

KRON
LEILÕES

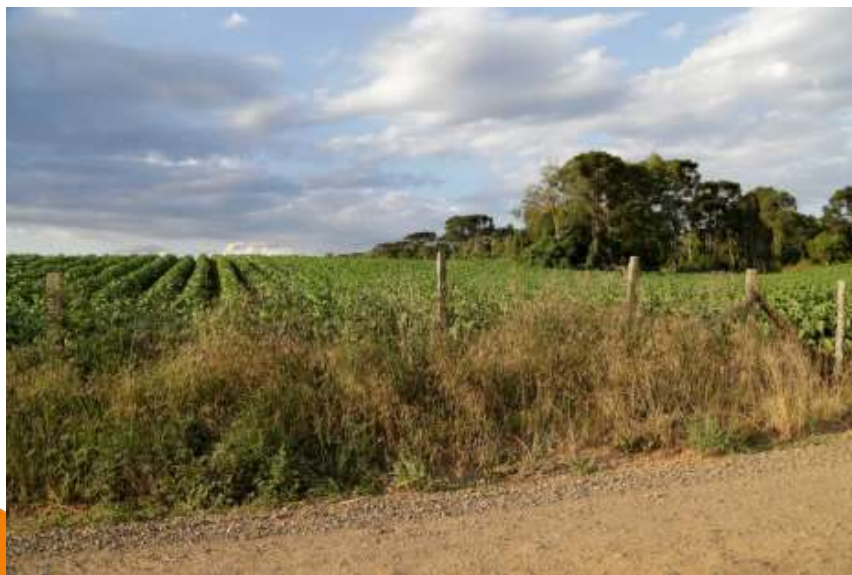


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4665 – 12/2025

Descrição: TERRENO RURAL COM ÁREA DE 496.342,00M²
SITUADO NO FAXINAL DO JARARACA NO MUNICÍPIO DE
PAULA FREITAS/PR – MATRÍCULA Nº 19.750

Autos: 0006056-30.2019.8.16.0174



kronleiloes.com.br 0800 366 1818





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	13
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	15
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	17
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	18
10	ENCERRAMENTO	19

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: Terreno rural com 49,63 hectares situado no Faxinal do Jararaca, município de Paula Freitas/PR. Matrícula nº 19.750.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: dezembro de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.300.000,00

(Dois milhões e trezentos mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Paula Freitas.

O avaliador realizou a visita técnica no dia 26/11/2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Na ocasião da diligência não havia ninguém no local.

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

Terreno rural com área de 496.342,00m² ou 49,63 hectares, situado no lugar denominado Faxinal do Jararaca, no município de Paula Freitas/PR.

Número da Matrícula: Nº 19.750 – 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE UNIÃO DA VITÓRIA/PR

Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4118600-486DDDC4403E4CECACC9B4B17037EB40

Localização: Latitude: 26°10'50.53"S / Longitude: 50°50'11.68"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

