



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.694 - 02/2025

IMÓVEL RURAL DE MATRÍCULA Nº9.621, COM ÁREA DE
20,57HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO
DE SÃO MATEUS DO SUL/PR

AUTOS: 0002725-20.2021.8.16.0158



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	14
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	16
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	18
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	20
10	ENCERRAMENTO	20

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: imóvel rural de matrícula nº9.621, com área de 20,57ha, sem benfeitorias, localizado no município de São Mateus do Sul/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: fevereiro de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.905.000,00

(Um milhão e novecentos e cinco mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

A visita técnica foi realizada no dia 21/11/2024, quando foram coletados dados e informações pertinentes a avaliação do imóvel em questão.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação





por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural, sem benfeitoria

3.2 Descrição Técnica

Lote rural, situado em São Miguel da Roseira, localizado no município e comarca de São Mateus do Sul/PR.

Número da Matrícula: Nº 9.621 – Registro de Imóveis de São Mateus do Sul/PR





Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4125605-36313802E0014533A63CEAD
18AD9E1D6

Número INCRA:708038044210

Localização: Latitude: -25.972624°/ Longitude: -50.440030°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

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

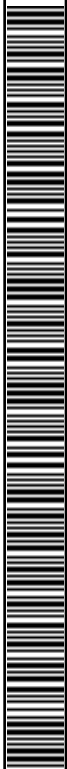
Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade na indústria alimentar e na fabricação de lácteos. Segundo dados extraídos de estudo do IPARDES (2017), as análises da atividade agropecuária deste Mercado de Terras mostram um certo equilíbrio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

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

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

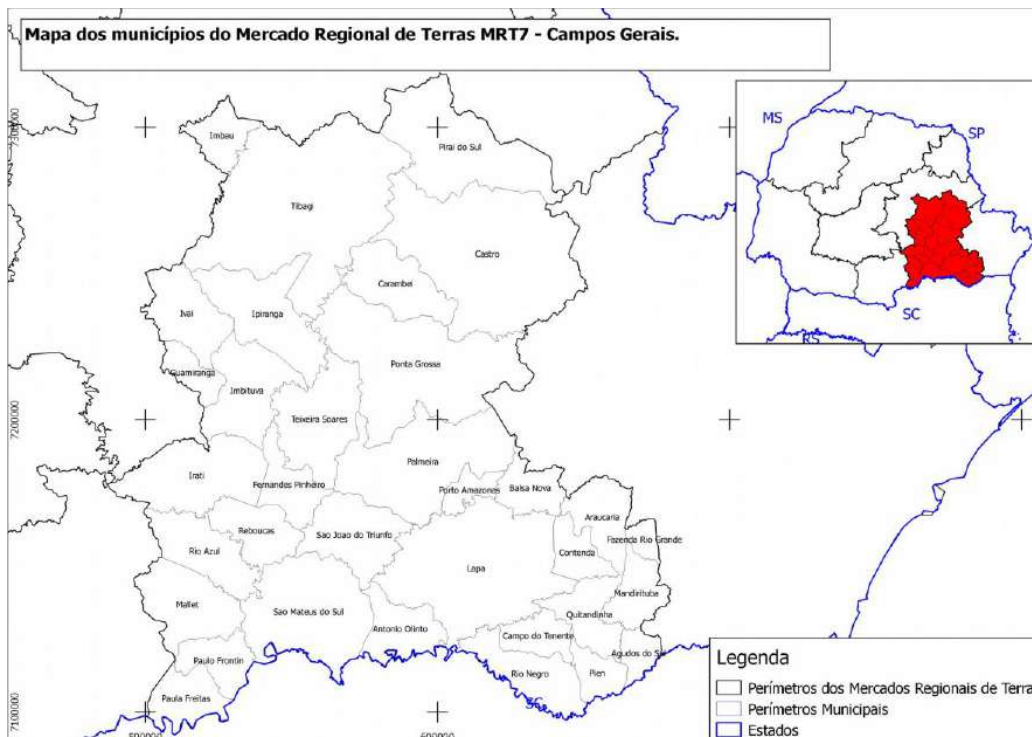
De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas. Na parte oeste/norte há ocorrência de esparsas áreas inaptas para a prática da agricultura devido principalmente ao potencial erosivo do solo. Já na porção sudoeste há ocorrência de um pouco mais de áreas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

A MRT 7 está situada nos domínios da Floresta Estacional Semidecidual e da Floresta Ombrófila Mista. Neste Mercado de Terras, no tocante aos aspectos ambientais, merece ser ressaltado a existência de diversos parques estaduais, importantes unidades de preservação abrangendo vários municípios da região. Um





indicador ambiental desfavorável é gradativo aumento de agrotóxicos consumido, ficando a média da região pouco abaixo da média do estado.



Fonte: INCRA

4.2 Topografia

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

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

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



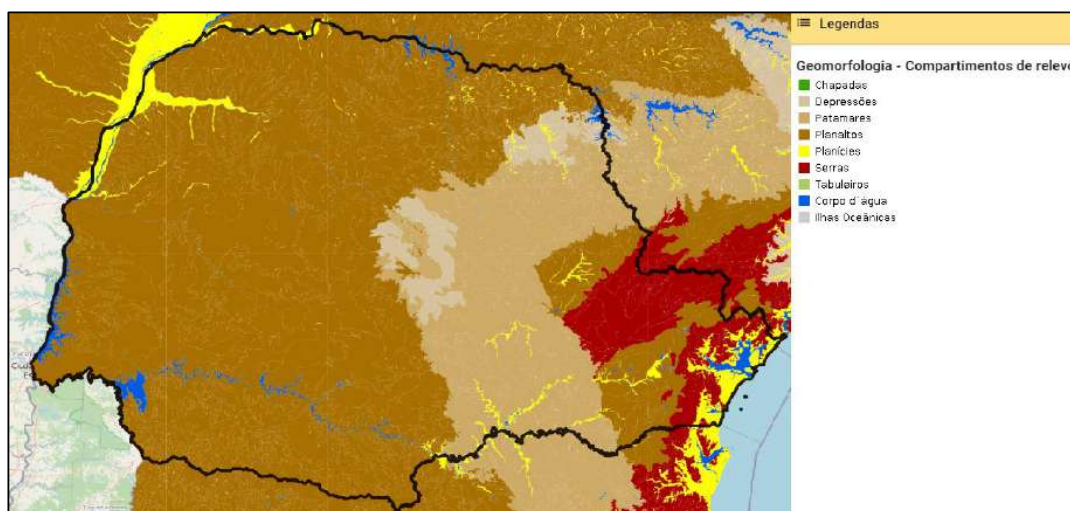


3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.

