

**KRON**  
LEILÕES



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº4440/2025

Descrição: Imóvel rural de matrícula nº9.510, com área de 185 hectares, sem benfeitorias localizado no município de São Mateus do Sul/PR.

Autos: 0002382-19.2024.8.16.0158



29 de setembro de 2025 17:24

**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**





## ÍNDICE

1	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>3</b>
2	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
3	<b>OBJETO</b>	<b>5</b>
4	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>6</b>
5	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>13</b>
6	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>15</b>
7	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>15</b>
8	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>16</b>
9	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>17</b>
10	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>18</b>

### **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:** Imóvel rural de matrícula nº9.510, com área de 185 hectares, sem benfeitorias localizado no município de São Mateus do Sul/PR

**FINALIDADE:** Alienação judicial

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

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** outubro de 2025

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 11.955.000,00**

**(Onze milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil reais)**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

A visita técnica foi realizada no dia 29/09/2025, quando o avaliador recebeu informações a respeito da localização da área a ser avaliada e dados pertinentes a avaliação.

### 2.3 Limitações e premissas futuras

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





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

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

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

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

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

#### **2.4 Normativas**

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

### **3 OBJETO**

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

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitoria.

#### **3.2 Descrição Técnica**

Quinhão nº7 da Planta de Subdivisão da fazenda Passo do Meio, localizado no município e comarca de São Mateus do Sul.

Número da Matrícula: Nº 79.307 – COLOCAR OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4125605-AF98D2A075864441BF0E F0DEB99D6CF1

Número INCRA: 7080038038920-6

Localização: Latitude: 25°52'4.55"S / Longitude: 50°35'21.01"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.

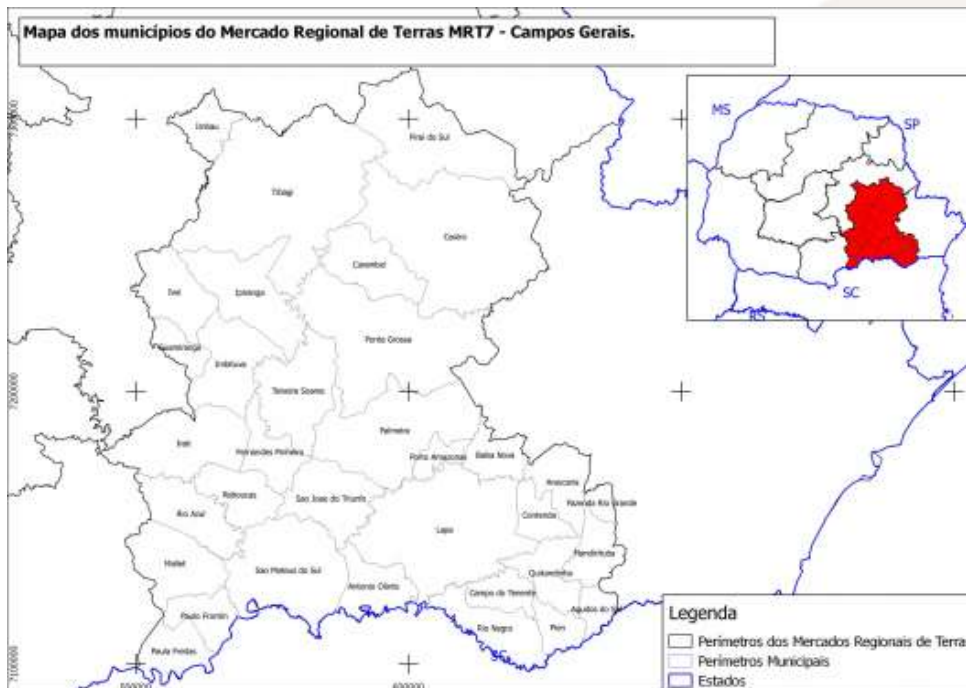
Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira, a suinocultura e mais recentemente a piscicultura.

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.





#### 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

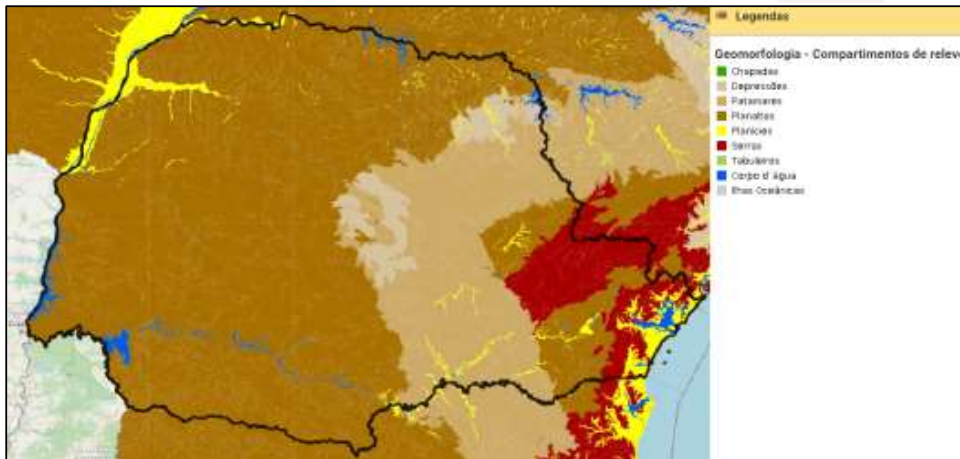
O planalto paleozóico, também chamado de segundo planalto do Paraná ou planalto dos Campos Gerais, desenvolve-se em terrenos da Era Paleozóica, sendo constituído principalmente por rochas sedimentares da Bacia do Paraná, com destaque para os arenitos (Vila Velha e Furnas), folhelhos, betuminosos e o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



