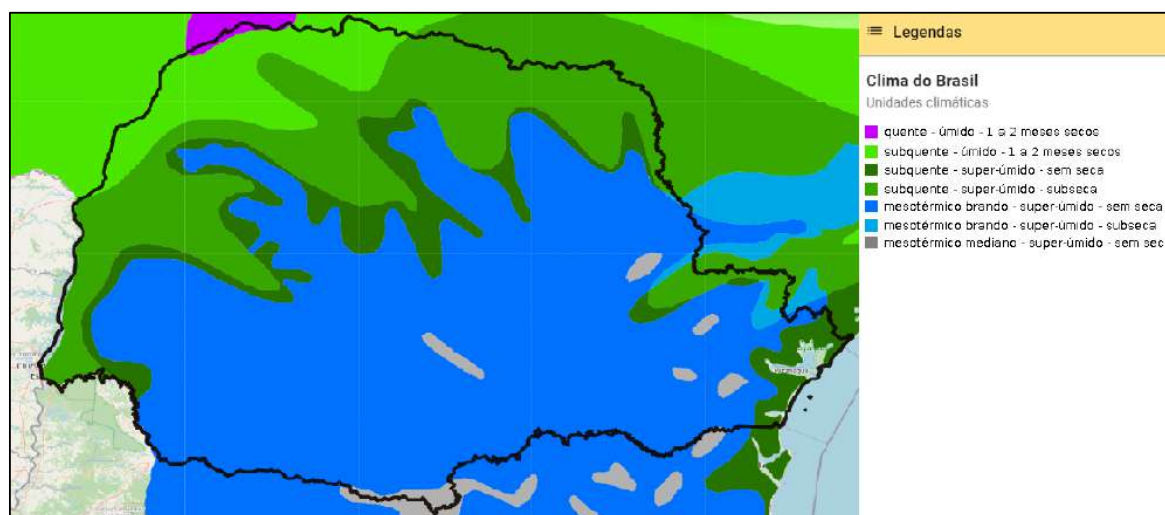
Cfa – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: com verões quentes, sem estação seca e com poucas geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior





a 22°C, e a do mês mais frio é inferior a 18°C. Encontra-se nas regiões Norte, Oeste e Sudoeste, no Oeste da Serra do Mar e do Vale do Ribeira.

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



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

#### 4.5 Vegetação

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

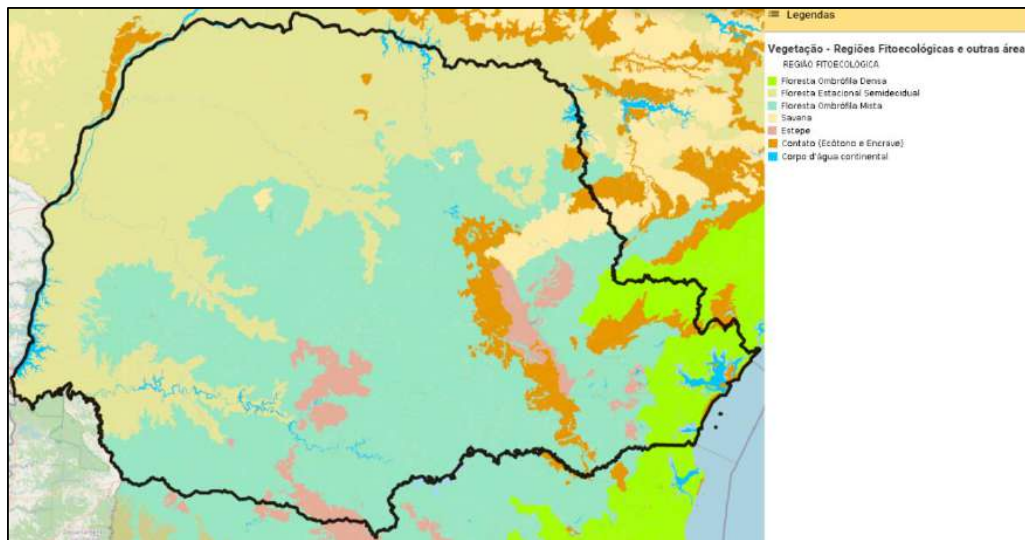




os campos a partir dos declives das escarpas e dos vales dos rios, transformando o Estado do Paraná numa das áreas mais ricas em matas do Brasil até poucos decênios.