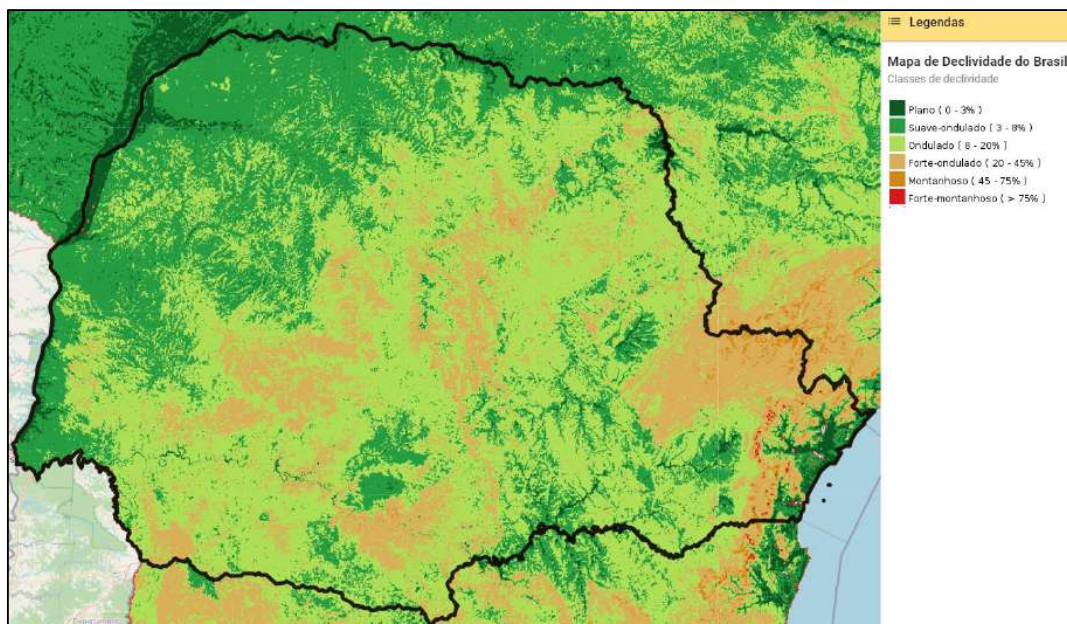
2º Planalto

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

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



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



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.3 Hidrografia

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

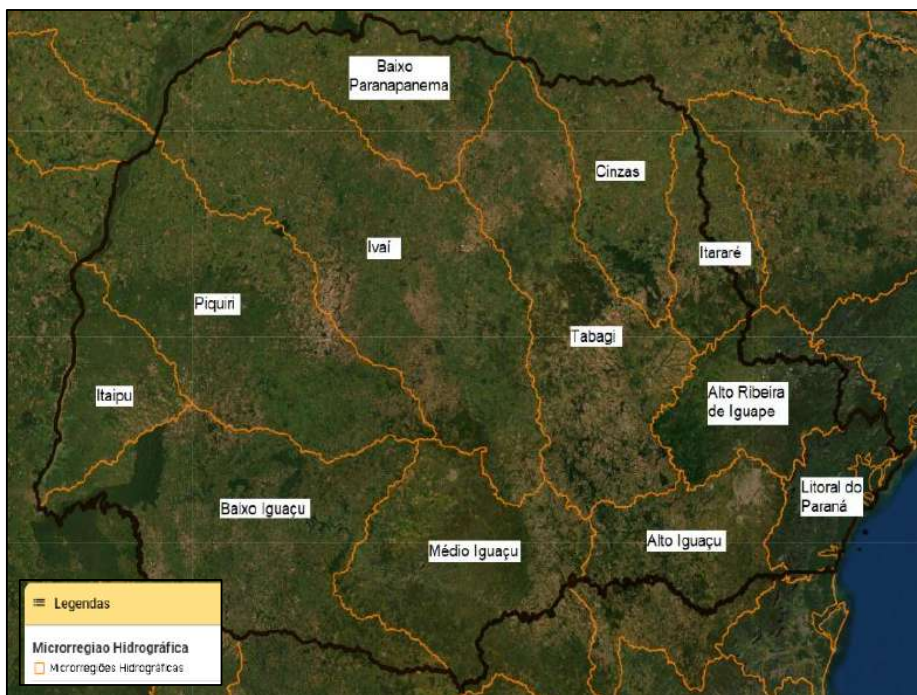
Já a Serra do Mar ocasiona o desaguamento do maior complexo hidrográfico paranaense para o interior do continente e pertence à região de captação do grande sistema do rio Paraná, representando uma parte específica da bacia hidrográfica do Paraná e, dessa forma, da Bacia Platina. Já o menor complexo,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

A respeito das Microrregiões hidrográficas, o estado do Paraná possui 12 complexos distintos (*Itaipu, Piquiri, Ivaí, Baixo Paranapanema, Tibagi, Baixo Iguaçu, Médio Iguaçu, Alto Iguaçu, Cinza, Itararé, Alto Ribeira de Iguaçu e Litoral do Paraná*),





sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Alto Iguaçu, a qual está caracterizado abaixo:



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

RIO IGUAÇU

Do nome indígena quer dizer grandes águas. Nasce próximo à Serra do Mar, no município de Curitiba, correndo de leste a oeste. Entra no Segundo Planalto, através da Escarpa Devoniana, por um boqueirão formado posteriormente, o que comprova que o rio é mais antigo do que a escarpa. Seu curso é de aproximadamente 900km, sendo que 360km são navegáveis. Separa o Estado do Paraná de Santa Catarina depois de receber o rio Negro pela margem esquerda até União da Vitória. Seus principais afluentes são o Chopin e o rio Negro.

No Planalto de Guarapuava chamado de "terceiro planalto paranaense", o Iguaçu aparece como um rio consequente, influenciado pela formação geológica, onde o





mergulho dos derrames de basalto faz ele apresentar-se com trechos encaixados, como seus afluentes, com vales estreitos e profundos, com corredeiras (rápidos), ilhas rochosas e quedas de água, onde são conhecidos pelos nomes de saltos: Grande, Santiago, Osório, Caxias, Sampaio, Faraday e as Cataratas do Iguaçu.

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

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

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

4.4 Clima

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

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





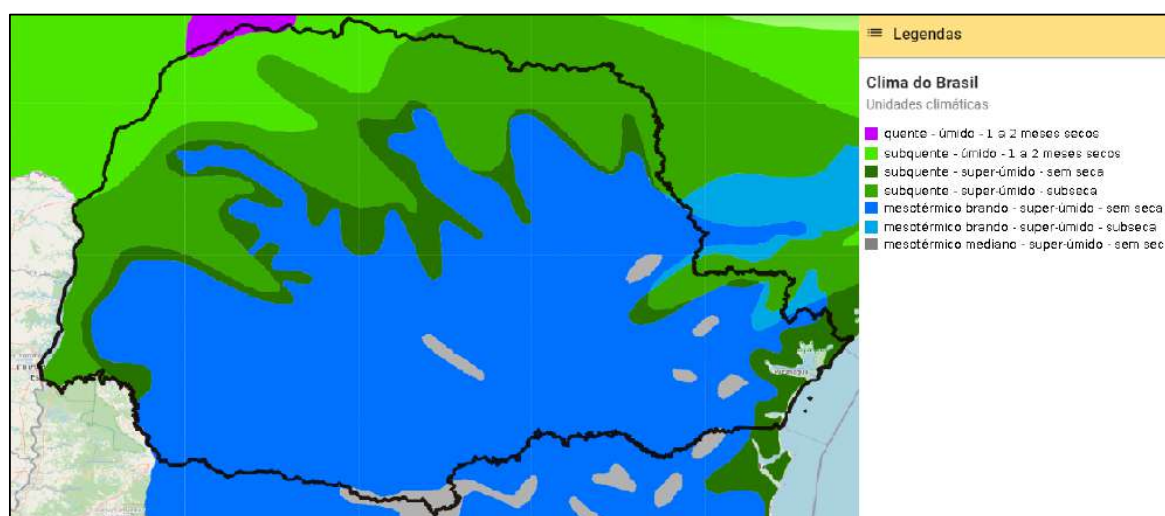
do Iguaçu no vale do Rio Paraná, com 20,8°C; e Jacarezinho, diante da escarpa Triássico-Jurássica, no Norte do Paraná, com 20,5°C de temperatura média anual.

