PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

N°: 4848/2026

Descrição: Terreno rural, de matrícula n°40.627, com área de 3,025 hectares, com benfeitorias, localizado no município de Cianorte/PR.

Autos: 0007421-07.2023.8.16.0069



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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

ÍNDICE

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

ANEXOS:

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno rural de matrícula n°40.627, com área de 3,025 hectares, com benfeitorias, localizado no município de Cianorte/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: abril de 2026

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$4.836.000,00

(Quatro milhões, oitocentos e trinta e seis mil reais)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

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 cadastro ambiental rural e da Prefeitura Municipal de Cianorte/PR.

A visita técnica foi realizada no dia 19/03/2026, quando foram coletadas dados e informações pertinentes a avaliação.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural com benfeitoria.

3.2 Descrição Técnica

Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-B, da Gleba Veríssimo, com a área de 3,025 hectares, correspondente a 1,25 alqueire paulista, situado no Município de Cianorte.

Número da Matrícula: Nº 40.627 – 2° Registro de Imóveis de Cianorte/PR

Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4105508-1361FB3C51AC4CE986A7A7A260A014D5

Número INCRA: 718.033.017.906-0

Localização: Latitude: 23°46'25.02"S/ Longitude: 52°41'49.69"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras - MRT – 1 é composto por 75 municípios, o qual abrange a região noroeste do estado, é de suma importância para o PIB paranaense, com grande destaque para a sua agropecuária pujante, com destaque para a pecuária e cana-de-açúcar na parte central da MRT.

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

Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, cana-de-açúcar, mandioca e feijão. Na pecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de bovinos de corte, a bovinocultura leiteira, a suinocultura e mais recentemente em pequena escala piscicultura.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, de relevo plano a levemente ondulado ocupando cerca de 20% da área do estado. A região é composta pelo arenito Caiuá de características muito especial por serem arenosas. Segundo dados da EMBRAPA a pedologia da região é composta por

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

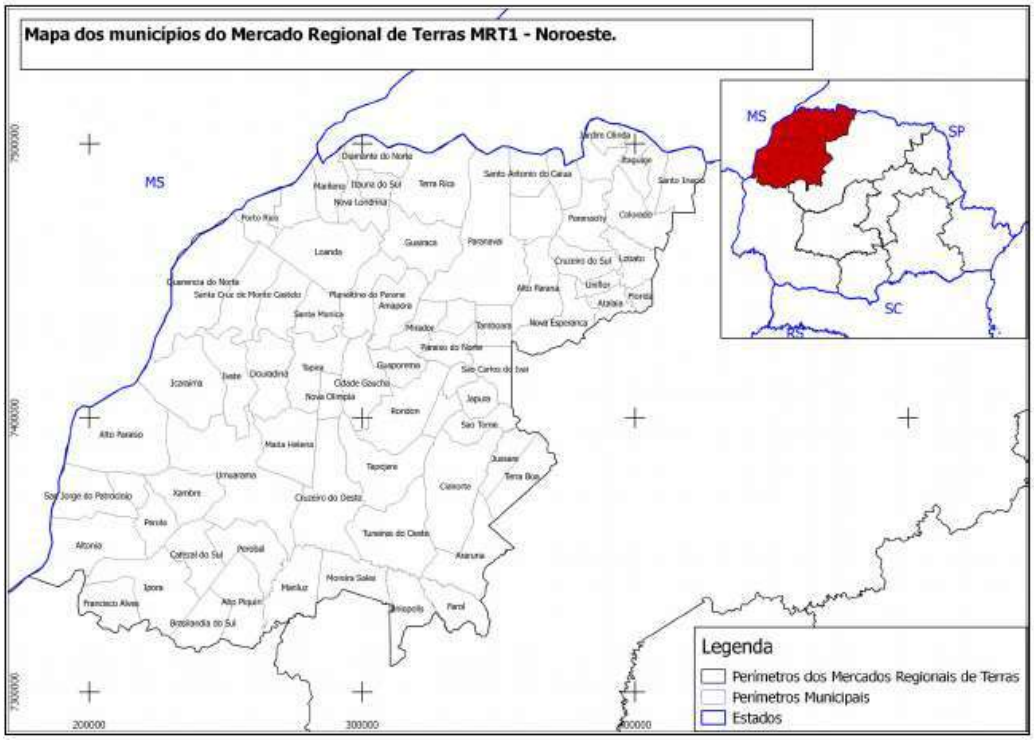
três tipos de solo: Argissolo Vermelho, Latossolo Vermelho e Nitossolo Vermelho.

De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agropecuárias. Na sua maior porção há ocorrência de esparsas áreas inaptas para a prática da agricultura devido principalmente ao potencial erosivo do solo.

O MRT 1 está situado nos domínios da Floresta Estacional Semidecidual e da Floresta Ombrófila Mista.

Neste Mercado de Terras, no tocante aos aspectos ambientais, merece ser ressaltado a existência de diversas áreas de preservação ambiental, abrangendo unidades em diversos municípios da região.

Por fim, podemos afirmar que o sólido desenvolvimento vivenciado por este Mercado Regional está alicerçado, entre outros fatores, na especialidade da formação do solo e no sistema de produção animal estruturado e também nos sistemas de cooperativas agrícolas.



Fonte: INCRA

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

4.2 Topografia

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

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

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

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

3° Planalto

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

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

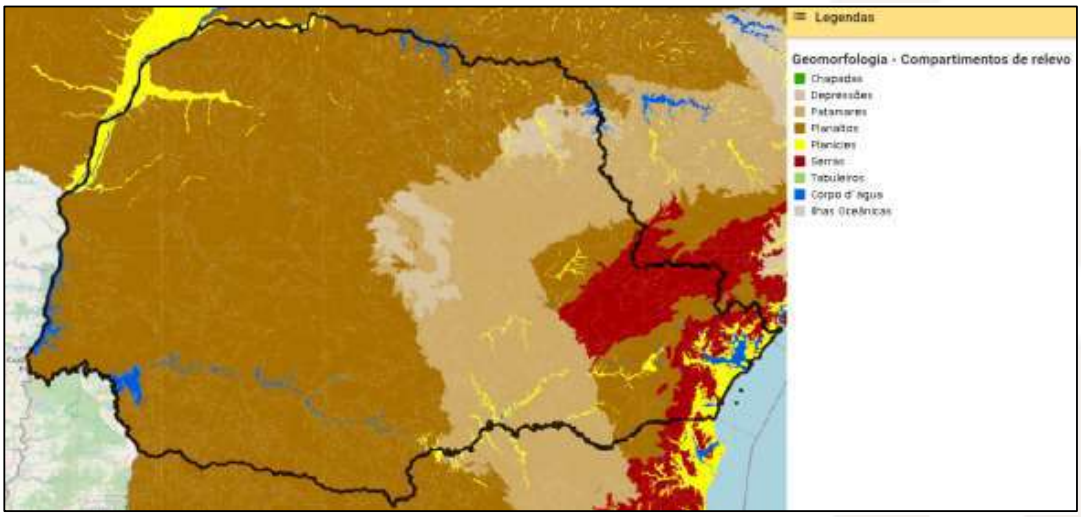
Planalto de Cambará e São Jerônimo da Serra: Ocupa a parte nordeste do Estado do Paraná, entre os rios Tibagi, Paranapanema e Itararé. Suas altitudes variam entre 1.150 metros, na escarpa da Esperança, e 300 metros, no rio Paranapanema.