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

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

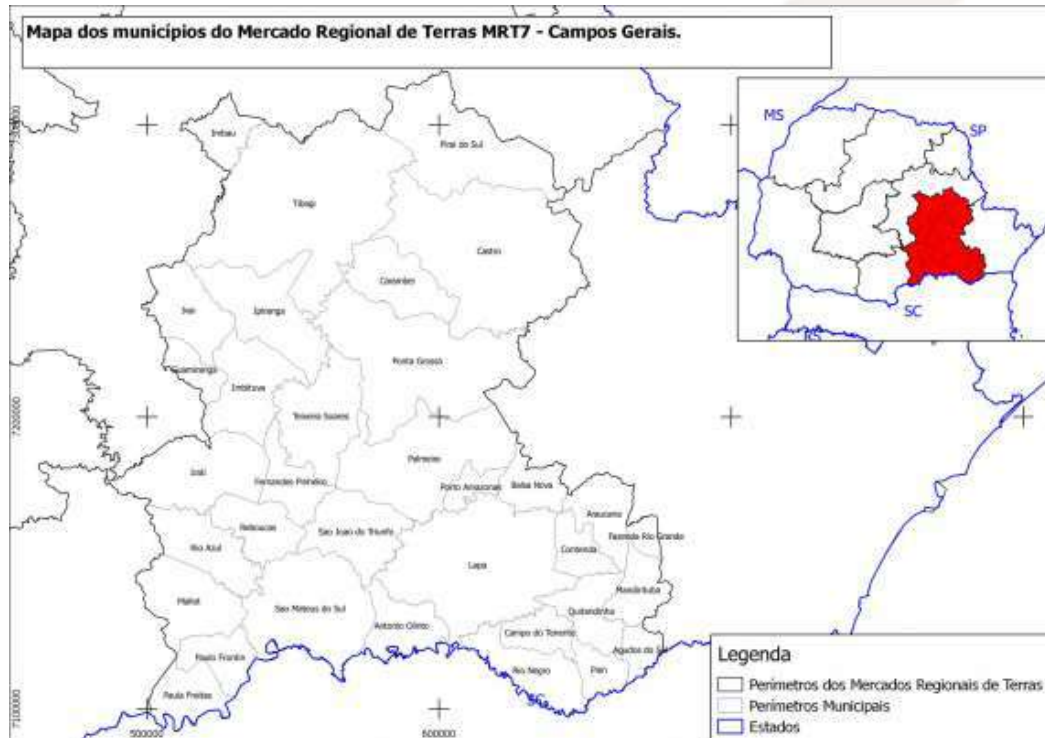
Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira, a suinocultura e mais recentemente a piscicultura.

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

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

A MRT 7 está situada nos domínios da Floresta Estacional Semidecidual e da Floresta Ombrófila Mista. Neste Mercado de Terras, no tocante aos aspectos ambientais, merece ser ressaltado a existência de diversos parques estaduais, importantes unidades de preservação abrangendo vários municípios da região. Um indicador ambiental desfavorável é gradativo aumento de agrotóxicos consumido, ficando a média da região pouco abaixo da média do estado.