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

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

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

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



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



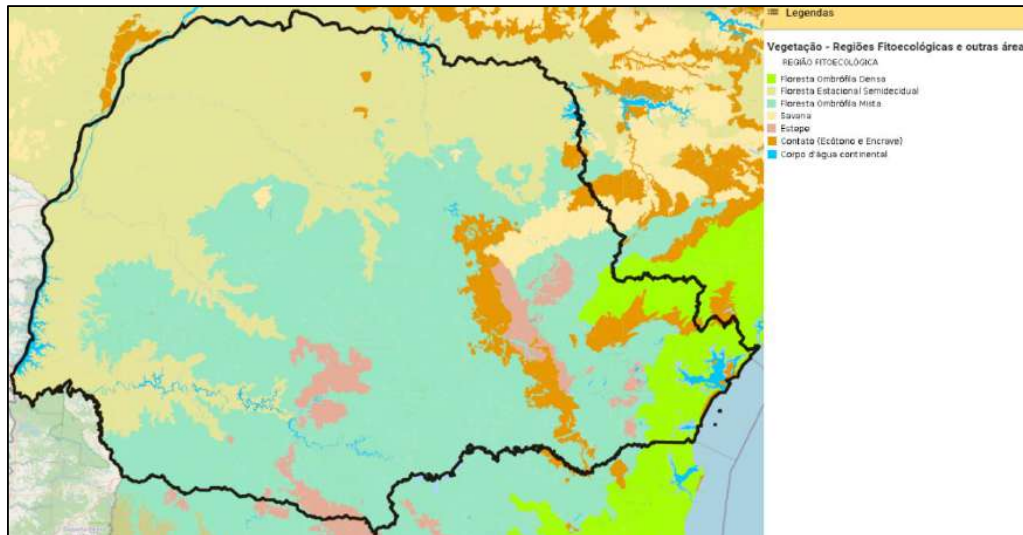
4.5 Vegetação

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

MATA PLUVIAL SUBTROPICAL

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





Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Visto o imóvel confrontar com o Rio São Miguel, 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) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
 - o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
 - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
 - o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
 - o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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





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

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Um terreno rural de cultura, com a área de (8) alqueires/(20) litros e (98,13) m², sito em São Miguel da Roseira, deste município, com as seguintes confrontações:-Ao Norte:-Estaca 22-5, confrontando por linha seca com terras de Cia Master Real, com os seguintes rumos e distâncias (até o rio São Miguel):- 54947'SW a 214,00m; 52200 SW a 150,00m; 55°10'SW a 220,00m; 57°10'SW a 67,00m; 58 255'SW a 100,00m; 57°15'SW com 200,00m; Ao Sul:-estaca 7-15,confronta por linha seca com terras de Inocêncio Santana com os seguintes rumos e distâncias:-55815'NE com 38,00m; 55°15'NE com 34,00m; 5584 5'NE com 184,00m; 55°45'NE com 160,00m; 56°45'NE





com 24,00m; 51815 com 108,00m; 61255'NE com 40,00m; 58°36'NE com 50,00m + 31,00 m/até o poço do rio São Miguel; A Leste:- Estaca 15-22-confronta segundo o caminhamento com o rio Pão Miguel com os seguintes rumos e distâncias:-3950'NE com 37,00m; 35°20'NE com 56,00m; 23200'NE com/57,00m; 23930'NW com 34,00m; 7°05'NE com 58,00m; 21°35'NE com 67,0 Om; 8255 NW a 75,65m; A Oeste:-estaca 5-7, confronta por linha seca com terras de Cia Rigesa com os seguintes rumos e distâncias:-/25°45'SE com 172,00m; 27°25'SE com 87,69m.-INCRA:-nº 708038044210.”

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado, com finalidade para lavoura.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições no imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores 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.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau





de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado da Terra Nua por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.





Tratamento de Dados

Tratamento de homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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

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





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 1.904.851,68 (Um milhão, novecentos e quatro mil, oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta e oito centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 1.905.000,00 (Um milhão, novecentos e cinco mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 20 (vinte) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 18 de fevereiro de 2025

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	EDMUNDO MADZGALA	Data da Vistoria:	21/11/2025
Endereço:	-	Data do Laudo:	30/01/2025
Complemento:	São Miguel da Roseira	Matrícula:	nº9.621
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	São Mateus do Sul	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 20,58 ha	Área: - ha	Área: 20,58 ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 1,30 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,30 ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 20,58 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,30 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Moderadamente Ondulado	Cons. Do Solo:	Latossolo
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	-
Textura:	Argiloso a arenoso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Lavoura	Profundidade:	Solos profundos
Aproveitamento:	Bom	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Bom/Moderado	Erosão:	Propensão baixa
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1.812mm/ano
Altitude:	790m		

Valor de Mercado

R\$ 1.904.851,68

(UM MILHÃO, NOVECENTOS E QUATRO MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel rural localizado no município São Mateus do Sul/PR, próximo a PR-364.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: Longitude:</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural de cultura, com a área de (8) alqueires/(20) litros e (98,13) m2, sito em São Miguel da Roseira, deste município, com as seguintes confrontações:- Ao Norte:-Estaca 22-5, confrontando por linha seca com terras de Cia Master Real, com os seguintes rumos e distancias (até o rio São Miguel):- 54947°SW a 214, 00m; 52200 SW a 150,00m; 55°10'SW a 220,00m; 57°10'SW a 67,00m; 58 255°SW a 100,00m; 57°15'SW com 200,00m; Ao Sul:-estaca 7-15,confronta por linha seca com terras de Inocêncio Santana com os seguintes rumos e distâncias:-55815'NE com 38,00m; 55°15'NE com 34,00m; 5584 5'NE com 184,00m; 55°45'NE com 160,00m; 56°45'NE com 24,00m; 51815 com 108,00m; 61255'NE com 40,00m; 58°36'NE com 50,00m + 31,00 m/até o poço do rio São Miguel; A Leste:- Estaca 15-22-confronta segundo o caminhamento com o rio Pão Miguel com os seguintes rumos e distâncias:-3950'NE com 37,00m; 35°20'NE com 56,00m; 23200'NE com/57,00m; 23930'NW com 34,00m; 7°05'NE com 58,00m; 21°35'NE com 67,0 Om; 8255 NW a 75,65m; A Oeste:-estaca 5-7, confronta por linha seca com terras de Cia Rigesa com os seguintes rumos e distâncias:-/25°45'SE com 172,00m; 27°25'SE com 87,69m.- INCR:-nº 708038044210.”</p>	