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

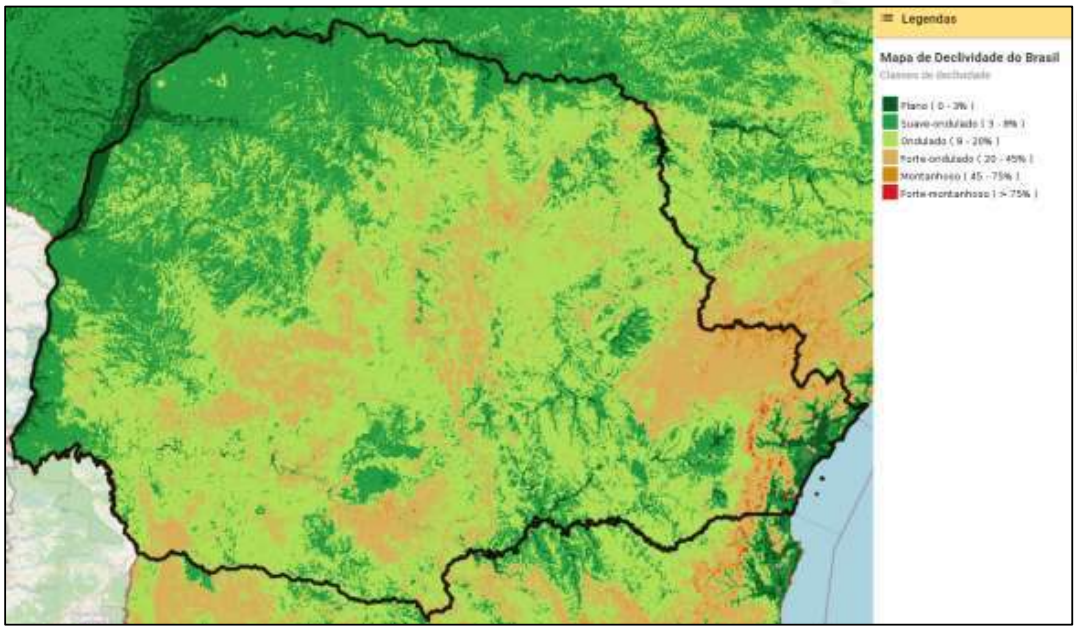
Planalto de Campo Mourão: Compreende as terras localizadas entre os rios Ivaí, Piquiri e Paraná. Atinge altitudes de 1150 metros na escarpa da Esperança, declinando para 225 metros no rio Paraná.

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

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



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



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

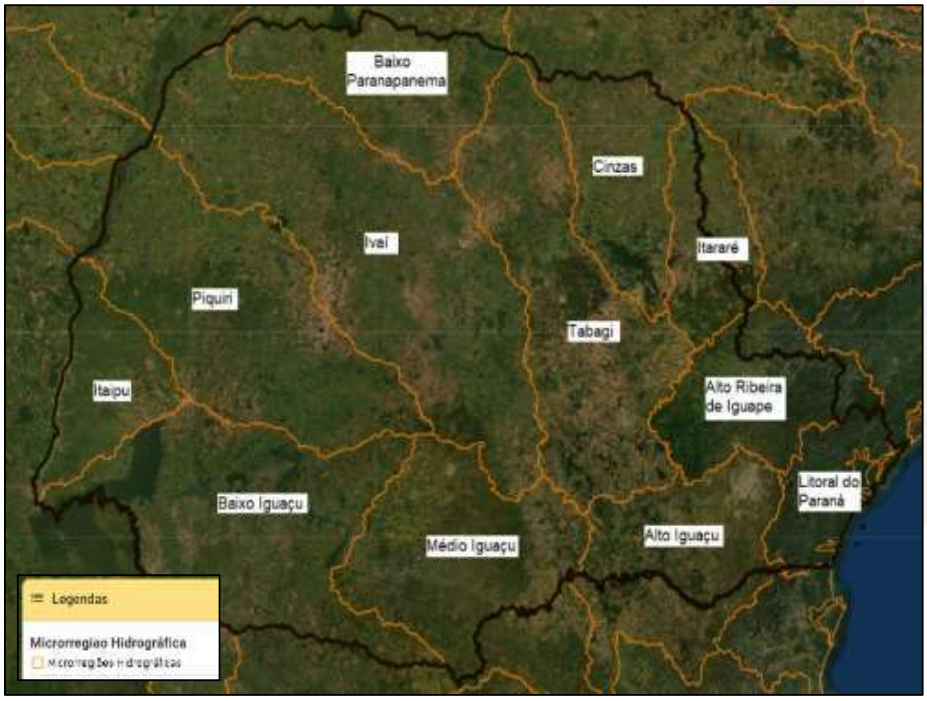
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

4.3 Hidrografia

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

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

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



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

RIO IVAÍ

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

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

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

4.4 Clima

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

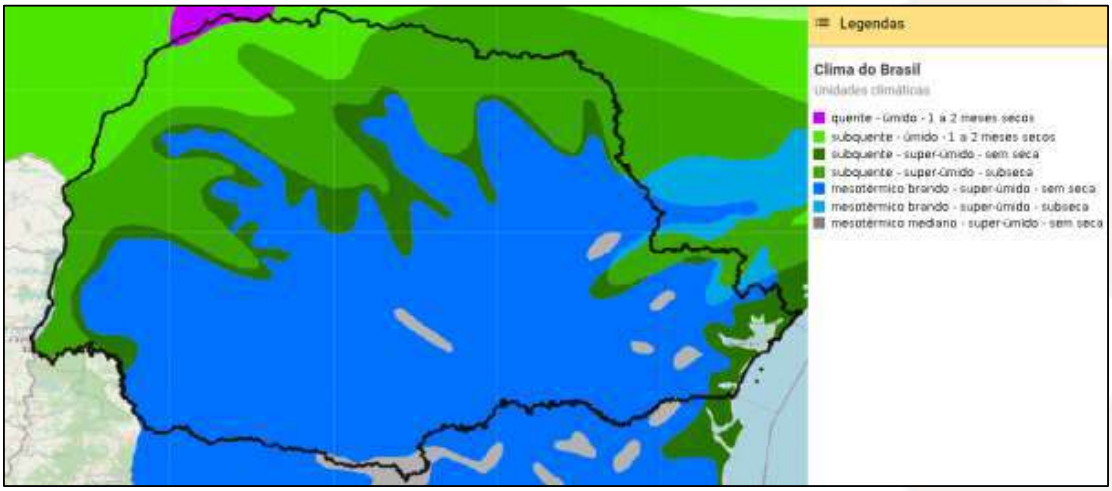
Segundo Reinhard Maack (1981), em sua descrição climática do Estado do Paraná, as localidades mais quentes são Paranaguá, na região litorânea, com média térmica de 21,1ºC; Londrina, no Terceiro Planalto no Norte do Paraná, com 20,8ºC; Foz do Iguaçu no vale do Rio Paraná, com 20,8ºC; e Jacarezinho, diante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

