



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.834 - 03/2025

ÁREA RURAL DE MATRÍCULA Nº33.132, COM ÁREA DE 2,02HA,
SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADA NO LUGAR ESPIGÃO,
MUNICÍPIO DA LAPA

AUTOS: 0002227-70.2011.8.16.0158



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





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	17
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	19
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	20
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	21
10	ENCERRAMENTO	22

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 nº33.132, com área de 2,02ha, sem benfeitorias, localizada no lugar Espigão, município da Lapa

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$36.000,00

(Trinta e seis mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

A visita técnica ficou realizada no dia 06/02/2025, quando foram coletados dados e informações pertinentes a avaliação do bem em questão.





2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que 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 benfeitorias.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, localizado no lugar Espigão, no município e Comarca da Lapa/PR.

Número da Matrícula: Nº 33.132 – Registro Geral de Imóveis da Lapa/PR

Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4113205-85BF16B127B04E3BA0692A24
C9961A53

Número INCRA:705.020.043.656-6

Localização: Latitude: 25°44'5.36"S / Longitude: 50° 4'58.53"O

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.

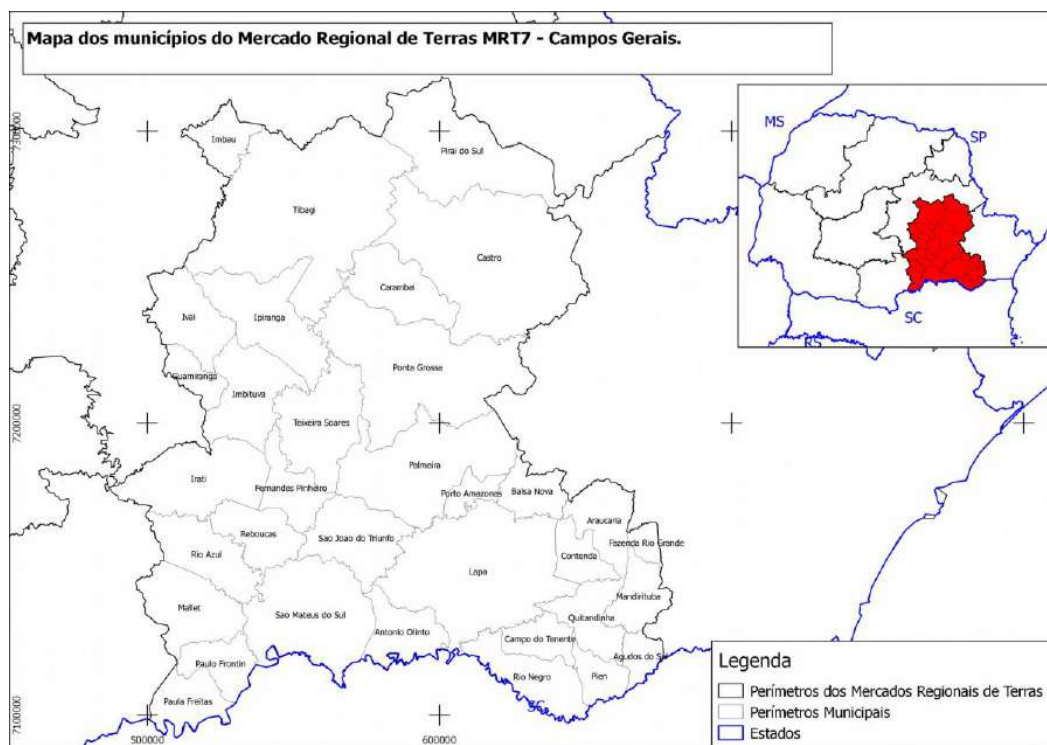
A região está localizada no Segundo Planalto Paranaense, cobrindo uma área de aproximadamente um quinto da superfície estadual. A região é composta por alguns afloramentos rochosos.





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, 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.



Fonte: INCRA





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.

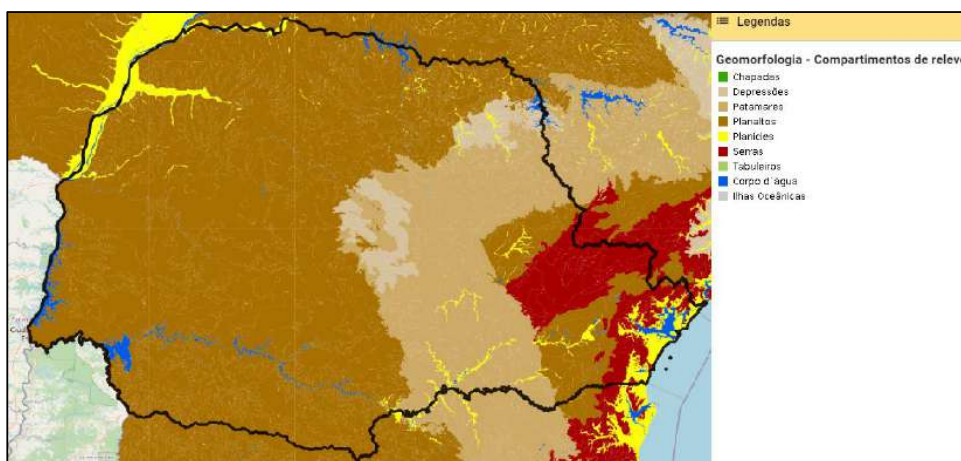
3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.