### MATA TROPICAL

O quadro original foi substituído em sua maior parte pela agricultura e pelos pastos. Poucos vestígios de sua existência podem ser assinalados em áreas de preservação, como o Parque Estadual do Ingá e o Horto Florestal, ambos na cidade de Maringá, ou então a Reserva do Iguaçu, no sudoeste do estado. Primitivamente esta mata apresentava dois aspectos distintos. O primeiro mais rico em espécies vegetais (peroba, pau d'alho, figueira branca e palmito), ocupava a região de "terra roxa", situada entre os rios Itararé, Paranapanema, Pirapó e Ivaí. O segundo, mais pobre em espécies vegetais, ocupava a região arenosa do arenito Caiuá, entre os rios Pirapó, Paranapanema, baixo Ivaí e foz do Piquiri.



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa





## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### 0.3 Abordagem de valor

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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

*É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.*

*Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:*

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

*Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:*

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas*





*a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*

*- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*

*- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*

*- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*

*- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

#### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

*Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

*Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:*

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*





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

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

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

*“Uma área de terrenos medindo 155.000,00 m2.(cento e cinquenta e cinco mil metros quadrados), constituída pelo Lote no 09-Remanescente-1, do imóvel Rio do Meio, Colônia Serra da Pitanga, neste Município e Comarca, com os seguintes limites e confrontações:- Nordeste:- Por uma linha seca 80 rumo de 67946'01"SO, medindo 701,91 metros, confrontando com terras do lote nº 09-Remanescente; Noroeste:- Por uma linha seca ao rumo de 20°39'26"SE, medindo 219,90 metros, confrontando com terras de Helio Barbosa Ribas; Sudoeste:- Por uma linha seca ao rumo de 67946'25"NE, medindo 708,12 metros, confrontando com terras de vigando Schroeder, Augusto Sprot e família Repula; Sudeste:- Por uma linha seca ao rumo de 22216'34"NO, medindo 219,90 metros, confrontando com terras da família Repula.”*

### 6.2 Situação

Imóvel se encontra desocupado.

### 6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições no imóvel.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular





**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

**7.4 Público-alvo para absorção do bem:** Investidores

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** 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.

#### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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





- 8.1.1.4 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.
- 8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 894.118,38 (Oitocentos e noventa e quatro mil, cento e dezoito reais e trinta e oito centavos)**

### VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 894.000,00 (Oitocentos e noventa e quatro mil reais).**





## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 18 de dezembro de 2024

---

Helcio Kronberg





**ANEXO**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**

**IMÓVEL x COTAÇÕES**

**PESQUISA DE MERCADO**

**MEMORIAL DE CÁLCULO**

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



### Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	<b>ANITA DE CASTRO PETRECHEN</b>	Data da Vistoria:	-
Endereço:	-	Data do Laudo:	<b>17/12/2024</b>
Complemento:	<b>Colônia Serra da Pitanga</b>	Matrícula:	<b>24.978</b>
Bairro:	<b>Zina Rural</b>	Objetivo:	<b>Determinação de Valor de Mercado</b>
Cidade:	<b>Pitanga</b>	UF:	<b>PR</b>
		CEP:	<b>-</b>
		Finalidade:	<b>Alienação Judicial</b>

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: <b>15,50</b> ha	Área: - ha	Área: <b>28,58</b> ha	Área: - ha
Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>
Módulo Fiscal: <b>0,78</b> ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: <b>1,42</b> ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: <b>15,50</b> ha < Matrícula
Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup> < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: <b>0,78</b> ha < Matrícula

### Características do Imóvel

Topografia:	<b>Suave Ondulado</b>	Cons. Do Solo:	<b>Latossolo</b>
Drenagem:	<b>Bom</b>	Estradas Internas:	-
Textura:	<b>Arenosos a argiloso</b>	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	<b>Solo profundo</b>
Aproveitamento:	<b>Biaxo</b>	Pedregosidade:	<b>Pedregosidade baixa</b>
Pot. Produtivo:	<b>Moderado</b>	Erosão:	<b>Propensão baixa</b>
Benfeitorias:	<b>Nenhuma</b>	Precipitação:	<b>1917mm/ano</b>
Altitude:	<b>945m</b>		