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

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

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

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



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

4.5 Vegetação

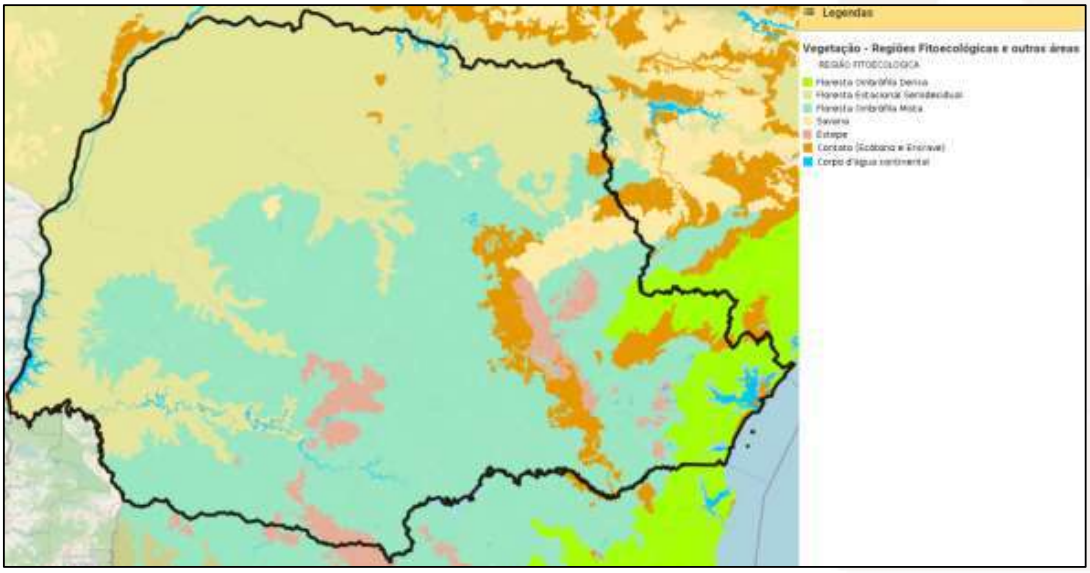
A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou 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

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

quais a região foi passando propiciaram que a mata fosse dominando os campos a partir dos declives das escarpas e dos vales dos rios, transformando o Estado do Paraná numa das áreas mais ricas em matas do Brasil até poucos decênios.

MATA TROPICAL

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



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

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 córrego perene, é necessário a destinação de uma 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) <u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>

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

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

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

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

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

a) "quantia mais provável..." se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

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.

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-B (Subdivisão do Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A) da Gleba Verissimo, com a área de 3,025 hectares, correspondente a 1,25 alqueire paulista, situado neste Municipio de Cianorte-PR. DIVIDE-SE: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na divisa com o Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-R e Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-A, segue confrontando com este último no rumo SE 23°38' com 175,11 metros, até um marco cravado na beira de uma estrada, daí mede-se pela dita estrada rumo a Cianorte 220,51 metros, até um marco cravado no encontro com uma outra estrada, segue acompanhando este no rumo NO 51°27' com 200,00 metros, até um marco cravado na divisa do Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-R, segue confrontando com este no rumo SO 66°20' com 125,26 metros, até o ponto de partida".

6.2 Situação

De acordo com informações coletadas durante a visita técnica, o imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

O imóvel possui área destinada a APP.

6.4 Benfeitorias

Durante a visita técnica foram identificadas benfeitorias não reprodutivas.

Seis galpões em alvenaria desativados.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular
7.2 Desempenho de mercado: regular
7.3 Absorção pelo mercado: regular
7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores e agropecuários.
7.5 Facilitadores para negociação do bem: Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra e Área
7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

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.

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo.

8.3 Método Evolutivo

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo, onde:

VTI = VTN + VBNR

VTI = Valor Total do imóvel
VTN = Valor da Terra Nua
VBNR = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 4.835.619,61 (Quatro milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, seiscentos e dezenove reais e sessenta e um centavos)

9.1.1 Valor de mercado da terra nua
R$ 654.679,65 (Seiscentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos)

9.1.2 Valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas
R$ 4.180.939,96 (Quatro milhões, cento e oitenta mil, novecentos e trinta e nove reais e noventa e seis centavos)

9.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL

R$ 4.836.000,00 (Quatro milhões, oitocentos e trinta e seis mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 02 de abril de 2026

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMORIAL DE CÁLCULO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

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





Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	**CIALEATHER COUROS LTDA**	Data da Vistoria:	**19/03/2026**
Endereço:	**Estrada rural**	Data do Laudo:	**01/04/2026**
Complemento:	**Gleba Veríssimo**	Matrícula:	**N°40.627**
Bairro:	**Zona Rural**	Objetivo:	**Determinação de Valor de Mercado**
Cidade:	**Cianorte** UF: **PR** CEP: -	Finalidade:	**Alienação Judicial**

Informações de Áreas

Matrícula		CCIR		CAR		Teste	
Área:	**3,03** ha	Área:	- ha	Área:	**77,98** ha	Área:	- ha
Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²
Módulo Fiscal:	**0,15** ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	**3,90** ha	Módulo Fiscal:	- ha

ITR		GEO		Área Considerada		
Área:	- ha	Área:	- ha	Área:	**3,03** ha	< Matrícula
Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²	< Matrícula
Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	**0,15** ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	**Plano**	Cons. Do Solo:	**Latossolo**
Drenagem:	**Bom**	Estradas Internas:	-
Textura:	**Arenoso a argiloso**	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	**Solos profundos**
Aproveitamento:	**Moderado**	Pedregosidade:	**Baixa**
Pot. Produtivo:	**Moderado a alto**	Erosão:	**Propensão baixa**
Benfeitorias:	**Galpões**	Precipitação:	**1.550mm/ano**
Altitude:	**520m**		

Valor de Mercado

R$ 654.679,65

(SEISCENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL, SEISCENTOS E SETENTA E NOVE REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

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
Imóel rural localizado na zona rural do município de Cianorte/PR, situado na Gleba Veríssimo.	

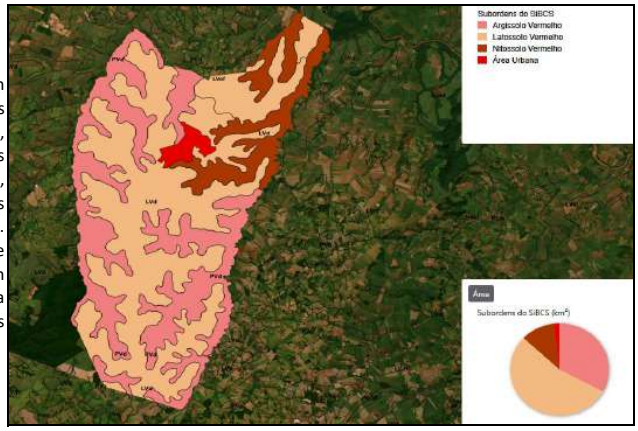
Coordenadas

Latitude: **23°46'24.59"S**
Longitude: **52°41'33.17"O**

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
"Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-B (Subdivisão do Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A) da Gleba Verissimo, com a área de 3,025 hectares, correspondente a 1,25 alqueire paulista, situado neste Municipio de Cianorte-PR. DIVIDE-SE: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na divisa com o Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-R e Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-A, segue confrontando com este último no rumo SE 23°38' com 175,11 metros, até um marco cravado na beira de uma estrada, daí mede-se pela dita estrada rumo a Cianorte 220,51 metros, até um marco cravado no encontro com uma outra estrada, segue acompanhando este no rumo NO 51°27' com 200,00 metros, até um marco cravado na divisa do Lote n° 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-R, segue confrontando com este no rumo SO 66°20' com 125,26 metros, até o ponto de partida".	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
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.	