2º Planalto

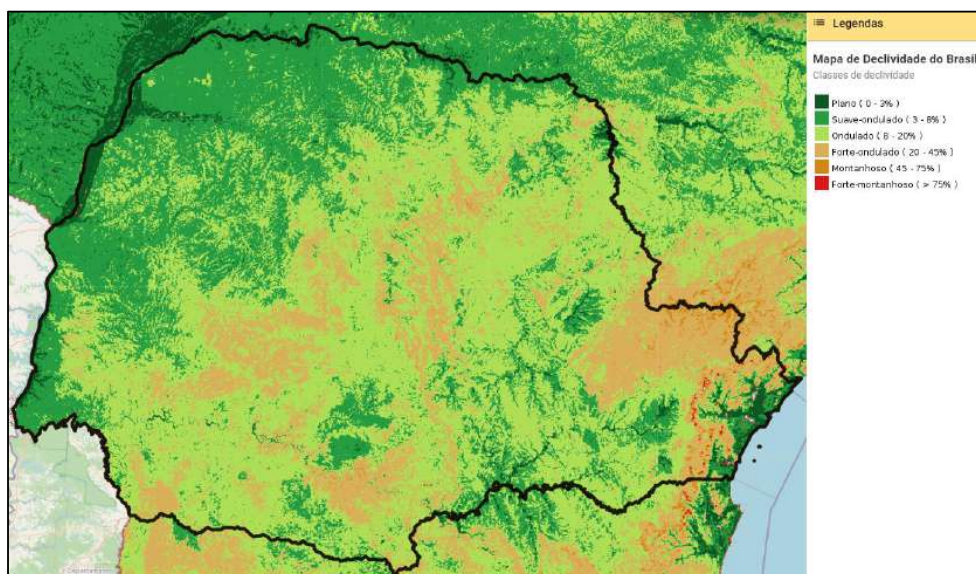
O planalto paleozóico, também chamado de segundo planalto do Paraná ou planalto dos Campos Gerais, desenvolve-se em terrenos da Era Paleozóica, sendo constituído principalmente por rochas sedimentares da Bacia do Paraná, com destaque para os arenitos (Vila Velha e Furnas), folhelhos, betuminosos e o 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



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.3 Hidrografia

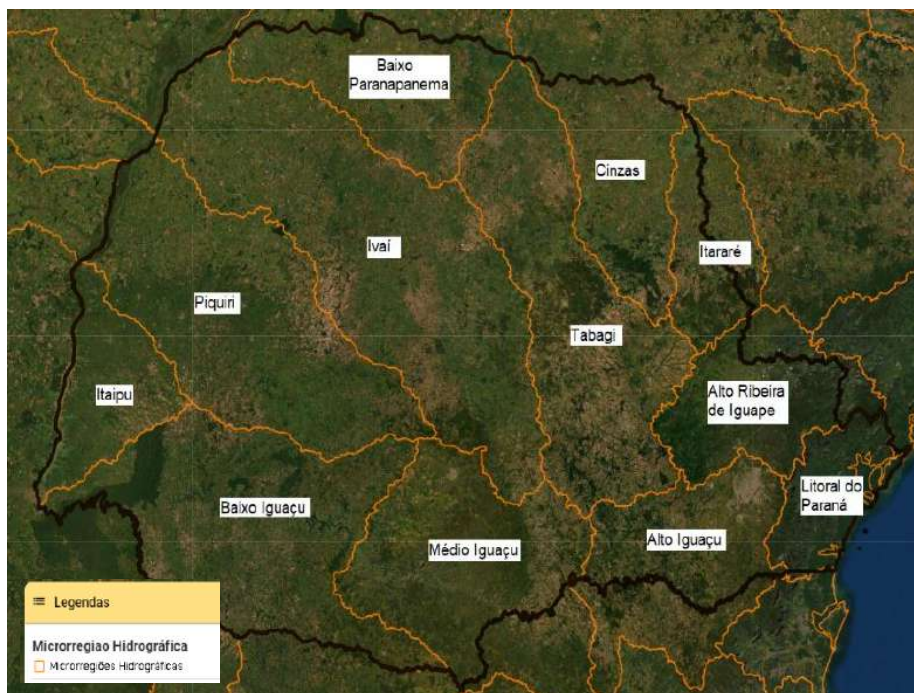
O estado do Paraná possui diferentes estruturas hidrológicas na extensão de seu território, dentre elas pode-se citar a costa paranaense, a qual estende-se do rio Varadouro (Vila de Arapiara) até a foz do rio Saiguaçu, tendo como suas principais retificações as duas baías: Paranaguá e Guaratuba.

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-JSM5 28R6R MKUYV JHPYU



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 Iguaçu 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 Iguaçu.