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-J82X-4NK57-KUGKQ-VW6UY



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



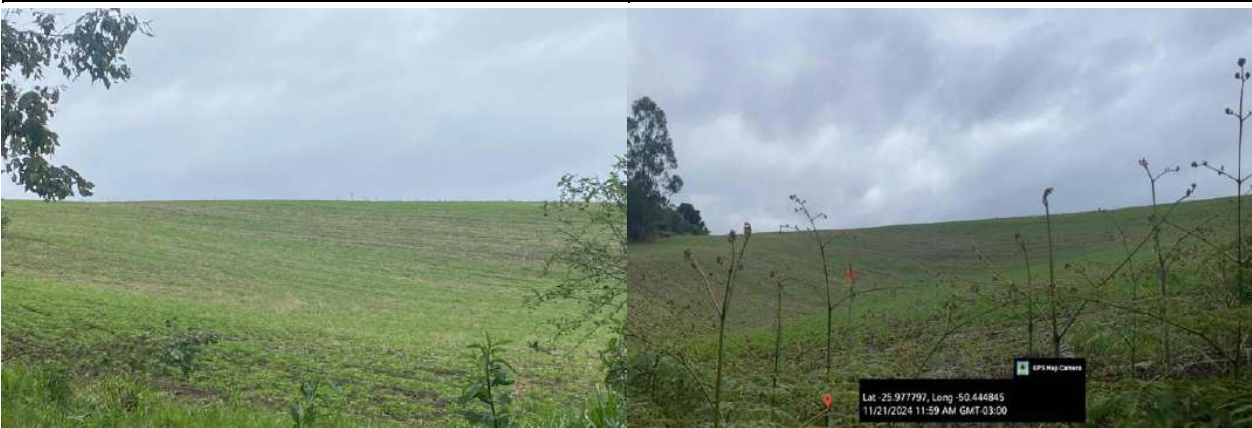
1

2



3

4



5

6

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J82X-4NK57-KUGKQ-VW6UY





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



7

8



Loading...
Lat: -25.978515, Long: -50.442763
11/21/2024 12:01 PM GMT-03:00

9

10

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J82X-4NK57-KUGKQ-VW6UY





Memorial de Cálculo

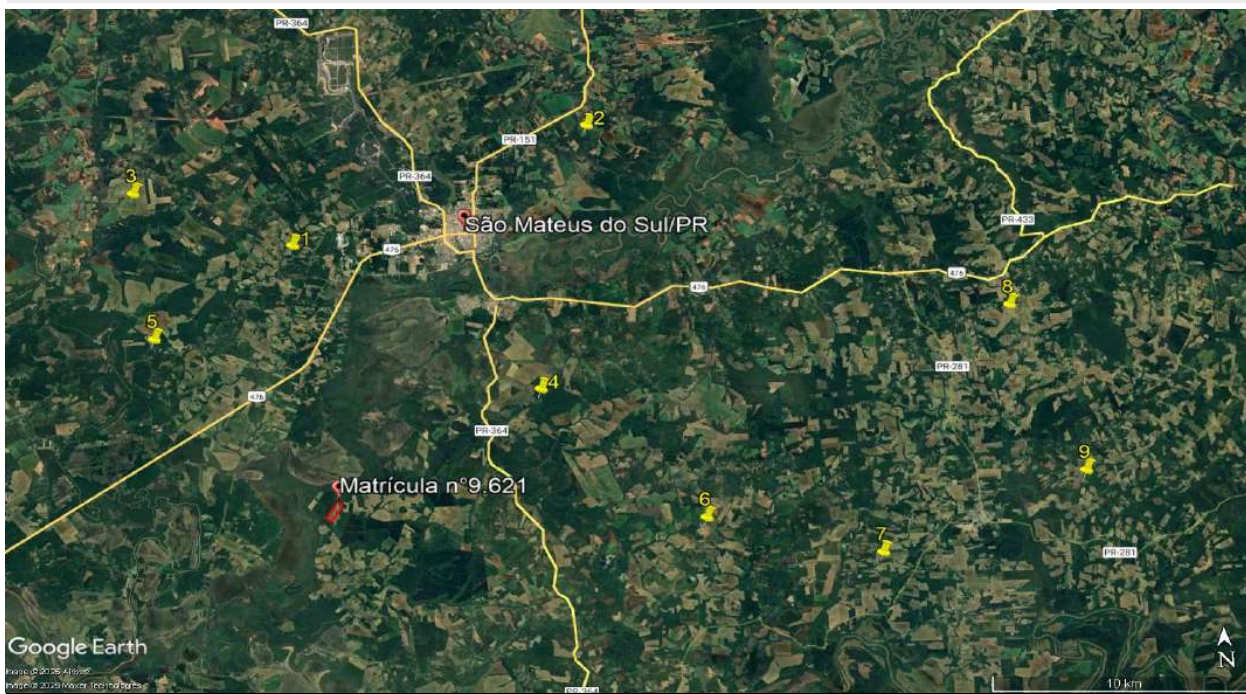
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J82X 4NK57 KUGKQ VW6UY





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando										
Endereço:	-									
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	20,58		Área Construída:	-						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)		IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe		Vw(a)			VIII	5,00	24%
IIe			IIIe,s		Vle			Áterreno(ha):	20,58	100%
IIe,s	10,00	49%	IVs		Vle,s			Índice Cálculado:	58%	
IIIs	5,58	27%	IVe		VIIe					
Observações:										

Elemento Comparativo 1										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	21,78		Área Construída:	200,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.400.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedad						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)		IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe		Vw(a)			VIII	5,00	23%
IIe	4,68	21%	IIIe,s		Vle			Áterreno(ha):	21,78	100%
IIe,s	12,10	56%	IVs		Vle,s			Índice Cálculado:	61%	
IIIs			IVe		VIIe					
Observações:										

Elemento Comparativo 2										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Mateus do Sul			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	528,56		Área Construída:	1500,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 72.000.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	casas e galpões		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedad						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)		IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe		Vw(a)			VIII	110,00	21%
IIe	180,00	34%	IIIe,s		Vle			Áterreno(ha):	528,56	100%
IIe,s	238,56	45%	IVs		Vle,s			Índice Cálculado:	63%	
IIIs			IVe		VIIe					
Observações:										