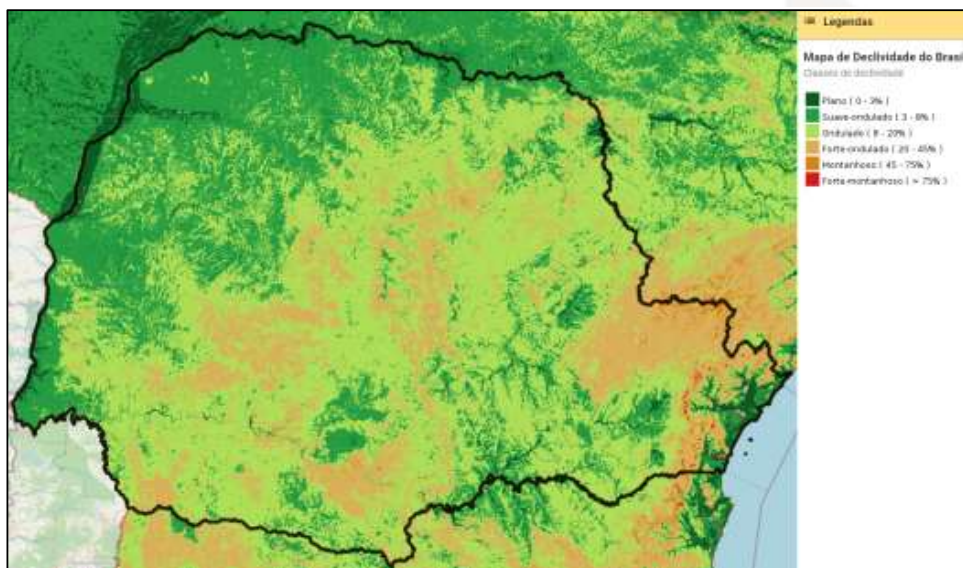


leste, pela escarpa devoniana, a Serrinha, que cai para o planalto cristalino e, a oeste, pelo paredão da serra Geral, que sobe para o planalto basáltico.

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.

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 Iguazu 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 Iguazu.

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.

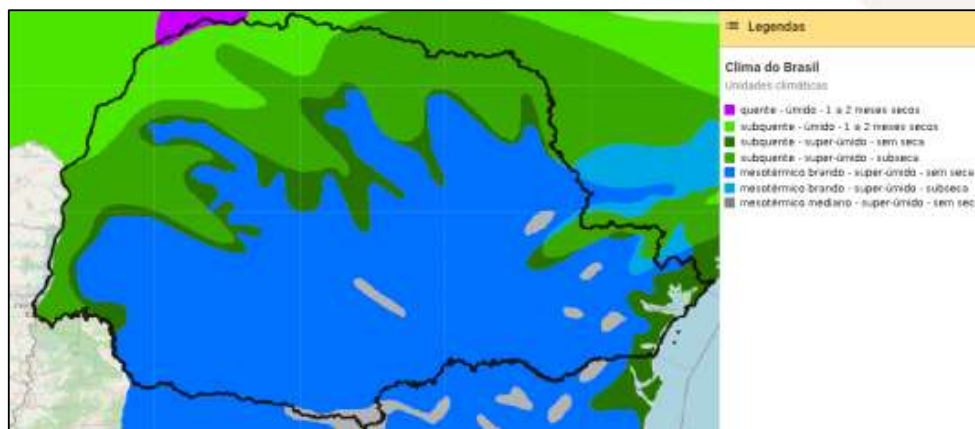
Segundo Reinhard Maack (1981), em sua descrição climática do Estado do Paraná, as localidades mais quentes são Paranaguá, na região litorânea, com média térmica de 21,1°C; Londrina, no Terceiro Planalto no Norte do Paraná, com 20,8°C; Foz do Iguaçu no vale do Rio Paraná, com 20,8°C; e Jacarezinho, diante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



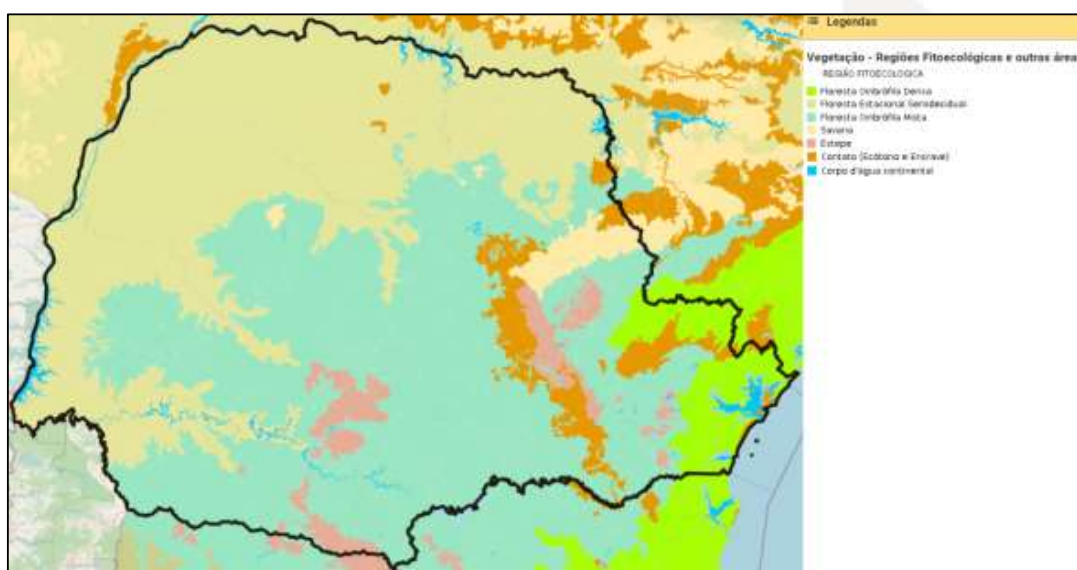


#### 4.5 Vegetação

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 Pelo fato do imóvel confrontar com o Rio Potinga, 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 está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.





## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

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

*“Quinhão nº 7 da Planta de Subdivisão da Fazenda denominada Passo do Meio, com a área de 76,48 alqs, sito em Passo do Meio, /deste município, com as seguintes confrontações:-Principia de um /marco de madeira de lei, gravado na margem da vargem do rio Potinga e deste segue por uma linha seca perimetral, confrontando com /diversos proprietários com um rumo de 13955'SE na distância de 1.2 12,00 m, chega num marco de lei e deste segue pela linha seca perimetral com o rumo de 76949'NE na distância de 1.345,30 m, confrontando com terrenos de Bernardo Wolff, chega num marco de lei gravado/num terreno de vargem e deste segue em linha seca perimetral com /um rumo de 2º56'NW uma distância de 238,60 m até um marco donde segue por uma linha seca por um rumo de 23950'NE na distância de 511, 60 m chega num marco de lei e deste segue por outra linha seca, atravessando na distância de 230,00 m dois braços duma Lagoa com um rumo de 60955'NE na distância total de 1.170,00 m chega num marco/de Lei, gravado na margem direita do rio Putinga, e deste segue /rio acima até um marco gravado na mesma margem, donde segue margeando a vargem até o marco do ponto de partida referido no presente memorial; incluindo toda a reserva florestal existente, ou seja, /pinheiros, imbuias, canelas e outras madeiras brancas. INCRA:-70803 8038920-6.”*

### 6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

## 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, 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 (1) 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 possuírem negociação de mercado = 0,90.

## **9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

### **9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 11.954.756,68 (Onze milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e seis reais e sessenta e oito centavos)**

### **9.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL**

**R\$ 11.955.000,00 (Onze milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil reais).**





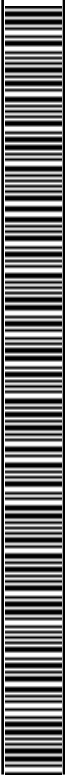
## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 18 (dezoito) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 03 de outubro de 2025

---

Helcio Kronberg



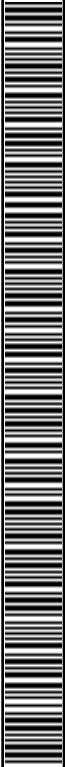
**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO

## MEMORIAL DE CÁLCULO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P457V 9TY2S NAZ2V W259K





## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



### Informações Gerais

Solicitante: - Data da Solicitação: -  
Proprietário: **SUELI MARIA CLAUS** Data da Vistoria: **29/09/2025**  
Endereço: **Passo do Meio** Data do Laudo: **03/10/2025**  
Complemento: - Matrícula: **nº9.510**  
Bairro: **Zona Rural** Objetivo: **Determinação de Valor de Mercado**  
Cidade: **São Mateus do Sul** UF: **PR** CEP: - Finalidade: **Alienação Judicial**

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: <b>185,00</b> ha	Área: - ha	Área: <b>268.922,00</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>11,56</b> ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: <b>16,8</b> ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: <b>185,00</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>11,56</b> ha < Matrícula

### Características do Imóvel

Topografia: **Moderadamente Ondulado** Cons. Do Solo: **Latossolo**  
Drenagem: **Normal** Estradas Internas: -  
Textura: **Arenoso a argiloso** Melhoramentos: -  
Util. Economica: **Lavoura** Profundidade: **Solos profundos**  
Aproveitamento: **Baixo** Pedregosidade: **Baixa**  
Pot. Produtivo: **Moderado** Erosão: **propensão baixa**  
Benefeitorias: **Nenhuma** Precipitação: **1.740mm/ano**  
Altitude: **800m**

### Valor de Mercado

**R\$ 11.954.756,68**

**( ONZE MILHÕES, NOVECENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL, SETECENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E SESENTA E OITO CENTAVOS )**

### Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

Telefone de Contato: **(41)3233-1077**

Identificação: **Kron 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 localizado na zona rural do município de São Mateus do Sul/PR.</p>	
<p><b>Coordenadas</b>                      Latitude: 25°52'4.55"S                      Longitude: 50°35'21.01"O</p>	

### Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Quinhão nº 7 da Planta de Subdivisão da Fazenda denominada Passo do Meio, com a área de 76,48 alqs, sito em Passo do Meio, /deste município, com as seguintes confrontações:-Principia de um /marco de madeira de lei, gravado na margem da vargem do rio Potinga e deste segue por uma linha seca perimetral, confrontando com /diversos proprietários com um rumo de 13955°SE na distância de 1.2 12,00 m, chega num marco de lei e deste segue pela linha seca perimetral com o rumo de 76949°NE na distância de 1.345,30 m, confrontando com terrenos de Bernardo Wolff, chega num marco de lei gravado/num terreno de vargem e deste segue em linha seca perimetral com /um rumo de 2°56°NW uma distância de 238,60 m até um marco donde segue por uma linha seca por um rumo de 23950°NE na distância de 511, 60 m chega num marco de lei e deste segue por outra linha seca, atravessando na distância de 230,00 m dois braços duma Lagoa com um rumo de 60955°NE na distância total de 1.170,00 m chega num marco/de Lei, gravado na margem direita do rio Putinga, e deste segue /rio acima até um marco gravado na mesma margem, donde segue margeando a vargem até o marco do ponto de partida referido no presente memorial; incluindo toda a reserva florestal existente, ou seja, /pinheiros, imbuias, canelas e outras madeiras brancas. INCRA:-70803 8038920-6.”</p>	

### Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>Latossolos são solos profundos, bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos. De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). É a principal classe de solo encontrada no Paraná, sendo distribuído em 31% do território estadual. A Planície Litorânea e as áreas mais declivosas do estado apresentam a menor ocorrência dessa classe de solo. Suas características, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J57V 9TY2S NAZ2V W259K



## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

### Relatório Fotográfico



1



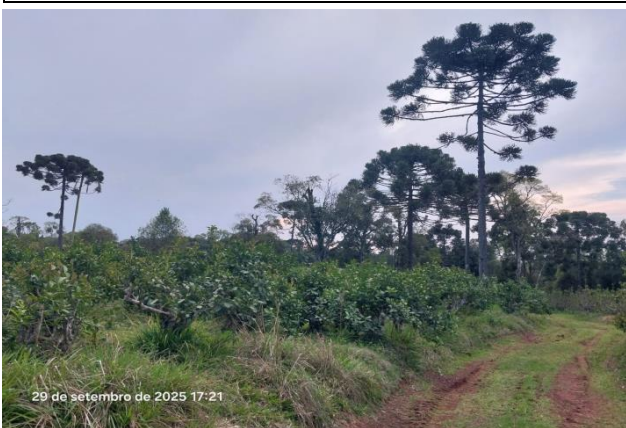
2



3



4



5



6

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J57V 9TY2S NAZ2V W259K





## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

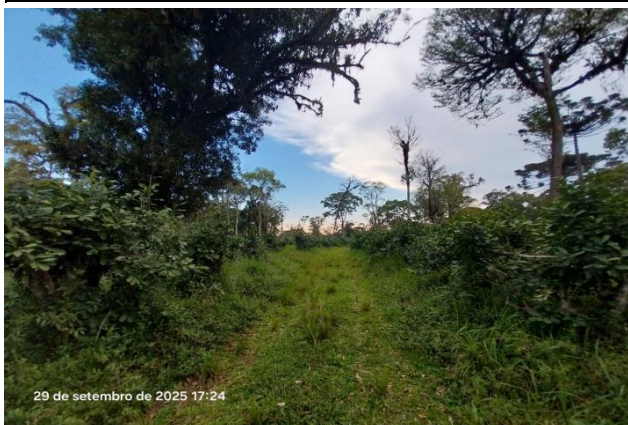
### Relatório Fotográfico



7



8



9



10



11



12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J57V 9TV2S NAZ2V W259K

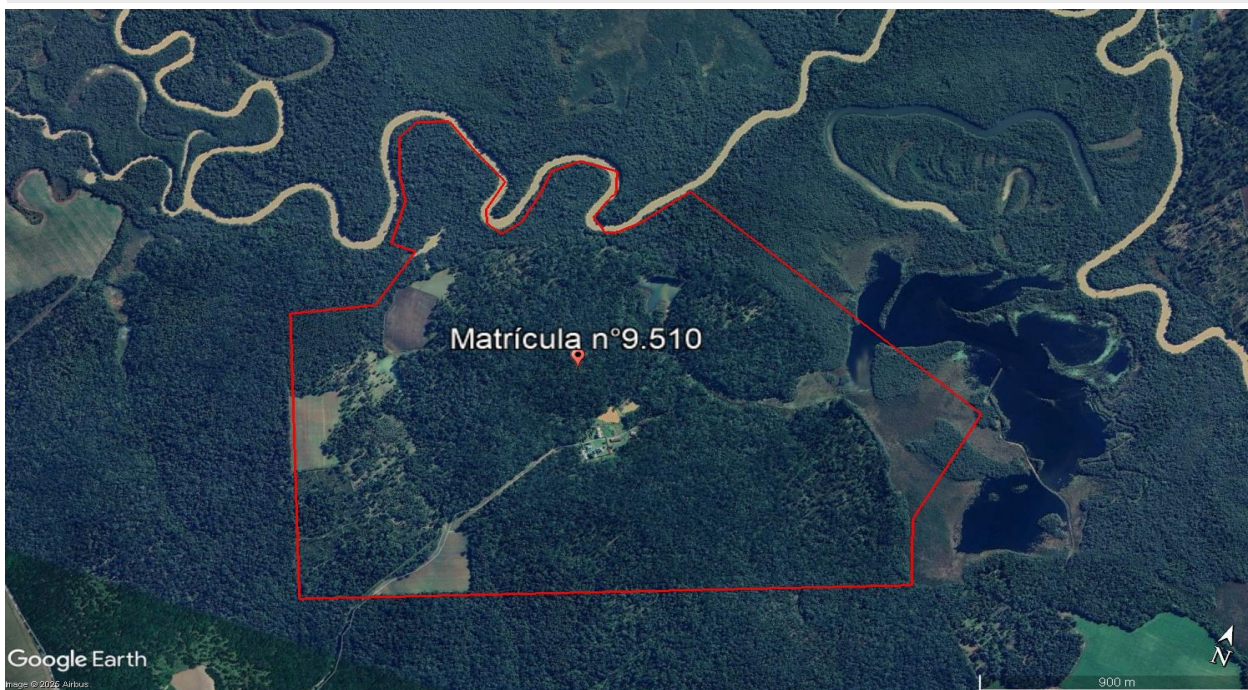


## Memorial de Cálculo

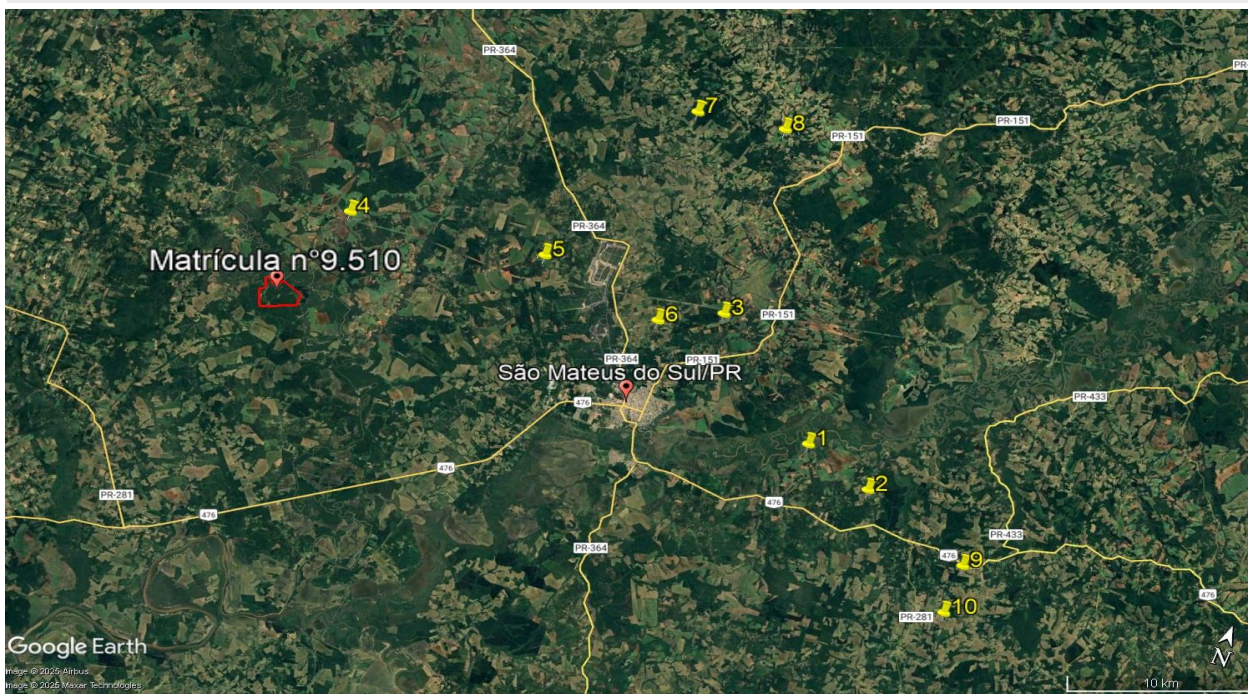
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras








## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																							
Endereço:	Passo do Meio																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR													
Área de Terreno (ha):	185,00		Área Construída:	-																			
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	N/A																			
Hidrografia:	Normal		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	85,00	46%
												IIe			IIIe,s	15,00	8%	Vle			Áterreno(ha):	185,00	100%
												IIe,s	12,00	6%	IVs	39,00	21%	Vle,s			Índice Cálculado:	38%	
												IIIs	34,00	18%	IVe			VIIe					
Observações:																							

Elemento Comparativo 1																							
Endereço:																							
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR													
Área de Terreno (ha):	7,98		Área Construída:	200,00																			
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 550.000,00																			
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta																			
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	OLX																			
Benfeitorias	casa		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	2,00	25%
												IIe			IIIe,s	2,48	31%	Vle			Áterreno(ha):	7,98	100%
												IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	50%	
												IIIs	3,50	44%	IVe			VIIe					
Observações:																							

Elemento Comparativo 2																							
Endereço:																							
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR													
Área de Terreno (ha):	1,82		Área Construída:	0,00																			
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 190.000,00																			
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																			
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Franco imóveis																			
Benfeitorias	nenhuma		Contato	<a href="https://www.francoimoveisconsultoria.co">https://www.francoimoveisconsultoria.co</a>																			
																							
												Classes de Solo											
												I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
												IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40	22%
												IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	1,82	100%
												IIe,s	1,42	78%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	61%	