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

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

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





4.4 Clima

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

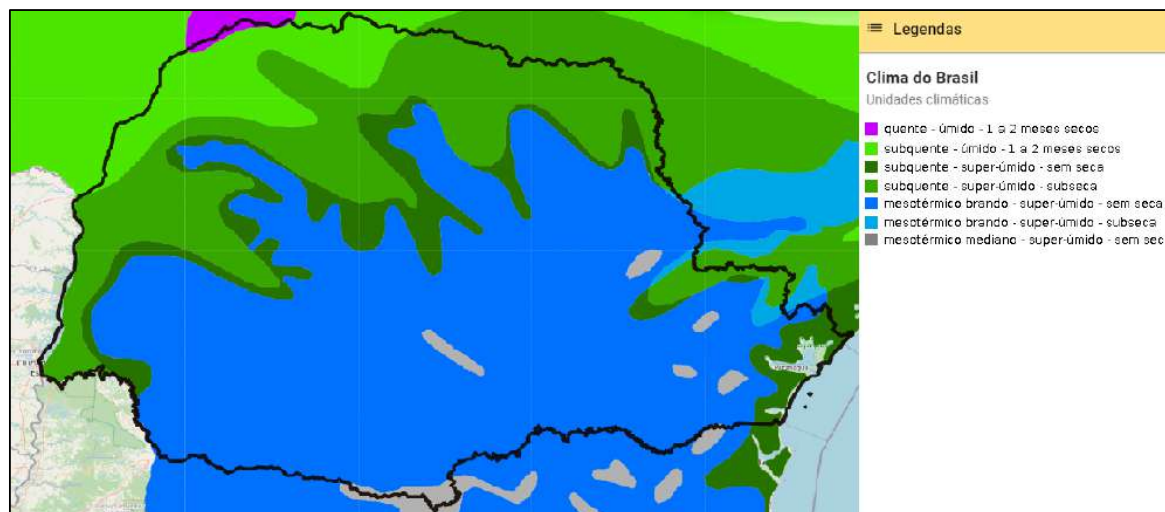
De acordo com a classificação de Köppen, no Paraná domina o clima do tipo C (mesotérmico):

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.

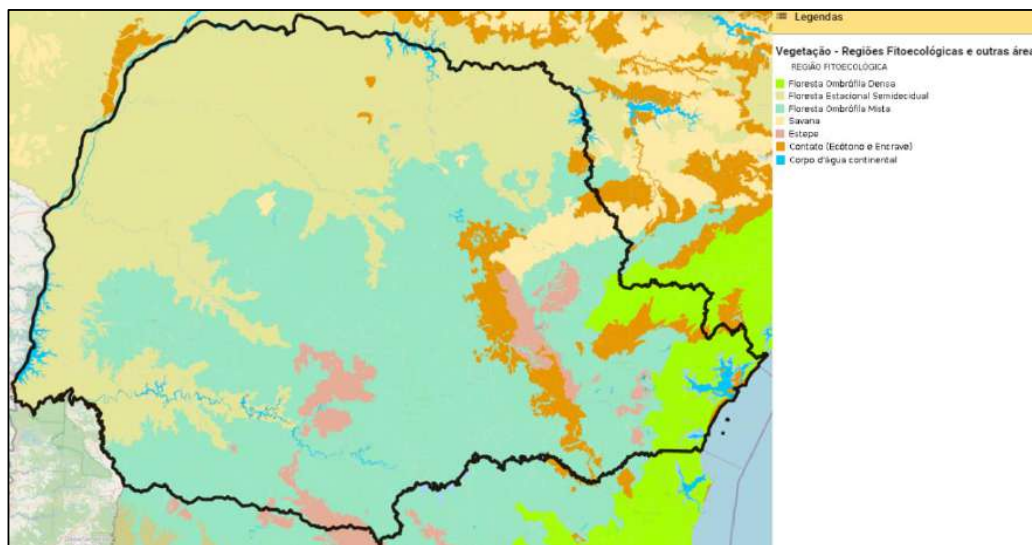
MATA PLUVIAL SUBTROPICAL

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 Iguaçu, pelas quais penetravam em seus vales. O Parque Nacional do Iguaçu 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.



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Visto o imóvel confrontar com córregos, é necessário a destinação de Área de Preservação permanente (APP).





TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

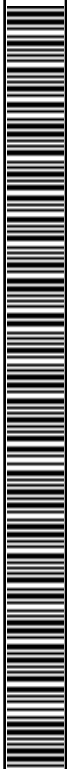
Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- 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:

“O TERRENO RURAL com a área de 2,0227ha, ou seja 20.227,00m², ou ainda 33 litros e 262,00m², perímetro 627,80m, situado no lugar denominado "ESPIGÃO", neste Município e Comarca de Lapa PR, com as seguintes divisas e confrontações: O perímetro tem início no VÉRTICE: DF5-M-11118, (Longitude: -50°04'56,787", Latitude: -25°44'02,564" e Altitude: 798,63 m) deste segue confrontando com ESPÓLIO DE DELFINO JOSÉ ZANIN, no Azimute: 161°40' e Distância: 117,74 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81029, (Longitude: -50°04'55,459", Latitude: -25°44'06,195" e Altitude: 780,4 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 251°22' e Distância: 8,48 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81030, (Longitude: -50°04'55,748", Latitude: -25°44'06,283" e Altitude: 780,91 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 164°04' e Distância: 11,66 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81031, (Longitude: -50°04'55,633", Latitude: -25°44'06,648" e Altitude: 779,78 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 227°46' e Distância: 21,2 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81032, (Longitude: -50°04'56,196", Latitude: -25°44'07,110" e Altitude: 780,29 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 265°36' e Distância: 41,25 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81033, (Longitude: -50°04'57,671", Latitude: -25°44'07,213" e Altitude: 780,39 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 294°32' e Distância: 54,14 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81034, (Longitude: -50°04'59,438", Latitude: -25°44'06,482" e Altitude: 779,72 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 283°10' e Distância: 28,39 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81035, (Longitude: -50°05'00,430", Latitude: -25°44'06,272" e Altitude: 787,77 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 312°49' e Distância: 16,46 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81036, (Longitude: -50°05'00,863", Latitude: -25°44'05,908" e Altitude: 779,52 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 321°19' e Distância: 27,71 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81037, (Longitude: -50°05'01,484", Latitude: -25°44'05,206" e Altitude: 780,11 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 283°01' e Distância: 20,17 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81038, (Longitude: -50°05'02,189", Latitude: -25°44'05,058" e Altitude: 779,9 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 283°42' e Distância: 45,3 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81039, (Longitude: -50°05'03,768", Latitude: -25°44'04,709" e Altitude: 778,58 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 342°28' e Distância: 28,41 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81040, (Longitude: -50°05'04,074", Latitude: -25°44'03,829" e Altitude: 777,91 m), deste segue confrontando com CNS: 08.368-3 | Mat. 10758 | LILIA PORTES COSTA CASADA COM LAURINDO COSTA, no Azimute: 90°07' e Distância: 2,18 m, daí até o VÉRTICE: DF5-M-11120, (Longitude: -