Fonte: INCRA

4.2 Topografia

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

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

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

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

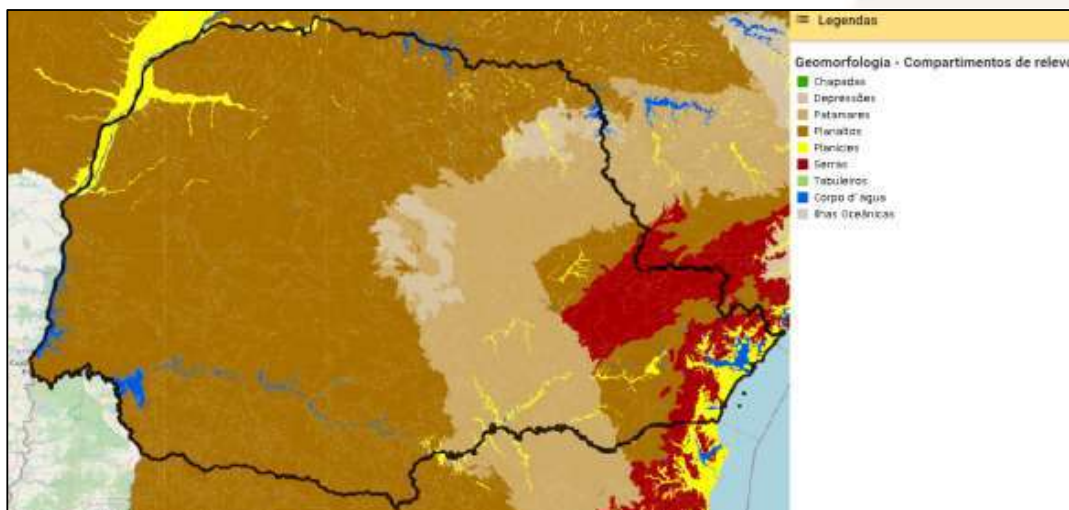




2° Planalto

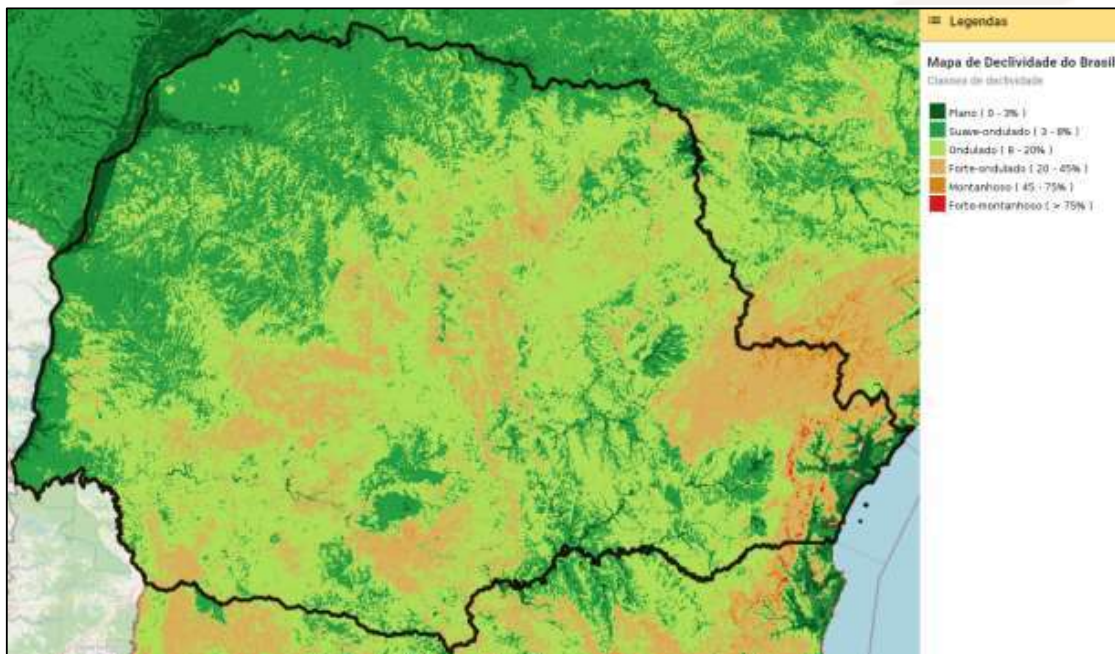
O planalto paleozóico, também chamado de segundo planalto do Paraná ou planalto dos Campos Gerais, desenvolve-se em terrenos da Era Paleozóica, sendo constituído principalmente por rochas sedimentares da Bacia do Paraná, com destaque para os arenitos (Vila Velha e Furnas), folhelhos, betuminosos e o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