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Relatório Fotográfico



1



2



3



4



5



6

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

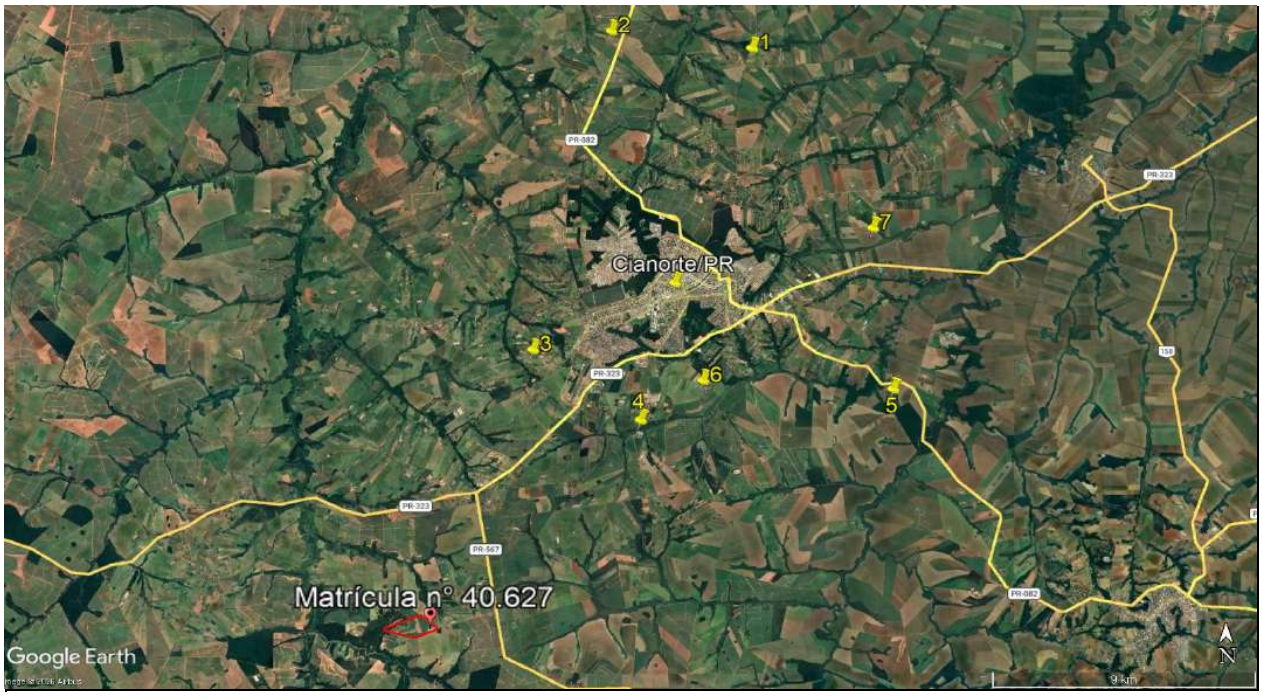
PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

Memorial de Cálculo

Avaliando

Endereço:	Estrada rural				
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Cianorte	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	3,03	Área Construída:	-		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	N/A		
Hidrográfia:	Bom	Fonte:	N/A		
Topográfia:	Plano	Informante:	N/A		
Benfeitorias	Galpões	Contato	N/A		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,61	**20%**
IIe	0,92	**30%**	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	3,03	**100%**
IIe,s	1,50	**50%**	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	64%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 1

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Cianorte	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,10	Área Construída:	0,00		
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 300.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	Imovelweb		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.imovelweb.com.br/proprie		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,42	**20%**
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,10	**100%**
IIe,s	1,00	**48%**	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	60%	
IIIs	0,68	**32%**	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 2

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Cianorte	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,00	Área Construída:	0,00		
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 490.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Plano	Informante:	Imovelweb		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.imovelweb.com.br/proprie		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40	**20%**
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,00	**100%**
IIe,s	1,32	**66%**	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	61%	
IIIs	0,28	**14%**	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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 3

Endereço:			
Bairro:	Zona rural	Cidade:	Cianorte — UF: PR
Área de Terreno (ha):	2,00	Área Construída:	0,00
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 450.000,00
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Plano	Informante:	Imovelweb
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.imovelweb.com.br/proprie



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40	20%
IIe	1,40	70%	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,00	100%
IIe,s	0,20	10%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	66%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 4

Endereço:			
Bairro:	Zona rural	Cidade:	Cianorte — UF: PR
Área de Terreno (ha):	5,80	Área Construída:	0,00
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 1.000.000,00
Hidrográfia:	Bom	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	Imovelweb
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.imovelweb.com.br/proprie



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,16	20%
IIe	1,35	23%	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	5,80	100%
IIe,s	2,00	34%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	62%	
IIIs	1,29	22%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 5

Endereço:			
Bairro:	Zona rural	Cidade:	Cianorte — UF: PR
Área de Terreno (ha):	4,84	Área Construída:	0,00
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 1.200.000,00
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	Sub100
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://sub100.com.br/imoveis/22210008



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00	21%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	4,84	100%
IIe,s	2,56	53%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	60%	
IIIs	1,28	26%	IVe			VIIe					

Observações:

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 6

Endereço:					
Bairro:	Zona rural	Cidade:	Cianorte	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,00	Área Construída:	0,00		
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 550.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Plano	Informante:	Casa dos imóveis		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.casadoimoveis.com.br/imov		



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40	**20%**
IIe	1,50	**75%**	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,00	**100%**
IIe,s	0,10	**5%**	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	66%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 7

Endereço:					
Bairro:	Zona rural	Cidade:	Cianorte	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,30	Área Construída:	0,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 350.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Plano	Informante:	casa dos imóveis		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.casadoimoveis.com.br/imov		



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,06	**20%**
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,30	**100%**
IIe,s	0,24	**80%**	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	62%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