50°05'03,996", Latitude: -25°44'03,829" e Altitude: 780,3 m), deste segue confrontando com CNS: 08.368-3 | Mat. 10758 | LILIA PORTES COSTA CASADA COM LAURINDO COSTA, no Azimute: 75°16' e Distância: 11,23 m, daí até o VÉRTICE: DF5-M-11380, (Longitude: -50°05'03,606" Latitude: -25°44'03,736" e Altitude: 783,44 m), deste segue confrontando com CNS: 08.368-3 | Mat. 10758 | JOANA DE JESUS PORTES TEIXEIRA CASADA COM JOSÉ A..., no Azimute: 79°15' e Distância: 193,49 m, até o VÉRTICE DF5-M-11118, ponto inicial do perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local SGL-SIGEF Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso Puissant. Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA, conforme certificação b03fbf5c-16fa-4993-9898-6233ad7d2ff6, TRT do CRT N°CFT2403229848, devidamente recolhida. Responsável técnico Gabriel Francisco Santos Lima, Conselho Profissional CFT 94256446915/SC. Cadastrado no INCRA sob nº 705.020.043.656-6 com A.T. de 24,2000ha, e codificado na Receita Federal sob nº.0.977.240-5 com A.T. de 16,9ha. Observação: Terreno esse, resultante do Parcelamento de Area por Condominio "Pro Diviso Estremação de parcela, cumulado com Retificação de Registro Imobiliário dos Autos nº.054/2024, de acordo com o provimento nº. 276/2018 da CGJ/PR, homologado por este Ofício, cujos característicos e confrontações supra, foram extraídos dos referidos autos, e neles inseridos de mapa, memoriais descritivos e CAR PR-4106209-836B.7CC7. 5298.4E20.84C5.CE08. B67C.C44F na situação de Ativo."

6.2 Situação

Imóvel encontra-se 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 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de





preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (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 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 -> Fator = 1,00
- 500Ha < Área \leq 1.500Ha -> Fator = 0,95
- 1.500Ha < Área \leq 2.500Ha -> Fator = 0,90
- 2.500Ha < Área \leq 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 possuem negociação de mercado = 0,90.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 35.899,91 (Trinta e cinco mil, oitocentos e noventa e nove reais e noventa e um centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 22 (vinte e dois) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de março de 2025

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





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	ALBANIRA MARIA PORTES DA SILVA	Data da Vistoria:	06/02/2025
Endereço:	Espigão	Data do Laudo:	05/03/2025
Complemento:	-	Matrícula:	n°33.132
Bairro:	Zona rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Lapa	UF:	PR
		CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 2,02 ha	Área: - ha	Área: 2,02 ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 0,12 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 0,13 ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 2,02 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 0,12 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Moderadamente Ondulado	Cons. Do Solo:	Camissolo
Drenagem:	Regular	Estradas Internas:	Nenhuma
Textura:	argilosa a arenosa	Melhoramentos:	Nenhum
Util. Economica:	Nenhuma	Profundidade:	Solo moderado
Aproveitamento:	Baixo	Pedregosidade:	Moderado
Pot. Produtivo:	Baixo a moderado	Erosão:	Propensão moderada
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1.760mm/ano
Altitude:	795m		

Valor de Mercado

R\$ 35.899,91

(TRINTA E CINCO MIL, OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E UM 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

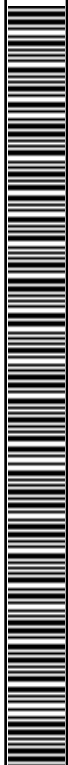
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel de matrícula nº33.132, localizado no lugar espigão, próximo a PR-433.</p> <p>Coordenadas Latitude: 25°44'5.20"S Longitude: 50° 4'58.57"O</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“O TERRENO RURAL com a área de 2,0227ha, ou seja 20.227,00m², ou ainda 33 litros e 262,00m², perímetro 627,80m, situado no lugar denominado "ESPIGÃO", neste Município e Comarca de Lapa PR, com as seguintes divisas e confrontações: O perímetro tem início no VÉRTICE: DF5-M-11118, (Longitude: -50°04'56,787", Latitude: -25°44'02,564" e Altitude: 798,63 m) deste segue confrontando com ESPÓLIO DE DELFINO JOSÉ ZANIN, no Azimute: 161°40' e Distância: 117,74 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81029, (Longitude: -50°04'55,459", Latitude: -25°44'06,195" e Altitude: 780,4 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 251°22' e Distância: 8,48 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81030, (Longitude: -50°04'55,748", Latitude: -25°44'06,283" e Altitude: 780,91 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 164°04' e Distância: 11,66 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81031, (Longitude: -50°04'55,633", Latitude: -25°44'06,648" e Altitude: 779,78 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 227°46' e Distância: 21,2 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81032, (Longitude: -50°04'56, 196", Latitude: -25°44'07,110" e Altitude: 780,29 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 265°36' e Distância: 41,25 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81033, (Longitude: -50°04'57,671", Latitude: -25°44'07,213" e Altitude: 780,39 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 294°32' e Distância: 54,14 m, daí até o</p>	