Memorial de Cálculo

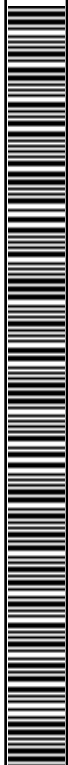
Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3															
Endereço:															
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		São Mateus do Sul		UF: PR					
Área de Terreno (ha):		186,34		Área Construída:		160,00									
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 16.000.000,00									
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta									
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Chaves na mão									
Benfeitorias		casa		Contato		https://www.chavesnamao.com.br/imoveis									
Classes de Solo															
I			IIIw(a)			IVe,s							VIIe,s		
IIs			IIIIe			Vw(a)			VIII	42,00	23%				
IIe			IIIIe,s	57,22	31%	VIIe			Áterreno(ha):	186,34	100%				
IIe,s	57,00	31%	IVs			VIIe,s			Índice Cálculado:	54%					
IIIs	30,12	16%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 4															
Endereço:															
Bairro:		Zona rural				Cidade:		São Mateus do Sul		UF: PR					
Área de Terreno (ha):		8,23		Área Construída:		150,00									
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 670.000,00									
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta									
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		OLX									
Benfeitorias		casa		Contato		https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr									
Classes de Solo															
I			IIIw(a)			IVe,s							VIIe,s		
IIs			IIIIe			Vw(a)			VIII	1,65	20%				
IIe			IIIIe,s	2,08	25%	VIIe			Áterreno(ha):	8,23	100%				
IIe,s			IVs			VIIe,s			Índice Cálculado:	54%					
IIIs	4,50	55%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 5															
Endereço:															
Bairro:		Zona rural				Cidade:		São Mateus do Sul		UF: PR					
Área de Terreno (ha):		116,60		Área Construída:		250,00									
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 6.000.000,00									
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta									
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		MGF imoveis									
Benfeitorias		Casa		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-ve									
Classes de Solo															
I			IIIw(a)			IVe,s							VIIe,s		
IIs			IIIIe			Vw(a)			VIII	25,00	21%				
IIe			IIIIe,s	5,60	5%	VIIe			Áterreno(ha):	116,60	100%				
IIe,s	45,00	39%	IVs	18,24	16%	VIIe,s			Índice Cálculado:	55%					
IIIs	22,76	20%	IVe			VIIe									
Observações:															





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:			São mateus do Sul		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		459,80		Área Construída:		200,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 79.000.000,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		MGF Imoveis					
Benfeitorias		casa		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/sao-mateus					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	95,00 21%	
IIe	63,20	14%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	459,80 100%	
IIe,s	185,60	40%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	61%	
IIIs	116,00	25%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:			Antônio Olinto		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		48,40		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 5.300.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	10,00 21%	
IIe	16,40	34%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	48,40 100%	
IIe,s	12,00	25%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	62%	
IIIs	10,00	21%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural			Cidade:			Antonio Olinto		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		24,20		Área Construída:		0,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 3.000.000,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	5,50 23%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	24,20 100%	
IIe,s	8,36	35%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	58%	
IIIs	10,34	43%	IVe			VIIe					
Observações:											



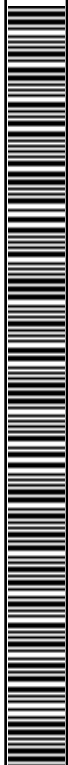


Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Antonio Olinto			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	5,84		Área Construída:	670,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.198.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,17 20%
IIe			IIIe,s	1,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	5,84 100%
IIe,s	3,00	51%	IVs	0,67	11%	VIe,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 2.400.000,00	21,78	R\$ 131.702,40	0,90	R\$ 93.126,61	1,000	1,000	1,139	0,947	0,939	1,000	1,01 R\$ 94.336,24
2	R\$ 72.000.000,00	528,56	R\$ 1.169.640,00	0,90	R\$ 120.384,37	1,053	1,000	1,000	0,947	0,909	1,000	0,91 R\$ 109.067,99
3	R\$ 16.000.000,00	186,34	R\$ 87.715,20	0,90	R\$ 76.807,37	1,000	1,000	1,150	0,947	1,071	1,000	1,17 R\$ 89.593,87
4	R\$ 670.000,00	8,23	R\$ 110.466,00	0,90	R\$ 59.860,72	1,000	1,000	1,000	1,000	1,067	1,000	1,07 R\$ 63.869,71
5	R\$ 6.000.000,00	116,60	R\$ 174.165,00	0,90	R\$ 44.818,48	1,000	1,000	1,139	1,000	1,044	1,000	1,19 R\$ 53.272,74
7	R\$ 5.300.000,00	48,40	R\$ 0,00	0,90	R\$ 98.553,72	1,000	1,000	1,139	0,947	0,925	1,000	1,00 R\$ 98.381,84
8	R\$ 3.000.000,00	24,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 111.570,25	1,000	0,947	1,000	0,947	1,000	1,000	0,90 R\$ 100.100,70

Média	R\$ 86.445,93	Média	R\$ 86.946,16
Desvio	27406,81	Desvio	15481,31
Coef. de variação	0,32	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 92.558,39
Limite Inferior	R\$ 60.862,31
Limite Superior	R\$ 113.030,00
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.904.851,68
	20,58		R\$92.558,39		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 7	
Número de Amostras Saneadas: 6	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 60.862,31	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 86.946,16	
Limite Superior (p/ha): R\$ 113.030,00	
Média Saneada (p/ha): R\$ 92.558,39	
T. de Student: 1,476	
Desvio Padrão: 15481,31	
Coefficiente de Variação: 0,178	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha): R\$ 9.327,92	
Inferior (p/ha): -12,02% R\$ 77.618,24	
Superior (p/ha): 9,69% R\$ 96.274,07	
Amplitude Total: 21,71%	

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-J82X-4NK57-KUGKQ-VW6UY





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 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 21,71%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4125605-36313802E0014533A63CEAD18AD9E1D6	Data da Inscrição: 04/05/2016	Data da Última Retificação: 20/08/2016
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 20.5798 ha	Módulos Fiscais: 1.2862	
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 25°58'30,74" S	Longitude: 50°26'30,27" O
Município: São Mateus do Sul	Unidade da Federação: PR	
Condição Externa: Analisado, aguardando atendimento a notificação		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	4.093518330164626
Área Rural Consolidada	16.486198262272776
Área de Servidão Administrativa	0.0





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4125605-36313802E0014533A63CEAD18AD9E1D6	Data da Inscrição: 04/05/2016	Data da Última Retificação: 20/08/2016
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0.0

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0.0
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0.0
Área de Reserva Legal Proposta	4.0935
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	1.0569639251100715
APP em Área Rural Consolidada	0.0
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	1.057

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0.0





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4125605-36313802E0014533A63CEAD18AD9E1D6	Data da Inscrição: 04/05/2016	Data da Última Retificação: 20/08/2016
--	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

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

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-0.0195
Área de Reserva Legal a recompor	0.0
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0.0
Área de Uso Restrito a recompor	0.0

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 21/11/24 10:19





LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
Rua Theodoro Toppel, 681 - Fone 32.1450
SÃO MATEUS DO SUL - PARANA

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 9.621

FICHA

1

RUBRICA

Luiz Renato Amaral

12 de agosto de 1.987.- Prot.13.527.-

IMÓVEL:- Um terreno rural de cultura, com a área de (8) alqueires/ (20) litros e (98,13) m2, sito em São Miguel da Roseira, deste município, com as seguintes confrontações:-Ao Norte:-Estaca 22-5, confrontando por linha seca com terras de Cia Master Real, com os seguintes rumos e distâncias (até o rio São Miguel):- 54º47'SW a 214,00m; 52º00'SW a 150,00m; 55º10'SW a 220,00m; 57º10'SW a 67,00m; 58º55'SW a 100,00m; 57º15'SW com 200,00m; Ao Sul:-estaca 7-15, confronta por linha seca com terras de Inocencio Santana com os seguintes rumos e distâncias:-55º15'NE com 38,00m; 55º15'NE com 34,00m; 55º45'NE com 184,00m; 55º45'NE com 160,00m; 56º45'NE com 24,00m; 51º15' com 108,00m; 61º55'NE com 40,00m; 58º36'NE com 50,00m + 31,00 m/ até o poço do rio São Miguel; A Leste:- Estaca 15-22-confronta segundo o caminhamento com o rio São Miguel com os seguintes rumos e distâncias:-3º50'NE com 37,00m; 35º20'NE com 56,00m; 23º00'NE com 57,00m; 23º30'NW com 34,00m; 7º05'NE com 58,00m; 21º35'NE com 67,00m; 8º55'NW a 75,65m; A Oeste:-estaca 5-7, confronta por linha seca com terras de Cia Rigesa com os seguintes rumos e distâncias:-/ 25º45'SE com 172,00m; 27º25'SE com 87,69m.-INGRA:-nº 708038044210.