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	Hidrográfia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R$ 300.000,00	2,10	R$ 0,00	0,90	R$ 128.571,43	1,000	0,947	1,139	1,053	1,063	1,000	1,21	R$ 155.135,94
2	R$ 490.000,00	2,00	R$ 0,00	0,90	R$ 220.500,00	1,000	0,947	1,139	1,000	1,043	1,000	1,13	R$ 248.182,51
3	R$ 450.000,00	2,00	R$ 0,00	0,90	R$ 202.500,00	1,000	0,947	1,139	1,000	0,964	1,000	1,04	R$ 210.517,71
4	R$ 1.000.000,00	5,80	R$ 0,00	0,90	R$ 155.172,41	1,000	0,947	1,000	1,053	1,028	1,000	1,03	R$ 159.110,03
5	R$ 1.200.000,00	4,84	R$ 0,00	0,90	R$ 223.140,50	1,000	0,947	1,139	1,053	1,064	1,000	1,21	R$ 269.456,79
6	R$ 550.000,00	2,00	R$ 0,00	0,90	R$ 247.500,00	1,000	0,947	1,139	1,000	0,959	1,000	1,03	R$ 256.135,17

Média	R$ 196.230,72			**Média**	R$ 216.423,03
Desvio	45264,87			**Desvio**	49948,09
Coef. de variação	0,23			**Coef. de variação**	0,23

Média Saneada	R$ 216.423,03
Limite Inferior	R$ 151.496,12
Limite Superior	R$ 281.349,93
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	
	3,03		R$216.423,03		1,00		**R$ 654.679,65**

Tratamento Estátistico

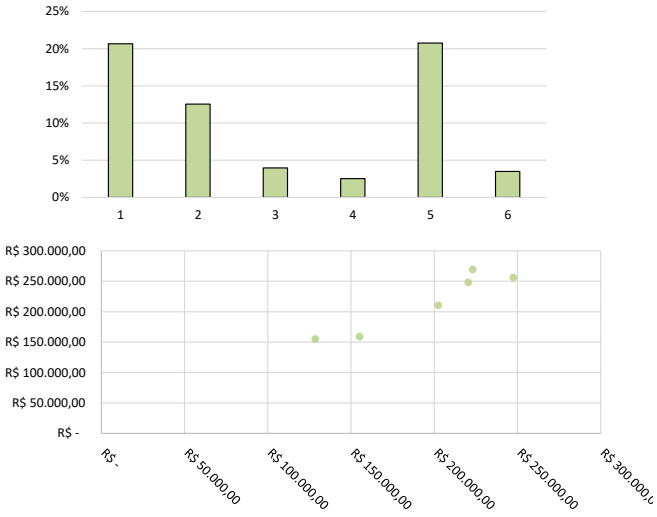
DADOS

Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	6
Limite Inferior (p/ha):	R$ 151.496,12
Média Aritmética (p/ha):	R$ 216.423,03
Limite Superior (p/ha):	R$ 281.349,93
Média Saneada (p/ha):	R$ 216.423,03
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	49948,09
Coeficiente de Variação:	0,231

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):		**R$ 30.095,10**
Inferior (p/ha):	**-16,15%**	**R$ 186.327,93**
Superior (p/ha):	**12,21%**	**R$ 246.518,12**
Amplitude Total		**28,36%**

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando **Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento**	**2 Pontos**
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados **5**	**2 Pontos**
3	Apresentação dos dados **Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto**	**3 Pontos**
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) **Publicações**	**2 Pontos**
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,80 a 1,25**	**3 Pontos**

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos **12 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau II**

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **28,36%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau III**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
BENFEITORIA

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Barracão 1 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: gleba Veríssimo **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Zona rural **Cidade:** Cianorte **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 4,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 8,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 54,65

Fator de depreciação (decimal): 0,4535

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR

Data de referência CUB: 02/04/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 2.800,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.394,55

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 2.800,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

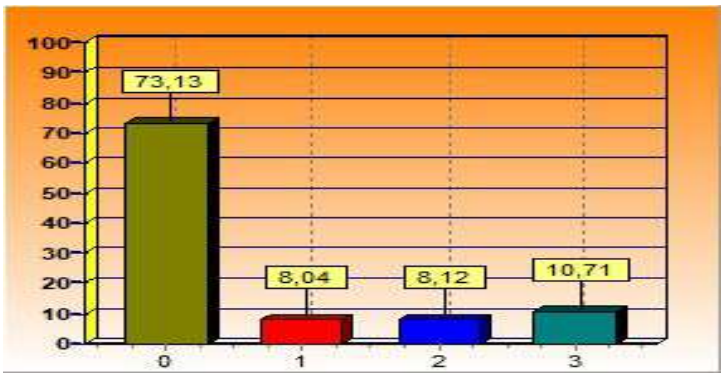
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,13 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

8,12 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 2.421.727,74

dois milhões, quatrocentos e vinte e um mil, setecentos e vinte e sete reais e setenta e quatro centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 02/04/2026 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Barracão 2 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: gleba Veríssimo **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Zona rural **Cidade:** Cianorte **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 4,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 8,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 54,65

Fator de depreciação (decimal): 0,4535

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR

Data de referência CUB: 02/04/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 1.000,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.394,55

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 1.000,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

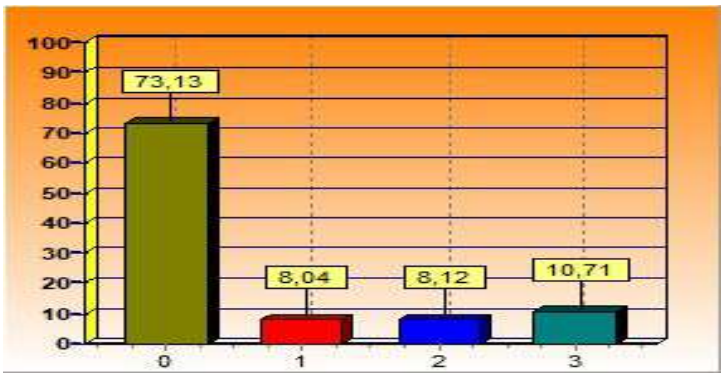
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,13 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

8,12 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 864.902,76

bitocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e dois reais e setenta e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 02/04/2026 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Barracão 3 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: gleba Veríssimo **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Zona rural **Cidade:** Cianorte **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 4,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 8,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 54,65

Fator de depreciação (decimal): 0,4535

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR

Data de referência CUB: 02/04/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 300,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.394,55

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 300,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

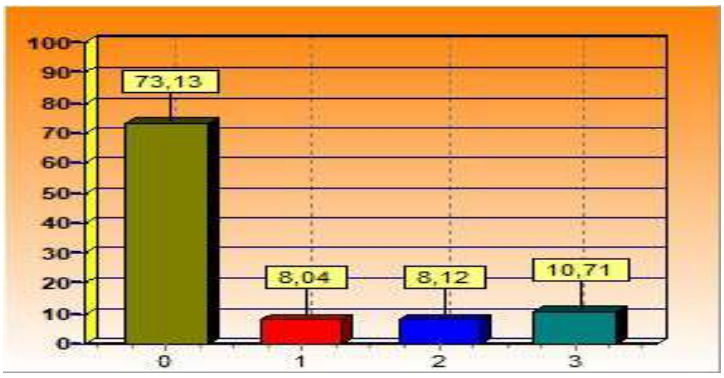
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,13 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

8,12 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 259.470,83

duzentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e setenta reais e oitenta e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 02/04/2026 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Barracão 4 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: gleba Veríssimo **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Zona rural **Cidade:** Cianorte **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 4,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 8,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 54,65