Mapa Pedológico da Região

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





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 TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSM5 28R6R MKUYV JHPYU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



06 de fevereiro de 2025 13:03

06 de fevereiro de 2025 13:05

7

8



06 de fevereiro de 2025 13:04



06 de fevereiro de 2025 13:06

9

10



06 de fevereiro de 2025 13:09



06 de fevereiro de 2025 13:07

11

12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSM5 28R6R MKUYV JHPYU





Memorial de Cálculo

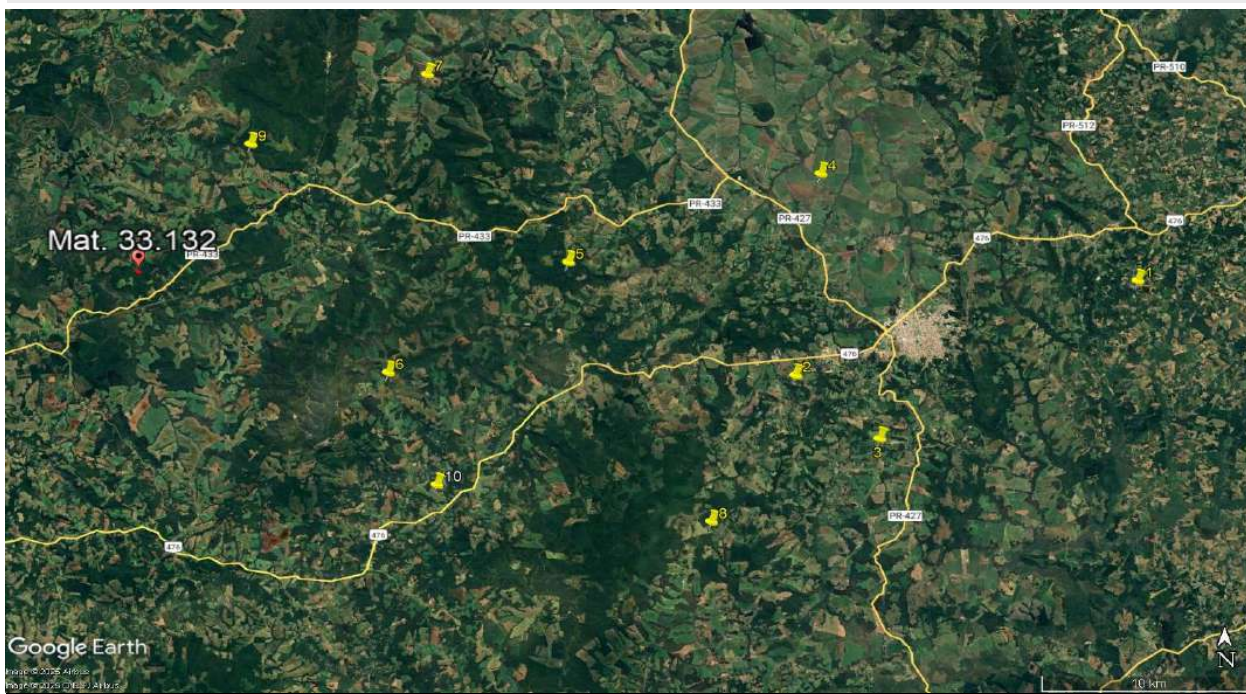
Helcio Kronberg

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-USM5 28R6R MKUYV JHPYU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																					
Endereço:	Espigão																				
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Lapa			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	2,02		Área Construída:	-																	
Situação:	Péssima		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,84 91%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,03 100%
											IIe,s			IVs	0,19	9%	VIe,s			Índice Calculado:	16%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Lapa			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	13,31		Área Construída:	120,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.178.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovelweb																	
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedad																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,50 24%
											IIe			IIIe,s	3,31	23%	VIe			Áterreno(ha):	14,31 100%
											IIe,s	7,50	52%	IVs			VIe,s			Índice Calculado:	55%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Lapa			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	41,14		Área Construída:	600,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 8.000.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb																	
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedad																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	8,23 20%
											IIe			IIIe,s	10,41	25%	VIe			Áterreno(ha):	41,14 100%
											IIe,s			IVs	7,00	17%	VIe,s			Índice Calculado:	51%
IIIs	15,50	38%	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:		Lapa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		173,31		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 7.000.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	127,31 73%	
IIe			IIIe,s	6,00	3%	VIe			Áterreno(ha):	173,31 100%	
IIe,s	40,00	23%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	29%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 4											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Lapa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		193,60		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 12.000.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		imovelweb					
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	40,00 21%	
IIe			IIIe,s	81,00	42%	VIe			Áterreno(ha):	193,60 100%	
IIe,s	60,00	31%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	51%	
IIIs	12,60	7%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 5											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Lapa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		67,00		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 10.000.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	14,00 21%	
IIe			IIIe,s	17,00	25%	VIe			Áterreno(ha):	67,00 100%	
IIe,s	25,00	37%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	54%	
IIIs	11,00	16%	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:		Lapa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		59,77		Área Construída:		250,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 3.300.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		casas		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	12,50 21%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	59,77 100%	
IIe,s	20,00	33%	IVs	20,65	35%	Vle,s			Índice Cálculado:	52%	
IIIs	6,62	11%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Lapa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		27,13		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 2.350.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	6,50 24%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	27,13 100%	
IIe,s	10,86	40%	IVs	1,27	5%	Vle,s			Índice Cálculado:	56%	
IIIs	8,50	31%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Lapa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		36,30		Área Construída:		250,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 6.000.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		casa e barracão		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	7,26 20%	
IIe			IIIe,s	6,54	18%	Vle			Áterreno(ha):	36,30 100%	
IIe,s	6,00	17%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	56%	
IIIs	16,50	45%	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:		Lapa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		6,20		Área Construída:		60,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 852.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Chaves na mão					
Benfeitorias		casa		Contato		https://www.chavesnamao.com.br/imove					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,20 19%	
IIe			IIIe,s	2,00	32%	VIe			Áterreno(ha):	6,20 100%	
IIe,s			IVs	3,00	48%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Lapa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		2,00		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 179.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Chaves na mão					
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.chavesnamao.com.br/imove					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40 40%	
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	1,00 100%	
IIe,s	0,40	40%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	48%	
IIIs	0,20	20%	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: P-USM5 28R6R MKUYV JHPYU