### Valor de Mercado

**R\$ 894.118,38**

( OITOCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL, CENTO E DEZOITO REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS )

### Comentários Gerais

-

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

Assinatura: \_\_\_\_\_





## 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 Pitanga, próximo a PR-170.</p>	
<p><b>Coordenadas</b>                      Latitude: <b>24°47'59.34"S</b>                      Longitude: <b>51°46'36.97"O</b></p>	

### Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Uma área de terrenos medindo 155.000,00 m2.(cento e cinquenta e cinco mil metros quadrados), constituída pelo Lote no 09-Remanescente-1, do imóvel Rio do Meio, Colônia Serra da Pitanga, neste Município e Comarca, com os seguintes limites e confrontações:- Nordeste:- Por uma linha seca 80 rumo de 67946'01"SO, medindo 701,91 metros, confrontando com terras do lote nº 09-Remanescente; Noroeste:- Por uma linha seca ao rumo de 20°39'26"SE, medindo 219,90 metros, confrontando com terras de Helio Barbosa Ribas; Sudoeste:- Por uma linha seca ao rumo de 67946'25"NE, medindo 708,12 metros, confrontando com terras de vigando Schroeder, Augusto Sprot e família Repula; Sudeste:- Por uma linha seca ao rumo de 22216'34"NO, medindo 219,90 metros, confrontando com terras da família Repula.”</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 T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J68G BBHJK MB4JX R52PK



## memorial de Cálculo

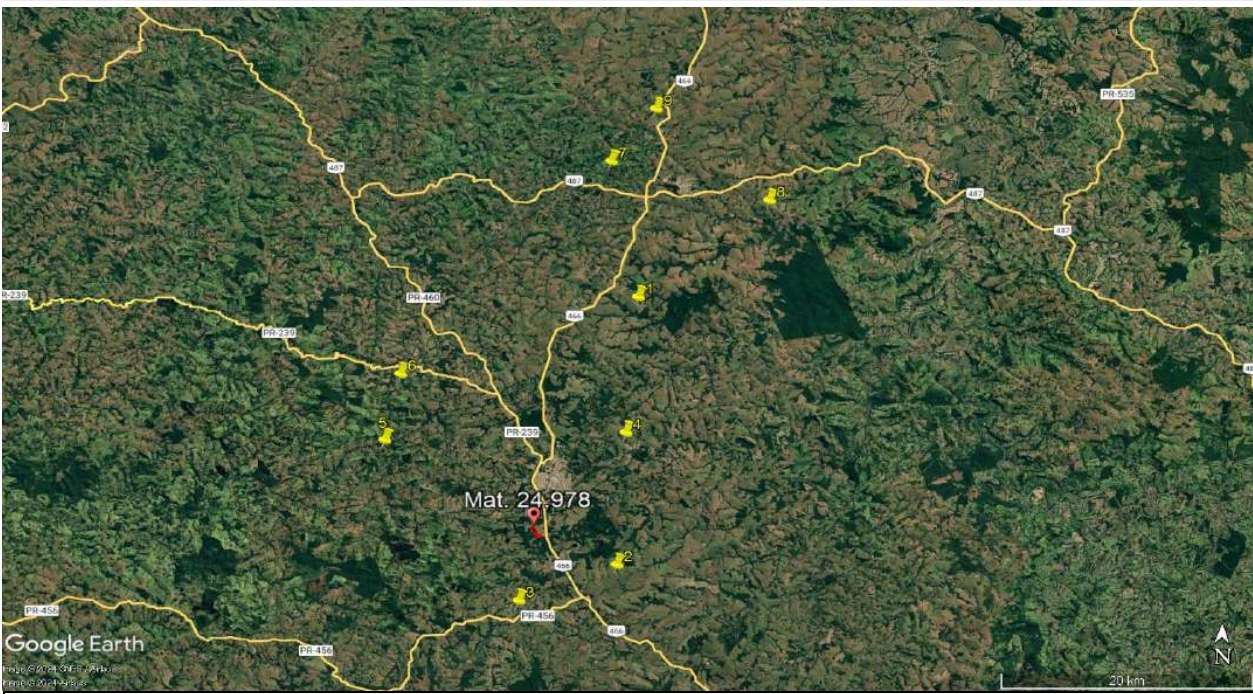
Helcio Kronberg

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 T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J68G BBHZK MB4JX R52PK





## memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zina Rural				Cidade:	Pitanga			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	15,50		Área Construída:	-																	
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	nenhuma		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	8,50 55%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	15,50 100%
											IIe,s			IVs	2,50	16%	VIe,s			Índice Cálculado:	35%
IIIs	4,50	29%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona ural				Cidade:	Pitanga			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	324,28		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 23.584.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis																	
Benfeitorias	nenhuma		Contato	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v</a>																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	115,00	35%	Vw(a)			VIII	95,00 29%
											IIe			IIIe,s	85,00	26%	VIe			Áterreno(ha):	324,28 100%
											IIe,s			IVs	29,28	9%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Pitanga			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	34,36		Área Construída:	1000,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 49.000.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Zapimoveis																	
Benfeitorias	casa e galpões		Contato	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v</a>																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	1,86	5%	Vw(a)			VIII	7,00 20%
											IIe			IIIe,s	20,00	58%	VIe			Áterreno(ha):	34,36 100%
											IIe,s	5,50	16%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	50%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					





## memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Pitanga		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		48,40		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 3.500.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias		nenhuma		Contato		<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr">https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	27,00	56%	Vw(a)			VIII	11,00 23%	
IIe			IIIe,s	6,10	13%	VIe			Áterreno(ha):	48,40 100%	
IIe,s	4,30	9%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	50%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											



Elemento Comparativo 4											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Pitanga		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		4,80		Área Construída:		300,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 883.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias		barracão		Contato		<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr">https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00 21%	
IIe			IIIe,s	3,80	79%	VIe			Áterreno(ha):	4,80 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											



Elemento Comparativo 5											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Pitanga		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		409,00		Área Construída:		850,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 83.000.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Mgf imoveis					
Benfeitorias		casa e galpão		Contato		<a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-co">https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-co</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	82,00 20%	
IIe			IIIe,s	164,00	40%	VIe			Áterreno(ha):	409,00 100%	
IIe,s	125,00	31%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	54%	
IIIs	38,00	9%	IVe			VIIe					
Observações:											





## memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:		Zona rural			Cidade:		Pitanga		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		242,00		Área Construída:		350,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 18.000.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Mgf imoveis				
Benfeitorias		casa		Contato		<a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-ve">https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-ve</a>				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	50,00 21%
IIe			IIIe,s	82,00	34%	Vle			Áterreno(ha):	242,00 100%
IIe,s	110,00	45%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	55%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:		Zona rural			Cidade:		Manoel Ribas		UF:	
Área de Terreno (ha):		128,26		Área Construída:		450,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 7.000.000,00				
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Viva real				
Benfeitorias		casa e barracão		Contato		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/faze">https://www.vivareal.com.br/imovel/faze</a>				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	20,00	16%	Vw(a)			VIII	30,00 23%
IIe			IIIe,s	46,50	36%	Vle			Áterreno(ha):	128,26 100%
IIe,s			IVs	31,76	25%	Vle,s			Índice Cálculado:	45%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:		Zona rural			Cidade:		Manoel ribas		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		454,86		Área Construída:		200,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 28.000.000,00				
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Chaves na mão				
Benfeitorias		casa e barracão		Contato		<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imove">https://www.chavesnamao.com.br/imove</a>				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	10,36	2%	Vw(a)			VIII	91,00 20%
IIe			IIIe,s	138,50	30%	Vle			Áterreno(ha):	454,86 100%
IIe,s			IVs	215,00	47%	Vle,s			Índice Cálculado:	45%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





## memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Manoel ribas			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	128,26		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 7.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chaves na mão						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imoveis">https://www.chavesnamao.com.br/imoveis</a>						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	30,00 23%
IIe			IIIe,s	75,00	58%	VIe			Áterreno(ha):	128,26 100%
IIe,s			IVs	23,26	18%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-68G BBHZK MB4JX R52PK