PROPRIETÁRIOS:- Osmário Antonio Madzgalla, já falecido; e Edmundo / Madzgalla, brasileiro, casado, lavrador, residente e domiciliado neste município.- (Adquirido em partes iguais).-

REGISTRO ANTERIOR:- nº 22.344 livro 3-U, deste Cartório.

OBSERVAÇÃO:- Matrícula aberta de acordo com o Mapa e Memorial Descritivo elaborados pelo agrimensor Inocente J. Furlan, crea 11.406 - 7ª região, TD, com integral responsabilidade dos proprietários, quanto as metragens e confrontações do imóvel. Dou fé *Luiz Renato Amaral* Empregada Juramentada,-

R-1-9.621. Prot.19.487. 09/06/1992. **TRANSMITENTES:-** O espólio de Osmário Antonio Madzgalla, com a desistência a favor de Osvaldo Madzgalla e José Celso Madzgalla, feita pela viúva-meieira, Vanda Przyvitoski Madzgalla, brasileira, do lar, CPF. 123.733.209-59, residente e domiciliada neste município. **ADQUIRENTES:-** Vanda Przyvitoski Madzgalla, supra qualificada; Osvaldo Madzgalla, brasileiro, lavrador, casado com Carmem Sampaio Madzgalla, CPF. 442.744.919-00, residente neste município; José Celso Madzgalla, brasileiro, lavrador, casado com Ivone Metka Madzgalla, CPF. 201.764.579-68, residente neste município. **PAGAMENTOS:-** No imóvel constante da presente matrícula avaliado em Cr\$ 8, digo, Na fração ideal de 50% do imóvel constante da presente matrícula avaliada em Cr\$ 637.804,00, Vanda tem uma parte no valor de Cr\$ 180.214,20; Osvaldo tem uma parte no valor de Cr\$ 285.585,26 e José Celso tem uma parte no valor de Cr\$ 172.004,54. **OBS.:** Apresentada a Certidão Negativa de Multas do ITCF sob nº 299. **CONDIÇÕES:-** A viúva-meieira Vanda P. Madzgalla reservou para si o direito de USUFRUTO VITALICIO da parte que desistiu. **VALOR:-** Cr\$ 637.804,00. Formal de Partilha homologado por sentença do dia 10 de abril de 1990 pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, Dr. Fernando Ferreira de Moraes e passado no Cartório do Cível e Anexos no dia 26 de abril de 1990 pela Escrivã Matilde Przyvitoski Po -

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC
MATRÍCULA N.º
9.621

Esse documento foi assinado digitalmente por SAO MATEUS DO SUL CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS - 18/08/2022 15:36

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OU
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTC9 6VUYB F887U ZFQ73

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OU
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J82X 4NK57 KUGKQ VW6UY

CONTINUAÇÃO

lak. Dou fé Beatriz Schramm Empregada Juramentada. CUSTAS: R\$ 17.692,01 (1/2).

R-2-9.621. Prot. 21.052. 13/09/1993. TRANSMITENTES:- Vanda Przywitoski Madzgalla, brasileira, viúva, do lar, CPF.746.502.209-63; Osvaldo Madzgalla e sua mulher Carmem Sampaio Madzgalla, brasileiros, ele lavrador, ela do lar, CPF.442.744.919-00; José Celso Madzgala e sua mulher Ivone Metka Madzgala, brasileiros, ele lavrador, ela do lar, CPF.201.764.579-68, todos residentes em Lageado neste município. **ADQUIRENTE:** Edmundo Madzgala, brasileiro, casado com Zelânia Przywitoski Madzgala, lavradores, CPF.123.733.389-04, residentes em Porto Ribeiro neste município. **AQUISIÇÃO:-** 50% do imóvel constante da presente matrícula. **OBS.:** Apresentada a Certidão Negativa de Multas do IAP sob nº 1.818/93. Pública de Compra e Venda lavrada no dia 11 de agosto de 1993, às fls. 155 livro 146 do Tabelião desta Comarca, Edson Carlos Schramm. **VALOR:** R\$ 106.250,00. Dou fé Beatriz Schramm Empregada Juramentada. CUSTAS:568,000 VRC.

AV-3-9.621. Prot. 55.564. 28/10/2011. CANCELAMENTO DE USUFRUTO. Nos termos do requerimento dirigido a este Ofício, com firma devidamente reconhecida, instruído com a Certidão de Óbito do Registro Civil desta Comarca, Matrícula nº 812818 01 55 2006 4 00018 040 0005514 72, procede-se a presente averbação para constar que fica cancelado o Usufruto Vitalício constante da presente Matrícula, em favor de **VANDA PRZYWITOSKI MADZGALLA** em virtude de seu falecimento em 24/05/2006. **OBSERVAÇÕES:** Dispensado o recolhimento do ITCMD conforme o disposto no art. 6º da Lei nº 16.017 de 19/12/2008, Declaração nº 201100031724-8. Emolumentos: 630,00 VRC - R\$ 88,83. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. São Mateus do Sul, 31 de outubro de 2011. Substituída do Oficial Designado - Portaria 022/2005 Marcelo Romilda Terezinha Zanetti Schramm.

R-4-9.621. Prot. 55.578. 31/10/2011. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA e HIPOTECARIA: nº.40/03165-9 **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, Agência desta cidade, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0655-60. **EMITENTE:** RUBENS ANTONOVICZ brasileiro, casado, agricultor, portador da CI-RG nº. 117998368-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº. 670.213.879-20, residente e domiciliado na localidade de Porto Ribeiro, neste município. **AVALISTAS HIPOTECANTES:** EDMUNDO MADZGALA brasileiro, casado, agricultor, portador da CI/RG nº. 1.095.402 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº. 123.733.389-04, residente e domiciliado na localidade de Porto Ribeiro, neste município. **ZELANIA PRZYWITOWSKI MADZGALA** brasileira, casada, agricultora, portadora da CI/RG nº.4.228.744-0 SSP PR e inscrito no CPF/MF sob nº.863.466.69-34, residente e domiciliada na localidade de Porto Ribeiro neste município. **EMIÇÃO:** 24/10/2011. **VALOR:** R\$174.000,00. **VENCIMENTO:** 15/06/2019. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros a taxa efetiva de 6,25% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, inclusive durante o período de carência, nas remições, proporcionalmente aos seus valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. **PRAÇA E FORMA DE PAGAMENTO:** Os pagamentos serão efetuados na praça desta cidade, em oito (8) parcelas vencíveis em 15/06/2012, em 15/06/2013, em 15/06/2014 em 15/06/2015 em 15/06/2017 em 15/06/2018, em 15/06/2019, de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo nº. de parcelas a pagar. **BEM VINCULADO:** Em HIPOTECA CEDULAR de PRIMEIRO GRAU, sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente Matrícula. **OBSERVAÇÃO:** Cédula Registrada sob nº. 8.075 Livro 3 do Registro Auxiliar. Apresentado o comprovante de pagamento do INCR/CCIR 2006/2007/2008/2009 sob nº.708.038.044.210-7, com 20,400 ha. e Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - NIRF: 0.984.868-1 com 39,8ha. **CONDIÇÕES:** São as que constam das demais cláusulas da referida cédula e que ficam fazendo parte integrante deste Registro. **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** São Mateus do Sul, 31 de outubro de 2011. Emolumentos: 630,00 VRC - R\$88,83. Escrevente - Portaria 014/2006. Marcelo Valkiria Schramm Nadolny