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\$ 1.178.000,00	13,31	R\$ 108.907,20	0,90	R\$ 71.472,04	1,000	0,778	0,990	0,947	0,300	1,000	0,22 R\$ 15.631,26
3	R\$ 7.000.000,00	173,31	R\$ 0,00	0,90	R\$ 36.351,05	1,000	0,778	1,000	1,000	0,576	1,000	0,45 R\$ 16.293,37
4	R\$ 12.000.000,00	193,60	R\$ 0,00	0,90	R\$ 55.785,12	1,000	0,875	0,990	0,947	0,323	1,000	0,27 R\$ 14.789,84
5	R\$ 10.000.000,00	67,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 134.328,36	1,000	0,875	1,000	1,000	0,304	1,000	0,27 R\$ 35.715,30
6	R\$ 3.300.000,00	59,77	R\$ 188.064,00	0,90	R\$ 46.544,02	1,000	0,778	0,990	1,000	0,315	1,000	0,24 R\$ 11.285,46
7	R\$ 2.350.000,00	27,13	R\$ 0,00	0,90	R\$ 77.957,98	1,000	0,778	0,990	0,947	0,292	1,000	0,21 R\$ 16.606,75
8	R\$ 6.000.000,00	36,30	R\$ 181.584,00	0,90	R\$ 143.758,02	1,000	0,778	0,990	0,947	0,295	1,000	0,22 R\$ 30.926,43
9	R\$ 852.000,00	6,20	R\$ 47.392,56	0,90	R\$ 116.033,46	1,000	0,875	0,990	1,000	0,368	1,000	0,32 R\$ 36.961,75
10	R\$ 179.000,00	2,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 80.550,00	1,000	0,875	0,990	0,947	0,340	1,000	0,28 R\$ 22.487,24

Média	R\$ 84.753,34	Média	R\$ 22.299,71
Desvio	38405,42	Desvio	3181,15
Coef. de variação	0,45	Coef. de variação	0,14

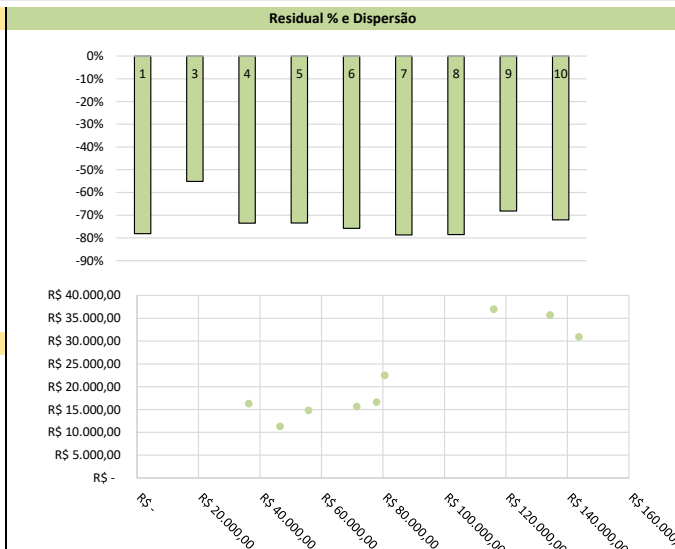
Média Saneada	R\$ 17.754,66
Limite Inferior	R\$ 15.609,80
Limite Superior	R\$ 28.989,63
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	5

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 35.899,91
	2,02		R\$17.754,66		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	9
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 15.609,80
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 22.299,71
Limite Superior (p/ha):	R\$ 28.989,63
Média Saneada (p/ha):	R\$ 17.754,66
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	3181,15
Coefficiente de Variação:	0,143

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 2.604,96
Inferior (p/ha):	-13,23% R\$ 19.694,75
Superior (p/ha):	10,46% R\$ 24.904,67
Amplitude Total	23,69%



Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JSM5 28R6R MKUYV JHPYU





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 Intervalo admissível maior que o permitido	0 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Verificar pontuação na Tabela 4 - Permitido todos no mínimo Grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido

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 23,69%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau III
---	--





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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-JSM5-28R6R-MKUYV-JHPYU



CERTIDÃO DE
PROPRIEDADE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Amintas de Barros, 251 - A
Centro histórico
OFICIAL:

IWAYR MACHADO
CPF 448.068.689-49
LAPA - PARANÁ

"LIVRO NÚMERO DOIS"