## 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
1	R\$ 23.584.000,00	324,28	R\$ 0,00	0,90	R\$ 65.454,55	1,000	1,056	1,139	1,056	0,789	1,000	1,00 R\$ 65.515,07
3	R\$ 3.500.000,00	48,40	R\$ 0,00	0,90	R\$ 65.082,64	1,000	1,056	1,139	1,000	0,698	1,000	0,84 R\$ 54.590,53
4	R\$ 883.000,00	4,80	R\$ 211.588,80	0,90	R\$ 121.481,50	1,000	1,000	1,139	1,000	0,743	1,000	0,85 R\$ 102.723,70
6	R\$ 18.000.000,00	242,00	R\$ 285.843,60	0,90	R\$ 65.760,98	1,000	1,056	1,139	1,000	0,632	1,000	0,76 R\$ 49.932,92
7	R\$ 7.000.000,00	128,26	R\$ 336.052,80	0,90	R\$ 46.498,89	1,000	1,056	1,150	1,056	0,775	1,000	0,99 R\$ 46.172,41
8	R\$ 28.000.000,00	454,86	R\$ 146.656,80	0,90	R\$ 55.079,24	1,000	1,056	1,150	1,056	0,782	1,000	1,00 R\$ 55.216,61
9	R\$ 7.500.000,00	128,26	R\$ 0,00	0,90	R\$ 52.627,48	1,000	1,056	1,139	1,056	0,779	1,000	0,99 R\$ 52.001,37

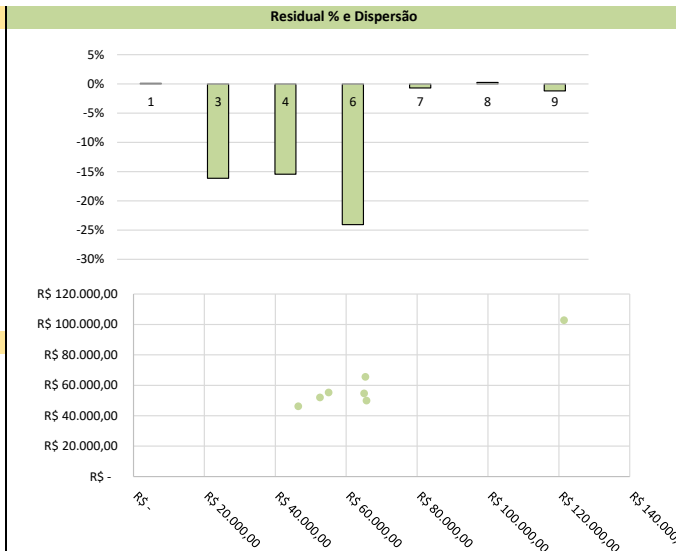
Média	R\$ 67.426,47	Média	R\$ 60.878,94
Desvio	24978,42	Desvio	6575,38
Coef. de variação	0,37	Coef. de variação	0,11

Média Saneada	R\$ 53.904,82
Limite Inferior	R\$ 42.615,26
Limite Superior	R\$ 79.142,63
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{15,50}$	x	$\frac{\text{Unit/ha}}{R\$53.904,82}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	<b>R\$ 835.524,66</b>
------------------	----------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------------	---	-----------------------

### Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneados:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 42.615,26
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 60.878,94
Limite Superior (p/ha):	R\$ 79.142,63
Média Saneada (p/ha):	R\$ 53.904,82
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	6575,38
Coefficiente de Variação:	0,108



INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado (p/ha):		R\$ 3.961,85
Inferior (p/ha):	-6,96%	R\$ 56.917,10
Superior (p/ha):	6,11%	R\$ 64.840,79
Amplitude Total		13,07%

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J68G BBZHKB4JX R52PK





## 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 <b>Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento</b>	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados <b>Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b>	2 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) <b>Publicações</b>	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 <b>10 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

#### 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 <b>13,07%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J68G BBHZK MB4JX R52PK





# SERVIÇO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DAS PESSOAS JURÍDICAS E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS COMARCA DE PITANGA - PARANÁ

Zitomir Antunes  
Oficial Registrador

Izabel Aparecida Antunes  
Escrivente Substituta

Paulo Ricardo Antunes  
Escrivente Substituto

Avenida Presidente Getúlio Vargas, 650 – Pitanguinha – CEP 85201-504 – Pitanga – PR  
Fone/ Fax (42) 3646-1380 – E-mail: rptitanga@uol.com.br