Fator de depreciação (decimal): 0,4535

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR

Data de referência CUB: 02/04/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 134,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.394,55

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 134,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

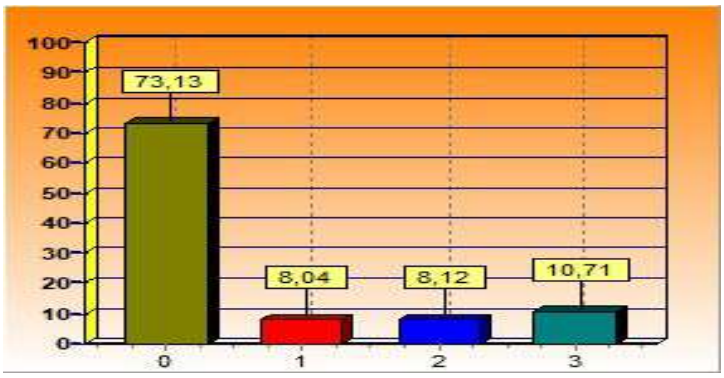
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,13 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

8,12 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 115.896,97

cento e quinze mil, oitocentos e noventa e seis reais e noventa e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 02/04/2026 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Barracão 5 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: gleba Veríssimo **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Zona rural **Cidade:** Cianorte **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 4,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 8,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 54,65

Fator de depreciação (decimal): 0,4535

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR

Data de referência CUB: 02/04/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 300,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.394,55

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 300,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

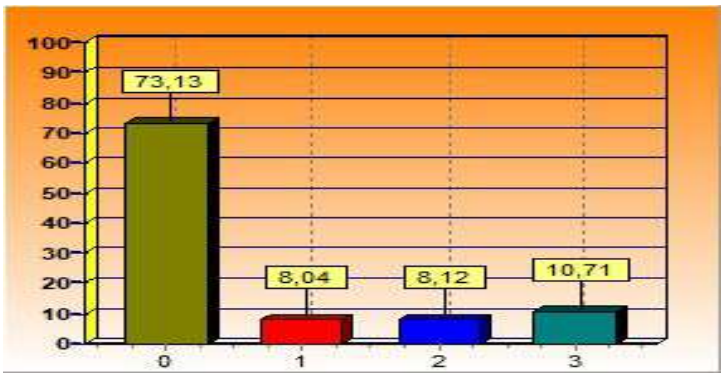
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,13 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

8,12 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 259.470,83

duzentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e setenta reais e oitenta e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 02/04/2026 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Barracão 6 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: gleba Veríssimo **Nº:** **Complemento:**

Bairro: Zona rural **Cidade:** Cianorte **Estado:** Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 10,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 4,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 8,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 54,65

Fator de depreciação (decimal): 0,4535

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/PR

Data de referência CUB: 02/04/2026

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 300,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.394,55

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R$/m2)	PESO
1	----------	----------	----------	----------	------
2	----------	----------	----------	----------	------
3	----------	----------	----------	----------	------
4	----------	----------	----------	----------	------
5	----------	----------	----------	----------	------
6	----------	----------	----------	----------	------
7	----------	----------	----------	----------	------
8	----------	----------	----------	----------	------
9	----------	----------	----------	----------	------

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 300,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	----------	----------	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD

onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

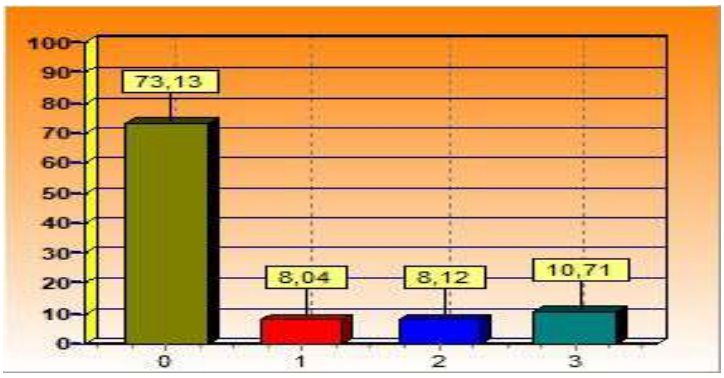
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,13 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

8,12 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 259.470,83

duzentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e setenta reais e oitenta e três centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 02/04/2026 _____

Helcio Kronberg

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 158.2 - Assinado digitalmente por Juliano Ricardo Schmitt:03647711942
11/10/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: certidão

Valide aqui este documento

CÚLA | IMÓVEL | FLS.

27 | LOTE Nº 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 E 143-A-B, GLEBA VERÍSSIMO, CIANORTE-PR. | 01

COMARCA DE CIANORTE PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFICIO DE CIANORTE - PR
Oficial JOSÉ LUIZ GERMANO - CPF nº 041.037.098-39
LIVRO 2 - MATRICULA E REGISTRO GERAL

RUBRICA

CNM 085241.2.0040627-89

MATRÍCULA Nº 40.627: Prot. 152.561 de 14/04/2021.
IMÓVEL RURAL: Lote nº **139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-B** (Subdivisão do Lote nº 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A) da **Gleba Veríssimo**, com a área de 3,025 hectares, correspondente a 1,25 alqueire paulista, situado neste Município de Cianorte-PR. **DIVIDE-SE**: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na divisa com o Lote nº 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-R e Lote nº 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-A, segue confrontando com este último no rumo SE 23°38' com 175,11 metros, até um marco cravado na beira de uma estrada, daí mede-se pela dita estrada rumo a Cianorte 220,51 metros, até um marco cravado no encontro com uma outra estrada, segue acompanhando esta no rumo NO 51°27' com 200,00 metros, até um marco cravado na divisa do Lote nº 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 e 143-A-R, segue confrontando com este no rumo SO 66°20' com 125,26 metros, até o ponto de partida". **PROPRIETÁRIOS**: **MAURO BERTONCELLO** e sua esposa **ELVIRA DOMINGOS BERTONCELLO**, brasileiros, casados em 07/02/1976, pelo regime da comunhão universal de bens, ele empresário, portador do RG nº 303.095-SSP-PR, inscrito no CPF nº 044.626.299-49, ela do lar, portadora do RG nº 975.573-SSP-PR, inscrita no CPF nº 005.306.019-90, residentes e domiciliados na Rua Califórnia, 42, Century Park, Município de Cianorte-PR. **INCRA**: 718.033.017.906-0; Área Total: 77,4400 ha; Mód. Rural: 20,0405 ha; Nº Mód. Rurais: 3,74; Mód. Fiscal: 20,0000; Nº Mód. Fiscais: 3,8720; Fração Mínima de Parcelamento: 3,00 ha. **NIRF**: 4.793.242-2. **CAR**: PR-4105508-1361.FB3C.51AC.4CE9.86A7.A7A2.60A0.14D5 (28/01/2021). **VALOR SELO**: Gratuito. **SELO**: 0182745AMAA0000000008421I. **REGISTRO ANTERIOR**: Havido pela matrícula nº 11.118 deste Serviço Registral. Cianorte, 10 de maio de 2021. Registrador_____.an-jlg.