REGISTRO GERAL

Matricula Nº 33.132

FICHA

1

RUBRICA

CNM 083683.2.0033132-73

PROTOCOLO Nº.137.191 DE 22/MARÇO/2024:- IDENTIFICAÇÃO:- O TERRENO RURAL com a área de **2,0227ha**, ou seja **20.227,00m²**, ou ainda **33 litros e 262,00m²**, perímetro 627,80m, situado no lugar denominado "**ESPIGÃO**", neste Município e Comarca de Lapa PR, com as seguintes divisas e confrontações:- O perímetro tem início no VÉRTICE: DF5-M-11118, (Longitude: -50°04'56,787", Latitude: -25°44'02,564" e Altitude: 798,63 m), deste segue confrontando com ESPÓLIO DE DELFINO JOSÉ ZANIN, no Azimute: 161°40' e Distância: 117,74 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81029, (Longitude: -50°04'55,459", Latitude: -25°44'06,195" e Altitude: 780,4 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 251°22' e Distância: 8,48 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81030, (Longitude: -50°04'55,748", Latitude: -25°44'06,283" e Altitude: 780,91 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 164°04' e Distância: 11,66 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81031, (Longitude: -50°04'55,633", Latitude: -25°44'06,648" e Altitude: 779,78 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 227°46' e Distância: 21,2 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81032, (Longitude: -50°04'56,196", Latitude: -25°44'07,110" e Altitude: 780,29 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 265°36' e Distância: 41,25 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81033, (Longitude: -50°04'57,671", Latitude: -25°44'07,213" e Altitude: 780,39 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 294°32' e Distância: 54,14 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81034, (Longitude: -50°04'59,438", Latitude: -25°44'06,482" e Altitude: 779,72 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 283°10' e Distância: 28,39 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81035, (Longitude: -50°05'00,430", Latitude: -25°44'06,272" e Altitude: 787,77 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 312°49' e Distância: 16,46 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81036, (Longitude: -50°05'00,863", Latitude: -25°44'05,908" e Altitude: 779,52 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 321°19' e Distância: 27,71 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81037, (Longitude: -50°05'01,484", Latitude: -25°44'05,206" e Altitude: 780,11 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 283°01' e Distância: 20,17 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81038, (Longitude: -50°05'02,189", Latitude: -25°44'05,058" e Altitude: 779,9 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 283°42' e Distância: 45,3 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81039, (Longitude: -50°05'03,768", Latitude: -25°44'04,709" e Altitude: 778,58 m), deste segue confrontando com RIO QUATI, no Azimute: 342°28' e Distância: 28,41 m, daí até o VÉRTICE: DF5-P-81040, (Longitude: -50°05'04,074", Latitude: -25°44'03,829" e Altitude: 777,91 m), deste segue confrontando com CNS: 08.368-3 | Mat. 10758 | LILIA PORTES COSTA CASADA COM LAURINDO COSTA, no Azimute: 90°07' e Distância: 2,18 m, daí até o VÉRTICE: DF5-M-11120, (Longitude: -50°05'03,996", Latitude: -25°44'03,829" e Altitude: 780,3 m), deste segue confrontando com CNS: 08.368-3 | Mat. 10758 | LILIA PORTES COSTA CASADA COM LAURINDO COSTA, no Azimute: 75°16' e Distância: 11,23 m, daí até o VÉRTICE: DF5-M-11380, (Longitude: -50°05'03,606", Latitude: -25°44'03,736" e Altitude: 783,44 m), deste segue confrontando com CNS: 08.368-3 | Mat. 10758 | JOANA DE JESUS PORTES TEIXEIRA CASADA COM JOSÉ A..., no Azimute: 79°15' e Distância: 193,49 m, até o VÉRTICE: DF5-M-11118, ponto inicial do perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local SGL-SIGEF. Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso Puissant. Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme **certificação b03fbf5c-16fa-4993-9a98-6233ad7d2ff6**, TRT do CRT NºCFT2403229848, devidamente recolhida. Responsável técnico Gabriel Francisco Santos Lima, Conselho Profissional CFT 94256446915/SC. Cadastrado no INCRA sob nº.705.020.043.656-6 com A.T. de 24,2000ha, e codificado na Receita Federal sob nº.0.977.240-5 com A.T. de 16,9ha. **Observação:-** Terreno esse, resultante do Parcelamento de Área por Condomínio "Pro Diviso" - Estremação de parcela, cumulado com Retificação de Registro Imobiliário dos Autos nº.054/2024, de acordo com o provimento nº.276/2018 da CGJ/PR, homologado por este Ofício, cujos característicos e confrontações supra, foram extraídos dos referidos autos, e neles inseridos de mapa, memoriais descritivos e CAR PR-4106209-836B.7CC7.529B.4E20.84C5.CE08.B67C.C44F na situação de Ativo.**PROPRIETÁRIA:- ALBANIRA MARIA PORTES DA SILVA**, brasileira, professora municipal aposentada, nascida em 10/05/1949, portadora da CIRG nº. 3.974.664-6 SSP PR e CPF/MF sob nº. 556.229.259-91, e seu marido **BENEDITO DE JESUS DA SILVA**, brasileiro, agricultor, nascido em 16/06/1950, portador da CIRG nº. 4.729.718-4 SESP PR e CPF/MF sob nº. 049.561.299-55 (esta na qualidade de interveniente anuente), casados pelo regime da comunhão parcial de bens em 12/07/1986, residentes e domiciliados na localidade de

Segue no verso

33.132

MATRICULA Nº

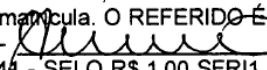
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDUY TU8Z3 HSKXJ6 2FE5U

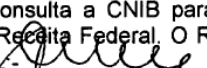
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JSM5 28R6R MKUYJ L VYHPYU