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Pitanga

matrícula **24.978**

folha **01**

PITANGA, 11 DE Agosto DE 2005

**IMÓVEL:** - Uma área de terrenos medindo 155.000,00 m<sup>2</sup>. (cento e cinquenta e cinco mil metros quadrados), constituída pelo Lote nº 09-Remanescente-1, do Imóvel Rio do Meio, Colônia Serra da Pitanga, neste Município e Comarca, com os seguintes limites e confrontações:- Nordeste:- Por uma linha seca ao rumo de 67º46'01"SO, medindo 701,91 metros, confrontando com terras do lote nº 09-Remanescente; Noroeste:- Por uma linha seca ao rumo de 208º39'26"SE, medindo 219,90 metros, confrontando com terras de Helio Barbosa Ribas; Sudoeste:- Por uma linha seca ao rumo de 67º46'25"NE, medindo 708,12 metros, confrontando com terras de vigiando Schroeder, Augusto Sprot e família Repula; Sudeste:- Por uma linha seca ao rumo de 228º16'34"NO, medindo 219,90 metros, confrontando com terras da família Repula. **PROPRIETÁRIOS:** - Luiz Claudio Sebreński, CI.RG.nº 3.331.198-2-PR.e CPF nº 451.002.259-04, brasileiro, advogado, e sua esposa Alice Maria Schwaren Sebreński, CI.RG.nº 7.728.347-1-PR.e CPF nº 029.012.149-32, brasileira, do lar, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6515/77 residente e domiciliado a rua Capitão A.Ferreira, 177, na cidade de Guarapuava-Pr.; e, Rene Petrechen, CI.RG.nº 2.138.796-PR.e CPF nº 410.828.009-10, e sua esposa Anita de Castro Petrechen, CI.RG.nº 6.850.156-3-PR.e CPF nº 008.601.279-74, brasileiros, casados entre si, sob regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados a rua hugnet de Caxias, nº, nesta cidade; **REGISTRO ANTERIOR:** - R.1 e 111 M.15.936, fls.01 do livro nº 02 deste Ofício Imobiliário.

**AV.1-M.24.978-11/08/2005:** - Procede-se a presente averbação para constar as anotações existentes na matrícula que deu origem ao imóvel supra, seguintes: **CRPH** nº 20/96548-6 em favor do Banco do Brasil S/A, agência desta cidade, no valor de 48.000,00 com vencimento em 15/12/2005, conforme consta no R.11-15.936; **CRPH** nº 40/01162-3 em favor do Banco do Brasil S/A, agência desta cidade, no valor de R\$17.136,00 com vencimento em 20/07/2005, conforme consta no R.12-15.936; **CRPH** nº 40/01161-5 em favor do Banco do Brasil S/A agência desta cidade, no valor de R\$57.862,56 com vencimento em 20/07/2005, conforme consta no R.13-15.936; dou Fé.

**R.2-M.24.978-11/08/2005-Prot.143.494:** - Por Escritura Pública da **DIVISÃO ANTIGAVEL**, lavrada nas Notas do Tabelionato Messias desta cidade, às fls.168 do livro nº 215, em data de 04 de Agosto de 2005; na diviso do imóvel objeto da matrícula supra; **Combe** exclusivamente ao condômino: **RENÉ PETRECHEN**, CI.RG.nº 2.138.796-PR.e CPF nº 410.828.009-10, e sua esposa **ANITA DE CASTRO PETRECHEN**, CI.RG.nº 6.850.156-3-PR.e CPF nº 008.601.279-74, brasileiros, casados entre si sob o regime de Comunhão Parcial de

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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

onr

Esse documento foi assinado digitalmente por ZITOMIR ANTUNES - 17/07/2024 14:52 PROTOCOL: S24070453681D

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: PJS2W ZTK5K 4GVHW 7EPSA

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: PJ68G BBHZK MB4JX R52PK

SERVIÇO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DAS PESSOAS JURÍDICAS E  
REGISTRO GERAL DE INOVEIS COMARCA DE PITANGA - PARANÁ



ZITOMIR ANTUNES - Oficial Registrador  
PAULO RICARDO ANTUNES - Escrivente Substituto  
IZABEL APARECIDA ANTUNES - Escrivente Substituta