												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:	São Mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,97		Área Construída:	40,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Franco Imóveis						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.francoimoveisconsultoria.co						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIE			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s	0,97	100%	Vle			Áterreno(ha):	0,97 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zoa rural				Cidade:	São mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,89		Área Construída:	100,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 230.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Franco imóveis						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.francoimoveisconsultoria.co						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIE			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s	0,54	61%	Vle			Áterreno(ha):	0,89 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	61%
IIIs	0,35	39%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,42		Área Construída:	347,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 580.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Diedrichs						
Benfeitorias	casa e galpão		Contato	https://diedrichsimoveis.com.br/comprar						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIE	0,68	28%	Vw(a)			VIII	0,50 21%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	2,42 100%
IIe,s	0,24	10%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	55%
IIIs	1,00	41%	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:	São mateus do sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	6,65		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 400.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Marilyane Kubiak						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://marilianeimoveis.com.br/imovel/3						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,33 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	6,65 100%
IIe,s	1,82	27%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%
IIIs	3,50	53%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	São João do Triunfo			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	57,21		Área Construída:	150,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Chaves na mão						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	12,00 21%
IIe			IIIe,s	12,21	21%	VIe			Áterreno(ha):	57,21 100%
IIe,s	23,00	40%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs	10,00	17%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	São João do Triunfo			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	24,20		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Viva Real						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	5,50 23%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	24,40 100%
IIe,s	17,50	72%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	60%
IIIs	1,40	6%	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:		Antonio Olinto			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		48,40		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 5.300.000,00						
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imovelweb						
Benfeitorias		sem benfeitoria		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	11,00	23%	
IIe	20,00	41%	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	48,40	100%	
IIe,s	8,50	18%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	62%		
IIIs	8,90	18%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 10												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Antonio Olinto			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		8,10		Área Construída:		80,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.150.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imovelweb						
Benfeitorias		casa		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,50	19%	
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	8,10	100%	
IIe,s	2,60	32%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	60%		
IIIs	4,00	49%	IVe			VIIe						
Observações:												