R-01-40.627. Prot. nº 152.561 de 14/04/2021.
VENDA E COMPRA: **ADQUIRENTE**: **CIALEATHER COUROS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Estrada Guarupé, Lote nº 885-R, Salão B, Gleba Patrimônio Cianorte, neste Município de Cianorte-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.007.411/0001-01, no ato notarial representada por seus sócios administradores **LUCIANO EDUARDO GRISOTTO** (RG nº 4.431.314-6-SSP-PR, CPF nº 582.126.049-34) e MAURO BERTONCELLO JUNIOR (RG nº 5.784.059-5-SSP-PR, CPF nº 005.007.939-56). **TRANSMITENTES**: **MAURO BERTONCELLO** e sua esposa **ELVIRA DOMINGOS BERTONCELLO**, qualificados. **ANUENTE**: FRANCIELLEN BERTONCELLO DE CARVALHO (RG nº 5.784.063-3-SSP-PR, CPF nº 023.678.069-77). **TÍTULO**: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada às folhas nºs 085/089, do livro nº 0722-N, em data de 05/04/2021, no 2º Tabelionato de Notas desta Comarca de Cianorte-PR. **OBJETO**: O imóvel da presente matrícula. **VALOR**: R$

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/87FUS-N2JGE-MC4EU-HZSF8

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJL9K AJ665 NT6FQ GYFXU

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 158.2 - Assinado digitalmente por Juliano Ricardo Schmitt:03647711942
11/10/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: certidão

Valide aqui este documento

CÚLA IMÓVEL FLS.

:7 LOTE Nº 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 E 143-A-B, GLEBA VERÍSSIMO, CIANORTE-PR. 01 Vº

COMARCA DE CIANORTE PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFICIO DE CIANORTE - PR
Oficial JOSÉ LUIZ GERMANO - CPF nº 041.037.098-39
LIVRO 2 - MATRICULA E REGISTRO GERAL

RUBRICA

112.500,00. **CERTIDÕES**: CNDs INSS emitidas em 30/03/2021, válidas até 26/09/2021. CCIR, ITR e CAR. **ITBI**: Isento, conforme consta na Certidão nº 033/2021, emitida pelo Município de Cianorte-PR, em 14/04/2021. **FUNREJUS 0,2%**: Guia nº 14000000006727314-4, no valor de R$ 225,00, recolhida em 01/04/2021. **DOI**: Emitida. **CNIB**: 87d3.e52d.e8f9.b5d7.d9db.7878.c0c7.ca20. da38.9d37, 6b41.cfd9.9834.e1d2.8bc0.da56.0474.18ca.f1e4.cd5f e a5da.1756.24 ee.76af.5787.a2ea.ec29.e5b6.183c.7256. **CUSTAS**: 4.312,00 VRC (R$ 935,70). **FUNDEP**: R$ 46,7850. **ISS**: R$ 28,0710. **VALOR SELO**: R$ 5,25. **SELO**: 0182745CVAA00000002015218. Cianorte, 10 de maio de 2021. Registrador_____.an-jlg.

AV-02-40.627. Prot. nº 164.864 de 22/09/2023. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO PREMONITÓRIA**: Procede-se a esta averbação de ação premonitória, conforme apregoa o artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a existência da ação que será descrita a seguir: **TÍTULO**: Certidão do artigo 828, do Código de Processo Civil, datada de 20/09/2023, assinada pela analista judiciária CIBELE ENZ FAGÁ PEREIRA GEORGETO. **NATUREZA**: Execução de Título Extrajudicial. **PROCESSO nº**: 0007570-03.2023.8.16.0069. **JUÍZO**: 2ª Vara Cível desta Comarca de Cianorte-PR. **AUTOR**: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42). **RÉUS**: CIALEATHER COUROS LTDA (CNPJ nº 17.007.411/0001-01); LUCIANO EDUARDO GRISOTTO (RG nº 44313146-SSP-PR e CPF nº 582.126.049-34); e MAURO BERTONCELLO JUNIOR (RG nº 57840595-SSP-PR e CPF nº 005.007.939-56). **VALOR DA CAUSA**: R$ 361.555,12. **CUSTAS**: 1.293,60 VRC (R$ 318,23). **FUNREJUS 0,2%**: Guia nº 14000000009734435-0, no valor de R$ 723,11, recolhida em 13/10/2023 (recolhida em conjunto com outros atos). **FUNDEP**: R$ 15,9115. **ISS**: R$ 9,5469. **SELO**: SFRI2.I58fv.RDUF4-j5AL4.F274q. **VALOR SELO**: R$ 8,00. Cianorte, 20 de outubro de 2023. Registrador_____.ad-gg. *Alonir Nabhan Junior* Escrevente Substituto - Portaria nº 20/2022

AV-03-40.627. Prot. nº 165.900 de 01/12/2023. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**: Procede-se a esta averbação premonitória da ação, conforme apregoa o artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência da ação que será descrita a seguir: **TÍTULO**: Certidão, datada de 20/10/2023. **NATUREZA**: Execução de Título Extrajudicial. **AUTOS nº**: 0007421-07.2023.8.16.0069. **JUÍZO**: 1ª Vara Cível desta Comarca de Cianorte-PR. **AUTORES**: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ nº 90.400.888/0001-42). **RÉUS**: **CIALEATHER COUROS LTDA** (CNPJ nº 17.007.411/0001-01); **LUCIANO EDUARDO GRISOTTO** (RG nº 4.431.314-6-SSP-PR e CPF nº 582.126.049-34); e **MAURO BERTONCELLO JUNIOR** (RG nº 5.784.059-5-SSP-PR e CPF nº 005.007.939-56). **VALOR DA CAUSA**: R$ 674.058,96. **CUSTAS**: 1.293,60 VRC (R$ 318,23). **FUNREJUS 0,2%**:

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/87FUS-N2JGE-MC4EU-HZSF8
CNM 085241.2.0040627-89
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
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: PJL9K AJ665 NT6FQ GYFXU
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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 158.2 - Assinado digitalmente por Juliano Ricardo Schmitt:03647711942
11/10/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: certidão

Valide aqui este documento

CULA 27 | IMÓVEL: LOTE Nº 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 E 143-A-B, GLEBA VERÍSSIMO, CIANORTE-PR. | FLS. 02

COMARCA DE CIANORTE PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFICIO DE CIANORTE - PR
Oficial JOSÉ LUIZ GERMANO - CPF nº 041.037.098-39
LIVRO 2 - MATRICULA E REGISTRO GERAL

RUBRICA

Guia nº 14000000009888032-8, no valor de R$ 1.348,12, recolhida em 30/11/2023 (em conjunto com as matrículas 14.535 e 20.379). **FUNDEP:** R$ 15,9115. **ISS:** R$ 9,5469. **SELO:** SFRI2.m5xdv.KLUww-fPzL3.F274q. **VALOR SELO:** R$ 8,00. Cianorte, 13 de dezembro de 2023. Registrador_____.dc-gg.