Avenida Presidente Getúlio Vargas, 650 - Pitanguinha - CEP 85201-504 - Pitanga - PR  
Fone Fax (42) 3646-1380 - E-mail: rptitanga@uol.com.br



# SERVIÇO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DAS PESSOAS JURÍDICAS E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS COMARCA DE PITANGA - PARANÁ

Zitomir Antunes  
Oficial Registrador

Izabel Aparecida Antunes  
Escrivante Substituta

Paulo Ricardo Antunes  
Escrivente Substituto

Avenida Presidente Getúlio Vargas, 650 – Pitanguinha – CEP 85201-504 – Pitanga – PR  
Fone/ Fax (42) 3646-1380 – E-mail: rptitanga@uol.com.br

matrícula \_\_\_\_\_  
24.978

folha \_\_\_\_\_  
01

PITANGA, 11 DE Agosto DE 2005

Bens, residentes e domiciliados a rua Duque de Caxias, snº, nesta cidade; A TOTALIDADE DO IMÓVEL RETIRO MATRICULADO E CARACTERIZADO, do qual consta: HIPOTECA relativo a CEDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARIA nº 20/96548-6, Financiador Banco do Brasil SA, agência desta cidade, emitente Rene Petreschen e sua esposa Anita de Castro Petreschen, Vencimento 15/12/2005; HIPOTECA relativo a CEDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARIA nº 40/01162-3, Financiador Banco do Brasil S/A, agência desta cidade, emitente Rene Petreschen e sua esposa Anita de Castro Petreschen, Vencimento 20/07/2005; HIPOTECA relativa a CEDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARIA nº 40/01161-5, Financiador Banco do Brasil S/A, agência desta cidade, emitente Rene Petreschen e sua esposa Anita de Castro Petreschen, Vencimento 20/07/2005; com seu valor estimado em R\$17.565,00 (dezesete mil, quinhentos e sessenta e cinco reais); INCRM/CCIR: 720038.060143-0; Número do Imóvel na Receita Federal-ITR/NIRF: 3.674.010-1, exercício dos atuais quitados; Tudo conforme consta no corpo da Escritura da registrada; (custas-3.872,00VRC-R\$406,56); dou fé.

AV.3-M.24.978-11/08/2005-Exot.143.495:- Por requerimento dirigido a este Ofício pelo proprietário do imóvel retro matriculado, com firma reconhecida pelo tabelionato local; Procedo a seguinte averbação:- **TERMO DE COMPROMISSO DE CONSERVAÇÃO DE ÁREA DE RESERVA LEGAL:**- Procedo a seguinte averbação, para constar a Reserva Legal, do imóvel objeto da Matrícula supra, conforme Instrumento Particular de TERMO DE COMPROMISSO DE CONSERVAÇÃO DE ÁREA DE RESERVA LEGAL, SÍSLIG nº 1.051.074-1, assinado nesta cidade de Pitanga, em data de 29 de Julho de 2005, por Rene Petreschen e Anita de Castro Petreschen, casados entre si, proprietário do imóvel objeto desta matrícula, e pelo Sr. José Tadeu Bini, representante do Escritório Local de Pitanga do INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ. O proprietário por si, seus herdeiros e sucessores, grava restrição face ao regime de utilização limitada, sobre uma área de 3.1000 hectares, correspondendo a 20,00% da área total de 15,5000 hectares deste imóvel, conforme mapa em anexo, que fica arquivado neste Cartório. A presente limitação e intocabilidade de uso se fazem, em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei Estadual nº 11.057/95 e os Decretos Estaduais nºs.387/99 e 3.320/04 e demais normas pertinentes. O proprietário firma o presente Termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso; ficando via do referido termo arquivada neste Ofício para os devidos fins; (custas-325VRC-R\$34,12); dou fé.