CNM 083683.2.0033132-73

Continuação

Colônia Lara, Lapa PR. **REGISTRO ANTERIOR:-** R.03 feito na Matrícula nº.10.758, ficha 01/02 do Livro nº.02 de Registro Geral, deste Ofício, e ainda Av.04, feita na referida matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 15 DE ABRIL DE 2024. O OFICIAL:-  (Iwayr Machado). Cota 30,00 VRC R\$.8,31 - ISS R\$.0,41 - FUNDEP R\$.0,41 - SELO R\$.1,00 SFR11. hEUj7.RUaVt-GWIDZ.F664q

R.01/33.132 - PROTOCOLO Nº.137.191, DE 22/MARÇO/2024:- ESTREMAÇÃO DE PARCELA: Nos termos da Escritura Pública de Localização de Parcela, lavrada em 21/03/2024, as fls.016/021, do Livro nº.0629-E, do Tabelionato de Notas desta Cidade de Lapa PR, e demais documentos previstos no Provimento 276/2018 da CGJ/PR, o imóvel da presente matrícula foi objeto de Estremação de parcela localizada pela proprietária **ALBANIRA MARIA PORTES DA SILVA**, brasileira, professora municipal aposentada, nascida em 10/05/1949, portadora da CIRG nº. 3.974.664-6 SSP PR e CPF/MF sob nº. 556.229.259-91, e seu marido **BENEDITO DE JESUS DA SILVA**, brasileiro, agricultor, nascido em 16/06/1950, portador da CIRG nº. 4.729.718-4 SESP PR e CPF/MF sob nº. 049.561.299-55 (esta na qualidade de interveniente anuente), casados pelo regime da comunhão parcial de bens em 12/07/1986, residentes e domiciliados na localidade de Colônia Lara, Lapa PR,- Valor atribuído ao imóvel R\$.50.015,00 (cinquenta mil e quinze reais) FUNREJUS - R\$.100,03 (conforme guia nº 0000000061015903-0 quitado em 21/03/2024 recolhido na lavratura da escritura). Apresentado a este Ofício, CCIR 2023, comprovante dos ITR's quitados, através de Certidão Negativa de Débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, CAR PR-4106209-836B.7CC7.529B.4E20.84C5.CE08. B67C.C44F na situação de Ativo. Consulta a CNIB para todos os envolvidos no ato. A DOI será emitida por este Serviço Registral a Receita Federal. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 15 DE ABRIL DE 24. O OFICIAL:-  (Iwayr Machado). 05: Registro 4.092,00 VRC R\$.1.133,48 - ISS R\$.56,67 - FUNDEP R\$.56,67 - SELO R\$ 8,00. SFR12.b5TEv.RWzeV-n6NaN.F664q

R.02/33.132 - PROTOCOLO Nº.140.071, DE 25/NOVEMBRO/2024:- PENHORA:- De acordo com o Termo de Penhora expedido pela Vara Cível de São Mateus do Sul PR, datado de 06/11/2024, assinado digitalmente pela Juramentada Celia Regina Rosa Zana Blumel, por ordem do M.M. Juiz de Direito (Portaria 08/2022) nos autos nº.0002227-70.2011.8.16.0158 de Cumprimento de Sentença, em que é Exequente:- José Carlos Polak (CPF/MF sob nº 616.546.209-04), e Executada:- Albanira Maria Portes da Silva (CPF/MF nº.556.229.259-91).- **PROCEDO** o Registro da **PENHORA** sobre o **terreno** da presente matrícula, cujo valor da causa corresponde a R\$.112.991,11. Isento do Funrejus, conforme art. 3º, VII, b.10 da Lei nº.12.216, de 15/07/1998, com as modificações da Lei 12.604 de 02/07/1999. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 05 DE DEZEMBRO DE 2024. O OFICIAL:-  (Iwayr Machado). Cota Registro: (Cota: isento de emolumentos - Justiça Gratuita - Art.98, parágrafo 1º, IX, do CPC). SFR11.GJbhP.RdbXP-wR3EP.F664q

FUNAR PEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR11.dJAVP.RLabu
5zMDk.F664q
<https://selo.funarpen.com.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LAPA - PARANÁ
CERTIFICO a autenticidade desta,
como provinda de original arquivado
nesta serventia.
O referido é verdade: dou fé.
Lapa, 05 de dezembro de 2024.-
Iwayr Machado - Oficial - Certidão assinada digitalmente

CERTIDÃO DE
PROPRIEDADE

Continua

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: PJDUY TU8Z3 HSXJ6 2FE5U

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.JSM5 28R6R MKUYV JHPYU



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4113205-85BF16B127B04E3BA0692A24C9961A53	Data da Inscrição: 02/02/2024	Data da Última Retificação: 02/02/2024
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 2,02 ha	Módulos Fiscais: 0,13	
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 25°44'04,82" S	Longitude: 50°04'59,02" O
Município: Lapa	Unidade da Federação: PR	
Condição Externa: Aguardando análise		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

- Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
- As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
- As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
- Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
- 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.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,69
Área Rural Consolidada	0,19
Área de Servidão Administrativa	0,00





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4113205-85BF16B127B04E3BA0692A24C9961A53	Data da Inscrição: 02/02/2024	Data da Última Retificação: 02/02/2024
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	0,37
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	0,75
APP em Área Rural Consolidada	0,00
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,02

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4113205-85BF16B127B04E3BA0692A24C9961A53	Data da Inscrição: 02/02/2024	Data da Última Retificação: 02/02/2024
--	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	0-,04
Área de Reserva Legal a recompor	0,37
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,73
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 28/02/25 16:57