## 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\$ 550.000,00	7,98	R\$ 161.006,40	0,90	R\$ 41.853,83	1,000	1,056	0,878	1,000	0,760	1,000	0,70	R\$ 29.474,59
2	R\$ 190.000,00	1,82	R\$ 0,00	0,90	R\$ 94.214,88	1,000	1,000	1,010	1,056	0,633	1,000	0,67	R\$ 63.573,67
5	R\$ 580.000,00	2,42	R\$ 267.420,76	0,90	R\$ 105.198,04	1,000	1,000	1,010	1,000	0,698	1,000	0,70	R\$ 74.110,12
6	R\$ 400.000,00	6,65	R\$ 0,00	0,90	R\$ 54.135,34	1,000	1,056	1,010	1,056	0,654	1,000	0,74	R\$ 39.841,49
8	R\$ 2.200.000,00	24,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 81.818,18	1,000	1,056	1,000	1,000	0,640	1,000	0,68	R\$ 55.289,56
9	R\$ 5.300.000,00	48,40	R\$ 0,00	0,90	R\$ 98.553,72	1,000	1,056	1,010	1,000	0,623	1,000	0,66	R\$ 65.507,87
10	R\$ 1.150.000,00	8,10	R\$ 45.804,80	0,90	R\$ 122.122,86	1,000	1,056	1,000	1,000	0,642	1,000	0,68	R\$ 82.753,84

Média	R\$ 85.413,84	Média	R\$ 58.650,16
Desvio	28512,66	Desvio	7724,48
Coef. de variação	0,33	Coef. de variação	0,13

Média Saneada	R\$ 64.620,31
Limite Inferior	R\$ 41.055,11
Limite Superior	R\$ 76.245,21
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	3

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 11.954.756,68
	185,00		R\$64.620,31		1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 7	 
Número de Amostras Saneadas: 4	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 41.055,11	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 58.650,16	
Limite Superior (p/ha): R\$ 76.245,21	
Média Saneada (p/ha): R\$ 64.620,31	
T. de Student: 1,638	
Desvio Padrão: 7724,48	
Coeficiente de Variação: 0,132	
<b>INTERVALO DE CONFIABILIDADE</b>	
Resultado(p/ha): R\$ 6.325,36	
Inferior (p/ha): -12,09% R\$ 52.324,80	
Superior (p/ha): 9,73% R\$ 64.975,52	
Amplitude Total: 21,82%	

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:J57V 9TV2S NAZ2V W259K





## 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>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Apresentação dos dados <b>Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto</b>	<b>3 Pontos</b>
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) <b>Publicações</b>	<b>2 Pontos</b>
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00a</b>	<b>1 Ponto</b>

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>Todos, no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau I</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>21,82%</b>
---	---

2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>
---	--





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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: P457V 9TY2S NAZ2V W259K



LIVRO N.º 2  
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
Rua Theodoro Toppel, 681 - Fone 32.1450  
SÃO MATEUS DO SUL - PARANÁ  
Titular: LUIZ RENATO AMARAL  
C. P. F. 002865759-49

<b>REGISTRO GERAL</b>
MATRÍCULA N.º 9.510

CNM: 085118.2.0009510-42
FICHA
1
RUBRICA
<i>L. Amaral</i>

02 de junho de 1.987.-

**IMÓVEL:-** Quinhão nº 7 da Planta de Subdivisão da Fazenda denominada Passo do Meio, com a área de 76,48 al., sito em Passo do Meio, / deste município, com as seguintes confrontações:-Principia de um / marco de madeira de lei, gravado na margem da vargem do rio Putinga e deste segue por uma linha seca perimetral, confrontando com / diversos proprietários com um rumo de 13º55'SE na distância de 1.212,00 m, chega num marco de lei e deste segue pela linha seca perimetral com o rumo de 76º49'NE na distância de 1.345,30 m, confrontando com terrenos de Bernardo Wolff, chega num marco de lei gravado / num terreno de vargem e deste segue em linha seca perimetral com / um rumo de 2º56'NW na distância de 238,60 m até um marco donde segue por uma linha seca por um rumo de 23º50'NE na distância de 511,60 m chega num marco de lei e deste segue por outra linha seca, atravessando na distância de 230,00 m dois braços duma Lagoa com um rumo de 60º55'NE na distância total de 1.170,00 m chega num marco / de lei, gravado na margem direita do rio Putinga, e deste segue / rio acima até um marco gravado na mesma margem, donde segue margeando a vargem até o marco do ponto de partida referido no presente memorial; incluindo toda a reserva florestal existente, ou seja, / pinheiros, imbuías, canelas e outras madeiras brancas. INCRA:-708038038920-6.-

**PROPRIETÁRIOS:-** Miguel Ohpis, CPF.nº 111593.759-68; e Meftódio Ohpis, CPF.nº109.688.499, brasileiros, casados, industriais, residentes e domiciliados em Araucária-Pr; adquirido em partes iguais.