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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

onr

Esse documento foi assinado digitalmente por ZITOMIR ANTUNES - 17/07/2024 14:52 PROTOCOLO: S24070453681D

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: PJS2W ZTK5K 4GVHW 7EPSA

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: PJ68G BBHZK MB4JX R52PK

SERVIÇO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DAS PESSOAS JURÍDICAS E  
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS COMARCA DE PITANGA - PARANÁ



ZITOMIR ANTUNES - Oficial Registrador  
PAULO RICARDO ANTUNES - Escrivente Substituto  
IZABEL APARECIDA ANTUNES - Escrivente Substituta

Avenida Presidente Getúlio Vargas, 650 - Pitanguinha - CEP 85201-504 - Pitanga - PR  
Fone Fax (42) 3646-1380 - E-mail: rptitanga@uol.com.br



# SERVIÇO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DAS PESSOAS JURÍDICAS E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS COMARCA DE PITANGA - PARANÁ

Zitomir Antunes  
Oficial Registrador

Paulo Ricardo Antunes  
Escrevente Substituto

Izabel Aparecida Antunes  
Escrevente Substituta

Avenida Presidente Getúlio Vargas, 650 – Pitanguinha – CEP 85201-504 – Pitanga – PR  
Fone/ Fax (42) 3646-1380 – E-mail: rpitanga@uol.com.br

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE PITANGA

matricula **24.978** folha **02** PITANGA, 31 DE Agosto DE 2006

**R.4-M.24.978-31/08/2006-Prot.149.318:-** Por Carta Precatória expedida pelo Juízo de Direito da Vigésima Primeira Vara Cível da Comarca de Curitiba, deste Estado, em data de 28/10/2005, extraído dos Autos nº 1.376/2005 de Ação de Execução, devidamente assinada pela Juíza de Direito Substituta a Dra. Mayra Rocco Stainsack, em que é **DEPRECANTE:** Mayra Rocco Stainsack - Juíza de Direito Substituta da Vigésima Primeira Vara Cível da Comarca de Curitiba Capital do Estado do Paraná; e **DEPRECADO:** Juízo de Direito da Comarca de Pitanga-Pr.; **REQUERENTE:** Banco do Brasil S/A; **REQUERIDO:** René Petrechen e outros; **Processo a PENHORA do imóvel descrito na matrícula supra,** sendo o valor da causa de R\$59.447,75 (cinquenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e setenta e cinco centavos); Recolheu a quantia de R\$119,00 junto ao Funrejus; ficando via da Carta Precatória arquivada neste Ofício para os devidos fins; (custas-1.294VRC-R\$135,87); dou fé.

**OBS.1:** Considerando a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD (Lei nº13.709/2018). Fica VEDADO o compartilhamento dos dados pessoais inseridos nesta CERTIDÃO, sem autorização expressa do(s) remetente(s) e destinatário(s), salvo existência de uma finalidade expressa e com base legal autorizativa. Essa certidão poderá conter informações confidenciais com sigilo protegido por LEI, portanto, o compartilhamento de tais informações, nos termos acima especificados, ficará condicionada à finalidade para a qual fora emitida.

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIFICO**, nos termos do § 1º art. 19, da Lei 6015 de 21/12/73, alterada p/ 6216 de 30/06/75, a presente **FOTOCÓPIA** é reprodução fiel da Matrícula nº **24.978** original fotocopiada em sua íntegra e servirá como certidão de inteiro teor.  
Pitanga, **17 de julho de 2024**  
( ) Zitomir Antunes - Oficial Registrador  
( ) Paulo Ricardo Antunes - Oficial Escrevente Substituto  
( ) Izabel Aparecida Antunes - Escrevente Substituta  
Certidão Assinada Digitalmente

F U N A R P E N



SELO DE  
FISCALIZAÇÃO  
SFRI2.Y549v.Mz4c3-  
pUuJR.F974q  
<https://selo.funarpen.com.br>

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

Esse documento foi assinado digitalmente por ZITOMIR ANTUNES - 17/07/2024 14:52 PROTOCOLO: S24070453681D

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: PJS2W ZTK5K 4GVHW 7EP5A

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.J68G BBZK MB4JX R52PK

SERVIÇO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DAS PESSOAS JURÍDICAS E  
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS COMARCA DE PITANGA - PARANÁ



ZITOMIR ANTUNES - Oficial Registrador  
PAULO RICARDO ANTUNES - Escrevente Substituto  
IZABEL APARECIDA ANTUNES - Escrevente Substituta

Avenida Presidente Getúlio Vargas, 650 – Pitanguinha – CEP 85201-504 – Pitanga – PR  
Fone/ Fax (42) 3646-1380 – E-mail: rpitanga@uol.com.br