R-05/9.621 - Prot. 76.587 - 09/03/2018:- Hipotecado o imóvel constante da presente matrícula, em

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 23d02976-fa73-4c6b-923c-4c1844c12634

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

Esse documento foi assinado digitalmente por SAO MATEUS DO SUL CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS - 18/08/2022 15:36

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJTC9 6VUYB F887U ZFQ73

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:J82X 4NK57 KUGKQ VV6UY

MATRÍCULA	RUBRICA	FICHA
9.621		02

CONTINUAÇÃO

2º GRAU, sem concorrência de terceiros, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4258-77, ou à sua ordem, conforme CCB nº 493.902.678, no valor de R\$ 456.235,51, datada de 16/02/2018, com vencimento em 15/12/2022. CCIR sob nº 708.038.044.210-7; área total 20,4000 ha; detentor Edmundo Madzgalla, brasileiro; situado na localidade de São Miguel da Roseira, neste Município e Comarca. ITR nº do imóvel da Receita Federal 0.984.868-1. Demais cláusulas e condições constantes da cédula, da qual fica uma via arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Funrejus no valor de R\$ 912,47. C - 630 VRC - R\$ 121,59. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 13 de março de 2018. *Mazur* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.

R-06/9.621 - Prot. 76.588 - 09/03/2018: - Hipotecado o imóvel constante da presente matrícula, em 3º GRAU, sem concorrência de terceiros, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4258-77, ou à sua ordem, conforme CCB nº 493.902.682, no valor de R\$ 54.024,81, datada de 26/02/2018, com vencimento em 15/12/2022. CCIR sob nº 708.038.044.210-7; área total 20,4000 ha; detentor Edmundo Madzgalla, brasileiro; situado na localidade de São Miguel da Roseira, neste Município e Comarca. ITR nº do imóvel da Receita Federal 0.984.868-1. Demais cláusulas e condições constantes da cédula, da qual fica uma via arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Funrejus no valor de R\$ 108,05. C - 630 VRC - R\$ 121,59. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 14 de março de 2018. *Mazur* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.

R-07/9.621 - Prot. 76.738 - 28/03/2018: - Hipotecado o imóvel constante da presente matrícula, em 4º GRAU, sem concorrência de terceiros, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4258-77, ou à sua ordem, conforme CCB nº 493.902.707, no valor de R\$ 338.216,13, datada de 27/03/2018, com vencimento em 15/12/2022. CCIR sob nº 708.038.044.210-7; a área total 20,4000 ha; detentor Edmundo Madzgalla, brasileiro; situado na localidade de São Miguel da Roseira, neste Município e Comarca. ITR nº do imóvel da Receita Federal 0.984.868-1. Demais cláusulas e condições constantes da cédula, da qual fica uma via arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Funrejus R\$ 676,43. C - 630 VRC - R\$ 121,59. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 29 de março de 2018. *Mazur* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.

R-08/9.621 - Prot. 85.609 - 27/07/2020: - Hipotecado o imóvel constante da presente matrícula, em 5º GRAU, sem concorrência de terceiros, em garantia do pagamento da dívida assumida por Marcelo Madzgala Antonovicz, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4258-77, ou à sua ordem, conforme CCB nº 493.902.923, no valor de R\$ 245.387,32, datada de 30/08/2018, com vencimento em 25/08/2028. CCIR sob nº 708.038.044.210-7; área total 20,5798 ha; detentor Edmundo Madzgalla, brasileiro; situado na localidade de São Miguel da Roseira, neste Município e Comarca. ITR nº do imóvel da Receita Federal 0.984.868-1. Demais cláusulas e condições constantes da cédula, da qual fica uma via arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. C - 630 VRC - R\$ 121,59. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 28 de julho de 2020. *Mazur* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.

R-09/9.621 - Prot. 85.610 - 27/07/2020: - Hipotecado o imóvel constante da presente matrícula, em 6º GRAU, sem concorrência de terceiros, em garantia do pagamento da dívida assumida por Marcelo Madzgala Antonovicz, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4258-77, ou à sua ordem, conforme CCB nº 493.902.924, no valor de R\$ 293.271,86, datada de 30/08/2018, com vencimento em 25/08/2028. CCIR sob nº 708.038.044.210-7; área total 20,5798 ha; detentor Edmundo Madzgalla, brasileiro; situado na localidade de São Miguel da Roseira, neste Município e Comarca. ITR nº do imóvel da Receita Federal 0.984.868-1. Demais cláusulas e condições constantes da cédula, da qual fica uma via arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. C - 630 VRC - R\$ 121,59. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 28 de julho de 2020. *Mazur* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.

R-10/9.621 - Prot. 85.611 - 27/07/2020: - Hipotecado o imóvel constante da presente matrícula, em 7º GRAU, sem concorrência de terceiros, em garantia do pagamento da dívida assumida por Marcelo Madzgala Antonovicz, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4258-77, ou à sua ordem, conforme CCB nº 493.902.922, no valor de R\$ 93.553,60, datada de 30/08/2018, com vencimento em 25/08/2028. CCIR sob nº 708.038.044.210-7; área total 20,5798 ha; detentor Edmundo Madzgalla, brasileiro; situado na localidade de São Miguel da Roseira, neste Município e Comarca. ITR nº do imóvel da Receita Federal 0.984.868-1. Demais cláusulas e condições constantes da cédula, da qual fica uma via arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis. Funrejus R\$ 187,11. C - 2.156 VRC - R\$ 416,11. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 29 de julho de 2020. *Mazur* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 23d02976-fa73-4c6b-923c-4c1844c12634

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAO MATEUS DO SUL CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS - 18/08/2022 15:36

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJTC9 6VUYB F887U ZFQ73

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:J82X 4NK57 KUGKQ VV6UY

CONTINUAÇÃO

AV-11/9.621 - Prot. 86.124 - 01/09/2020:- Certifico e dou fé que, de conformidade com Aditivo de Rerratificação, à CCB nº 493.902.922, constante do **R-10/9.621**, datada de 30/08/2018, o financiador e o financiador têm justo e acordado alterar o número da cédula para 493.904.258, atualizar o saldo devedor para R\$ 115.794,12, em 19/03/2020, e também alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando seu novo vencimento em 28 de Agosto de 2029, que será pago em 10 (dez) prestações anuais, da seguinte forma: 09 (nove) parcelas, no valor de R\$ 11.579,41 e 01 (uma) parcela no valor de R\$ 11.579,43, cada uma acrescida de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 28/08/2020 e a última em 28/08/2029. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições. Funrejus R\$ 44,48, C - 63 VRC - R\$ 12,16. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 09 de setembro de 2020. *Izabel* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.