Alonir Nabhan Junior
Escrevente Substituto - Portaria nº 20/2022

AV-04-40.627. Prot. nº 166.503 de 24/01/2024. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**: Procede-se a esta averbação premonitória da ação, conforme apregoa o artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência da ação que será descrita a seguir: **TÍTULO**: Certidão, datada de 28/11/2023, assinada por Virgilino Ferreira Varella, Escrivão. **NATUREZA**: Execução de Título Extrajudicial. **AUTOS nº**: 0012202-72.2023.8.16.0069. **JUÍZO**: 1ª Vara Cível de Cianorte-PR. **AUTOR: BANCO BRADESCO S/A** (60.746.948/0001-12). **RÉUS: CIALEATHER COUROS LTDA** e **MAURO BERTONCELLO JUNIOR**, qualificados. **VALOR DA CAUSA**: R$ 237.420,50. **CUSTAS**: 1.293,60 VRC (R$ 358,33). **FUNREJUS 0,2%**: Guia nº 14000000010113897-6, no valor de R$ 474,84, recolhida em 09/02/2024. **FUNDEP**: R$ 17,9165. **ISS**: R$ 10,7499. **SELO**: SFRI2.z5wov.OxUFX-8GsL9.F274q. **VALOR SELO**: R$ 8,00. Cianorte, 19 de fevereiro de 2024. Registrador_____.dc-gg.

Alonir Nabhan Junior
Escrevente Substituto - Portaria nº 20/2022

AV-05-40.627. Prot. nº 166.601 de 31/01/2024. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**: Procede-se a esta averbação premonitória da ação, conforme apregoa o artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência da ação que será descrita a seguir: **TÍTULO**: Certidão Art. 828, CPC, datada de 15/12/2023, assinada por Cibele Enz Fagá Pereira Georgeto, Analista Judiciária. **NATUREZA**: Execução de Título Extrajudicial. **AUTOS nº**: 0012059-83.2023.8.16.0069. **JUÍZO**: 2ª Vara Cível desta Comarca de Cianorte-PR. **AUTOR: BANCO BRADESCO S/A (CNPJ nº 60.746.948/0001-12)**. **RÉUS: CIALEATHER COUROS LTDA (CNPJ nº 17.007.411/0001-01)** e **LUCIANO EDUARDO GRISOTTO**, qualificado. **VALOR DA CAUSA**: R$ 268.958,95. **CUSTAS**: 1.293,60 VRC (R$ 358,33). **FUNREJUS 0,2%**: Guia nº 14000000010123517-3, no valor de R$ 537,92, recolhida em 15/02/2024 (em conjunto com a matrícula nº 20.379). **FUNDEP**: R$ 17,9165. **ISS**: R$ 10,7499. **SELO**: SFRI2.z5aov.OxUFX-eGAL9.F274q. **VALOR SELO**: R$ 8,00. Cianorte, 21 de fevereiro de 2024. Registrador_____.dc-gg.

Alonir Nabhan Junior
Escrevente Substituto - Portaria nº 20/2022

AV-06-40.627. Prot. nº 167.572 de 10/04/2024. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**: Procede-se a esta averbação, conforme apregoa o artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência da ação

Continua no verso

CNM 085241.2.0040927-89

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/87FUS-N2JGE-MC4EU-HZSF8

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJL9K AJ665 NT6FQ GYFXU

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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 232.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
02/04/2026: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0007421-07.2023.8.16.0069 - Ref. mov. 158.2 - Assinado digitalmente por Juliano Ricardo Schmitt:03647711942
11/10/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: certidão

Valide aqui este documento

CULA 27 | IMÓVEL: LOTE Nº 139, 140, 141, 142, 142-A, 143 E 143-A-B, GLEBA VERÍSSIMO, CIANORTE-PR. | FLS. 02 Vº

COMARCA DE CIANORTE PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFICIO DE CIANORTE - PR
Oficial JOSÉ LUIZ GERMANO - CPF nº 041.037.098-39
LIVRO 2 - MATRICULA E REGISTRO GERAL

RUBRICA

que será descrita a seguir: **TÍTULO**: Certidão, datada de 05/03/2024, assinada por VIRGILINO FERREIRA VARELLA, Escrivão. **NATUREZA**: Execução de Título Extrajudicial. **AUTOS nº**: 0001097-64.2024.8.16.0069. **JUÍZO**: 1ª Vara Cível desta Comarca de Cianorte-PR. **EXEQUENTE: ITAÚ UNIBANCO S.A.** (CNPJ nº 60.701.190/0001-04). **EXECUTADOS: CIALEATHER COUROS LTDA; LUCIANO EDUARDO GRISOTTO;** e **MAURO BERTONCELLO JUNIOR**, qualificados. **VALOR DA CAUSA:** R$ 1.252.971,23. **CUSTAS:** 1.293,60 VRC (R$ 358,33). **FUNREJUS 0,2%:** Guia nº 14000000010337312-3, no valor de R$ 2.505,94, recolhida em 19/04/2024. **FUNDEP:** R$ 17,9165. **ISS:** R$ 10,7499. **SELO:** SFRI2.n5muv.RUUID-AMGLv.F274q. **VALOR SELO:** R$ 8,00. Cianorte, 02 de maio de 2024. Registrador_____.dc-gg. *Alonir Nabhan Junior*
Escrevente Substituto - Portaria nº 20/2022

R-07-40.627. Prot. nº 168.213 de 15/05/2024. **PENHORA: EXEQUENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, qualificado. **EXECUTADOS: CIALEATHER COUROS LTDA; LUCIANO EDUARDO GRISOTTO;** e, **MAURO BERTONCELLO JUNIOR**, qualificados. **FORMA DO TÍTULO:** Termo de Penhora, datado em 02/05/2024, expedido pela 1ª Vara Cível de Cianorte-PR, processo nº 0007421-07.2023.8.16.0069. **OBJETO:** Penhora sobre o imóvel da presente matrícula. **VALOR:** R$ 674.058,96. **JUIZ DO FEITO:** Dr. Thiago Cavicchioli Dias. **DEPOSITÁRIO PARTICULAR:** Os Executados. **CUSTAS:** 1.293,60 VRC (R$ 358,33). **PRENOTAÇÃO:** 10,00 VRC (R$ 2,77). **ARQUIVAMENTO:** 7,00 VRC (R$ 1,94). **FUNREJUS 0,2%:** Já recolhido na AV-03. **FUNDEP:** R$ 17,9165. **ISS:** R$ 10,7499. **SELO:** SFRI2.b5Zuv.daj9L-qvTet.F274q. **VALOR SELO:** R$ 8,00. Cianorte, 03 de junho de 2024. Registrador_____.dc-if. *Alonir Nabhan Junior*
Escrevente Substituto - Portaria nº 20/2022

Certifico, nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel do original. Dou fé.

Cianorte, 03 de junho de 2024.

Prot. 168406 em 27/05/2024, Averbação Premonitória.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO **SFRII.jJz7P.NL3WO - MWrID.F274q**
Consulte este selo em: https://selo.funarpen.com.br

CNM 085241.2.0040627-89
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/87FUS-N2JGE-MC4EU-HZSF8
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: PJL9K AJ665 NT6FQ GYFXU
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: PJ5FQ 3TUAU 93Y6J BZMNB