**REGISTRO ANTERIOR:-** nº 25.068 livro 3-X, deste Cartório.

**OBSERVAÇÃO:-** Ficam ressalvados (892) pinheiros, vendidos à Firma / Irmãos Ohpis, registrado sob nº 702 no livro 4-A, deste Cartório.

**R-1-9.510.-Prot.13.213.-02/06/1.987.-TRANSMITENTE:-**O espólio de / Maria de Lourdes Skraba Ohpis.-**ADQUIRENTE:-** Miguel Ohpis, brasileiro, viúvo-meeiro, industrial, CPF.111593759-68, residente e domiciliado em Araucária-Pr.-**PAGAMENTO:-** 50% do imóvel constante da presente matrícula avaliada em Cz\$ 115.000,00.-**Formal de Partilha homologado por sentença no dia 23 de dezembro de 1.986, pelo MM.Juiz de / Direito da Comarca de Araucária, Dr.Darcy Gonçalves Bartapelli, e / passado no Cartório do Cível, Comércio e Anexos no dia 7 de janeiro de 1.987, pela Empregada Juramentada, Irene Kulig Vosne. VALOR:-Cz\$ / 115.000,00. Dou fé *L. Amaral* Empregada Juramentada. **CUSTAS: Cz\$ 1.058,00.****

**R-2-9.510. Prot. 17.726. 11/01/1991. TRANSMITENTES:-** Meftódio Ohpis e sua mulher Ilcione Maria Grabowski Ohpis, brasileiros, ele industrial, RG. nº 334.096-PR, ela do lar, RG nº 784.898-PR, inscritos / no CPF/MF nº 109.688.499-20, residentes e domiciliados em Araucária PR. **ADQUIRENTE:-** Miguel Ohpis, brasileiro, viúvo, industrial, RG. / nº 285.079-PR, CPF/MF nº 111.593.759-68, residente e domiciliado em Araucária-PR. **AQUISIÇÃO:-** 50% do imóvel constante da presente matrícula, pertencente aos transmitentes. **CONDIÇÕES:-** Ficam ressalvados / 892 pinheiros, vendidos a firma Irmãos Ohpis. **OBS.:-** Apresentada a

MATRÍCULA N.º 9.510

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: PJ66B H6PY B2V42 5P363

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: PJ57V 9TV2S NAZ2V W259K

CNM: 085118.2.0009510-42

CONTINUAÇÃO

Certidão Negativa de Multas do IPTF sob nº 011/91. Pública de compra e venda lavrada no dia 14 de dezembro de 1990, às fls. 139/140 livro 275 do Tabelião da Comarca de Araucária, 'Vespertino Ferreira Pimpão' Filho. VALOR:- Cr\$ 1.850.000,00. Dou fé Beatriz Pimpão Empregada Jureamentada. CUSTAS: Cr\$ 19.328,50.

ANOTAÇÃO:- O Contrato Particular de Compra e Venda de madeiras constante da Observação e Condições do R-2, está cancelado, conforme averbação no Registro 702 livro 4-A, em data de 23.04.1999.

AV-3-9.510.Prot.33.127. 24/07/2003. Procedo a seguinte averbação, para constar a Reserva Legal, do imóvel constante da presente matrícula conforme Instrumento Particular de Termo de Responsabilidade de Compromisso de Conservação de Área de Preservação Permanente e Reserva e Conservação de Área de Reserva Legal Sisleg nº 1.022.459-1, assinado pelas partes em 09.06.2003. O proprietário por si, seus herdeiros e sucessores, grava restrição face ao regime de utilização limitada, sobre uma área de 26 hectares, correspondendo a 14,00% da área total deste imóvel, conforme mapa em anexo. E mais ainda, para completar o percentual mínimo exigível de 20% da Reserva Legal deste imóvel, fica registrado que a área de 11,0163 hectares, correspondendo a 6,00% da área total deste imóvel, está localizada e averbada no imóvel cedente localizado em Passo do Meio, neste município, matrícula nº 7.472 livro 02 deste Cartório, Sisleg nº 10223421, com 83,84 hectares de área total, qualificado como imóvel cedente da Reserva Legal, cujo proprietário assume o compromisso da conservação da mesma, conforme o que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei Estadual nº 11.054/95 e o Decreto Estadual nº 387/99 e também assina o presente Termo como anuente. A Sr.ª Beatriz Berkenbrock Wöehl, chefe do Escritório Regional da União da Vitória-PR do Instituto Ambiental do Paraná, declara que as áreas de Reserva Legal foram localizadas nos imóveis conforme mapa anexo. 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 11.054/95 e o Decreto Estadual nº 387/99. O proprietário do imóvel receptor firma o presente Termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso, com a anuência do proprietário do imóvel cedente. OBS. Apresentados os comprovantes relativos aos últimos cinco anos de ITR's e o CCIR 1998/1999. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 24 de julho de 2003. A escrevente: Beatriz Pimpão  
Custas: 630,00 VRC-R\$ 66,15.

AV-04/9.510 - Prot. 94.566 - 26/08/2022:- Certifico e dou fé que, o imóvel constante da presente matrícula, é objeto dos Autos nº 0001399-88.2022.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, perante a 1ª Vara Judicial, desta Cidade e Comarca, em que é exequente Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Canoinhas - Sicoob Credicanoinhas/SC, inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.834.975/0001-02, e executados Guilherme Muchalak, inscrito no CPF/MF sob nº 047.018.589-94 e Miguel Ohpis, inscrito no CPF/MF sob nº 111.593.759-68, valor da causa R\$ 860.797,16, em 06 de junho de 2022. Certidão de Ajuizamento de Ação arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Funrejus no valor de R\$ 1.721,59. Selo Funarpen 1138V.rqPn.V4ha2-tXxYZ.Tpe6b. C - 1.293,60 VRC - R\$ 318,23. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 12 de setembro de 2022. Marcela Batista Fernandes Marcela Batista Fernandes - Escrevente.