AV-12/9.621 - Prot. 86.125 - 01/09/2020:- Certifico e dou fé que, de conformidade com Aditivo de Rerratificação, à CCB nº 493.904.261, datada de 30/08/2018, o financiador e o financiador têm justo e acordado dar em garantia: Hipotecado o imóvel constante da presente matrícula, em 8º GRAU, sem concorrência de terceiros, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4258-77, ou à sua ordem, no valor de R\$ 247.354,01, com vencimento em 25/07/2031. CCIR sob nº 708.038.044.210-7; área total 20,5798 ha; detentor Edmundo Madzgalla, brasileiro; situado na localidade de São Miguel da Roseira, neste Município e Comarca. ITR nº do imóvel da Receita Federal 0.984.868-1. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições. Funrejus R\$ 72,91, C - 63 VRC - R\$ 12,16. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 09 de setembro de 2020. *Izabel* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.


AV-13/9.621 - Prot. 86.126 - 01/09/2020:- Certifico e dou fé que, de conformidade com Aditivo de Rerratificação, à CCB nº 493.904.262, datada de 30/08/2018, o financiador e o financiador têm justo e acordado dar em garantia: Hipotecado o imóvel constante da presente matrícula, em 9º GRAU, sem concorrência de terceiros, em favor do BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4258-77, ou à sua ordem, no valor de R\$ 247.147,95, com vencimento em 25/07/2031. CCIR sob nº 708.038.044.210-7; área total 20,5798 ha; detentor Edmundo Madzgalla, brasileiro; situado na localidade de São Miguel da Roseira, neste Município e Comarca. ITR nº do imóvel da Receita Federal 0.984.868-1. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições. C - 63 VRC - R\$ 12,16. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 10 de setembro de 2020. *Izabel* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.

AV-14/9.621 - Prot. 86.127 - 01/09/2020:- Certifico e dou fé que, de conformidade com Aditivo de Rerratificação, à CCB nº 493.902.923, constante do **R-08/9.621**, datada de 30/08/2018, o financiador e o financiador têm justo e acordado alterar o número da cédula para 493.904.259, atualizar o saldo devedor para R\$ 288.222,25, em 19/03/2020, e também alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando seu novo vencimento em 25 de julho de 2031, que será pago em 10 (dez) prestações anuais, da seguinte forma: 09 (nove) parcelas, no valor de R\$ 28.822,23 e 01 (uma) parcela no valor de R\$ 28.822,18, cada uma acrescida de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 25/07/2022 e a última em 25/07/2031. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições. C - 63 VRC - R\$ 12,16. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 10 de setembro de 2020. *Izabel* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.

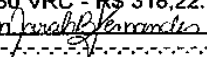
AV-15/9.621 - Prot. 86.129 - 01/09/2020:- Certifico e dou fé que, de conformidade com Aditivo de Rerratificação, à CCB nº 493.902.924, constante do **R-09/9.621**, datada de 30/08/2018, o financiador e o financiador têm justo e acordado alterar o número da cédula para 493.904.260, atualizar o saldo devedor para R\$ 344.465,53, em 19/03/2020, e também alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando seu novo vencimento em 25 de julho de 2031, que será pago em 10 (dez) prestações anuais, da seguinte forma: 09 (nove) parcelas, no valor de R\$ 34.446,55 e 01 (uma) parcela no valor de R\$ 34.446,58, cada uma acrescida de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 25/07/2022 e a última em 25/07/2031. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições. C - 63 VRC - R\$ 12,16. O referido é verdade. São Mateus do Sul, 10 de setembro de 2020. *Izabel* Izabel Conrado Mazur - Escrevente.


R-16/9.621 - Prot. 93.722 - 04/07/2022:- PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula, em favor do Banco do Brasil S/A, em conformidade com Termo de Penhora e Depósito, datado de 19/04/2022, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 0002725-20.2021.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da Vara Cível, desta Cidade e Comarca, em que são executados Edmundo Madzgala, Marcelo Madzgala Antonovicz e Zelânia Przywitowski Madzgala. Valor da dívida R\$ 408.097,87, atualizado em 24/11/2021. Ficando como

SEGUE

MATRÍCULA	RUBRICA	FICHA
9.621		03

CONTINUAÇÃO

depositários particulares os próprios executados. Dou ciência das hipotecas em 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º graus, constantes do R-04/9.621, do R-05/9.621, do R-06/9.621, do R-07/9.621, do R-08/9.621, do R-09/9.621 e do R-10/9.621 e dos aditivos, constantes da AV-11/9.621, da AV-12/9.621, da AV-13/9.621, da AV-14/9.621 e da AV-15/9.621. Funrejus no valor de R\$ 816,20. Selo Funarpen 1138V.VCqPn.fKGsl-dEFmK.ejD5Y. C - 1.293,60 VRC - R\$ 318,22. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 01 de agosto de 2022.  Marcela Batista Fernandes - Escrevente.

R-17/9.621 - Prot. 93.953 - 20/07/2022 - PENHORADO o imóvel constante da presente matrícula, em favor do Banco do Brasil S/A, em conformidade com Termo de Penhora e Depósito, datado de 19/04/2022, arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, extraído dos Autos nº 0002732-12.2021.8.16.0158, de Execução de Título Extrajudicial, oriundo da Vara Cível, desta Cidade e Comarca, em que são executados Edmundo Madzgala, Marcelo Madzgala Antonovicz e Zelânia Przywitowski Madzgala. Valor da dívida R\$ 341.458,23, atualizado em 24/11/2021. Ficando como depositários particulares os próprios executados. Dou ciência das hipotecas em 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º graus, constantes do R-04/9.621, do R-05/9.621, do R-06/9.621, do R-07/9.621, do R-08/9.621, do R-09/9.621 e do R-10/9.621, dos aditivos, constantes da AV-11/9.621, da AV-12/9.621, da AV-13/9.621, da AV-14/9.621 e da AV-15/9.621 e da penhora, constante do R-16/9.621. Funrejus no valor de R\$ 682,92. Selo Funarpen 1138V.VCqPn.fKHsl-dE43w.ejD5r. C - 1.293,60 VRC - R\$ 318,22. O referido é verdade e dou fé. São Mateus do Sul, 16 de agosto de 2022.  Marcela Batista Fernandes - Escrevente.

Comarca de São Mateus do Sul - PR
REGISTRO DE IMÓVEIS

Certifico e dou fé que a presente FOTOCÓPIA é
reprodução fiel da Matrícula nº9.621.

São Mateus do Sul, 18 de agosto de 2022

Leandro de Freitas Oliveira Júnior - Agente Delegado
Certidão assinada digitalmente

FUNAR PEN



SELO DIGITAL
1138J.acqPe.ZfsU
F-VTyh0.fc3Aw
<https://selo.funarpen.com.br>

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico-Computado

Esse documento foi assinado digitalmente por SAO MATEUS DO SUL CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS - 18/08/2022 15:36

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: PJTC9 6VUYB F887U ZFQ73

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.J82X 4NK57 KUGKQ VV6UY