AV-05/9.510 - Prot. 94.652 - 31/08/2022:- Certifico e dou fé que, o imóvel constante da presente matrícula, é objeto dos Autos nº 0001398-06.2022.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, perante a 1ª Vara Judicial, desta Cidade e Comarca, em que é exequente Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Canoinhas - Sicoob Credicanoinhas/SC, inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.834.975/0001-02, e executados Guilherme Muchalak, inscrito no CPF/MF sob

SEGUIE

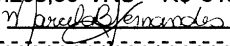
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ66B H6PY B2V42 5P363

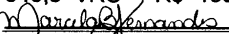
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ57V 9TV2S NAZ2V W259K

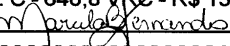
CNM: 085118.2.0009510-42

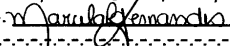
MATRÍCULA	RUBRICA	FICHA
9.510		02


CONTINUAÇÃO

nº 047.018.589-94, Miguel Ohpis, inscrito no CPF/MF sob nº 111.593.759-68 e Mirela Ohpis, inscrita no CPF/MF sob nº 053.929.139-03, valor da causa R\$ 1.056.565,67, em 06 de junho de 2022. Certidão de Ajuizamento de Ação arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Dou ciência da Averbação Premonitória, constante da AV-04/9.510. Funrejus no valor de R\$ 2.113,13. Selo Funarpen 1138V.rqPn.V4ha2-tXKem.Tpe6b. C - 1.293,60 VRC - R\$ 318,23. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 12 de setembro de 2022.  Marcela Batista Fernandes - Escrevente.

**AV-06/9.510 - Prot. 97.636 - 17/05/2023:** - Certifico e dou fé que, nos termos do ofício nº 503/2023, extraído dos Autos nº 0001398-06.2022.8.16.0158, de Cumprimento de Sentença, oriundo da Vara Cível, desta Cidade e Comarca, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, por determinação emanada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. André Olivério Padilha, fica cancelada a averbação premonitória, constante da AV-05/9.510. Selo Funarpen SFR12.q5Jpv.CoZGt-6UdaZ.1138q. C - 646,8 VRC - R\$ 159,11. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 31 de maio de 2023.  Marcela Batista Fernandes - Escrevente.

**AV-07/9.510 - Prot. 99.241 - 08/09/2023:** - Certifico e dou fé que, em conformidade com requerimento e certidão expedida pela 1ª Vara Judicial, desta Cidade e Comarca, referente aos Autos nº 0001399-88.2022.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, arquivados neste Serviço de Registro de Imóveis, fica cancelada a averbação premonitória, constante da AV-04/9.510. Selo Funarpen SFR12.y5knv.dMpXy-463TJ.1138q. C - 646,8 VRC - R\$ 159,11. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 25 de setembro de 2023.  Marcela Batista Fernandes - Escrevente.

**R-08/9.510 - Prot. 103.498 - 16/08/2024:** - PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula, em favor do Banco do Brasil S/A, em conformidade com Termo de Penhora, datado de 04/10/2023, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 0001669-86.2023.8.16.0123, de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da Vara Cível, da Cidade e Comarca de Palmas-PR, sendo executado Miguel Ohpis, Mirela Ohpis e Sueli Maria Claus. Valor da dívida R\$ 317.198,79, atualizado até 21/07/2023. Ficando como depositário o executado Miguel Ohpis. Dou ciência do Termo de Responsabilidade de Compromisso de Conservação de Área de Preservação Permanente e Restauração e Conservação de Área de Reserva Legal, constante da AV-03/9.510. Funrejus no valor de R\$ 634,40. Selo Funarpen SFR12.95Jiv.Cepue-TkpTr.1138q. C - 1.293,60 VRC - R\$ 358,33. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 10 de setembro de 2024.  Marcela Batista Fernandes - Escrevente.

**R-09/9.510 - Prot. 105.697 - 27/01/2025:** - PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula, em favor do Banco do Brasil S/A, em conformidade com Termo de Penhora e Depósito, datado de 12/12/2024, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 0002382-19.2024.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da Vara Cível, desta Cidade e Comarca, sendo executada Sueli Maria Claus, CPF/MF nº 666.909.519-87. Valor da dívida R\$ 609.612,64, atualizado até julho de 2024. Dou ciência do Termo de Responsabilidade de Compromisso de Conservação de Área de Preservação Permanente e Restauração e Conservação de Área de Reserva Legal, constante da AV-03/9.510 e da Penhora, constante do R-08/9.510. Funrejus no valor de R\$ 1.219,23. Selo Funarpen SFR12.c527v.jh4Qe-O8sJf.1138q. C - 1.293,60 VRC - R\$ 358,33. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 17 de março de 2025.  Marcela Batista Fernandes - Escrevente.

Comarca de São Mateus do Sul - PR  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
Certifico e dou fé que a presente FOTOCÓPIA é reprodução fiel da  
Matrícula nº9.510.  
São Mateus do Sul, 17 de março de 2025  
Leandro de Freitas Oliveira Júnior - Agente Delegado  
Certidão assinada digitalmente

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO  
SFR11.VJsuP.dNPL  
4-rvxGk.1138q  
<https://selo.funarpen.com.br>

SEGUIE

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:J66B H6PY B2V4Z 5P363

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:J57V 9TV2S NAZ2V W259K