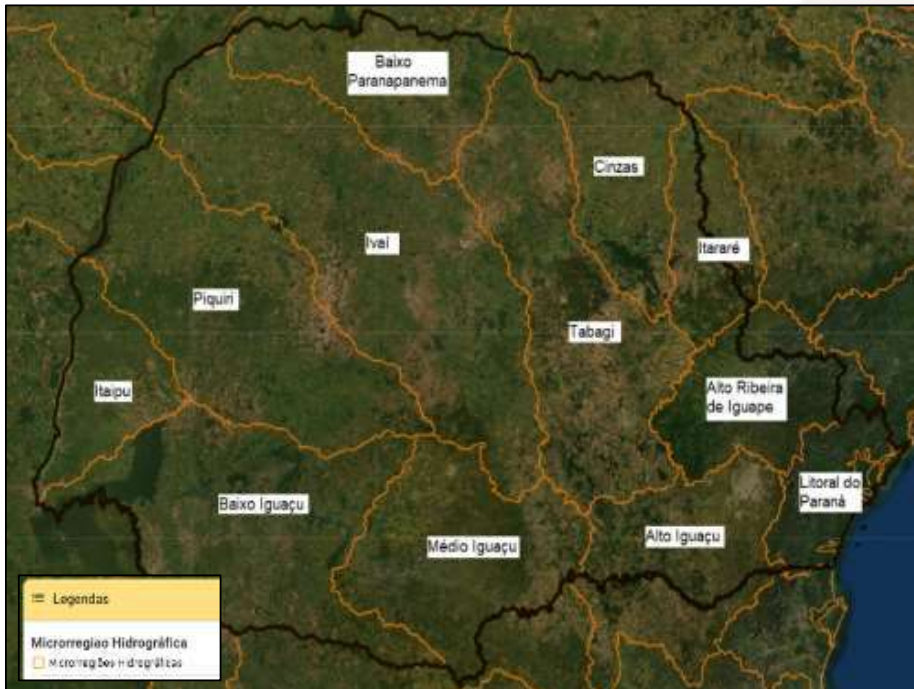
4.3 Hidrografia

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





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

RIO IGUAÇU

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

No Planalto de Guarapuava chamado de "terceiro planalto paranaense", o Iguaçu aparece como um rio conseqüente, influenciado pela formação geológica, onde o mergulho dos derrames de basalto faz ele apresentar-se com trechos encaixados, como seus afluentes, com vales estreitos e profundos, com corredeiras (rápidos), ilhas rochosas e quedas de água, onde são conhecidos pelos nomes de saltos: Grande, Santiago, Osório, Caxias, Sampaio, Faraday e as Cataratas do Iguaçu.





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

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

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

4.4 Clima

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

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

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

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

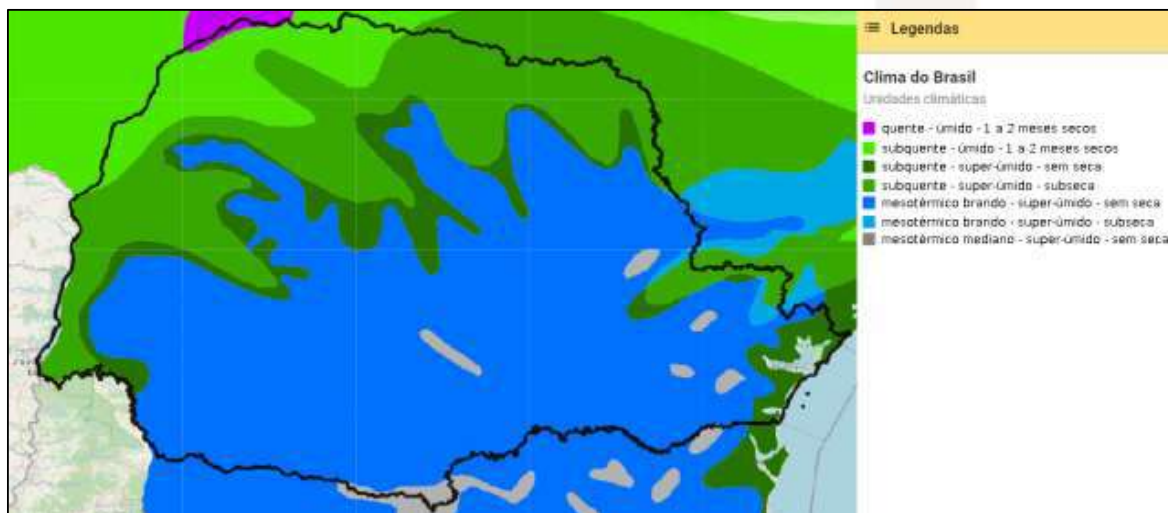
Cfa – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: com verões quentes, sem estação seca e com poucas geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22°C,





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

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



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

4.5 Vegetação

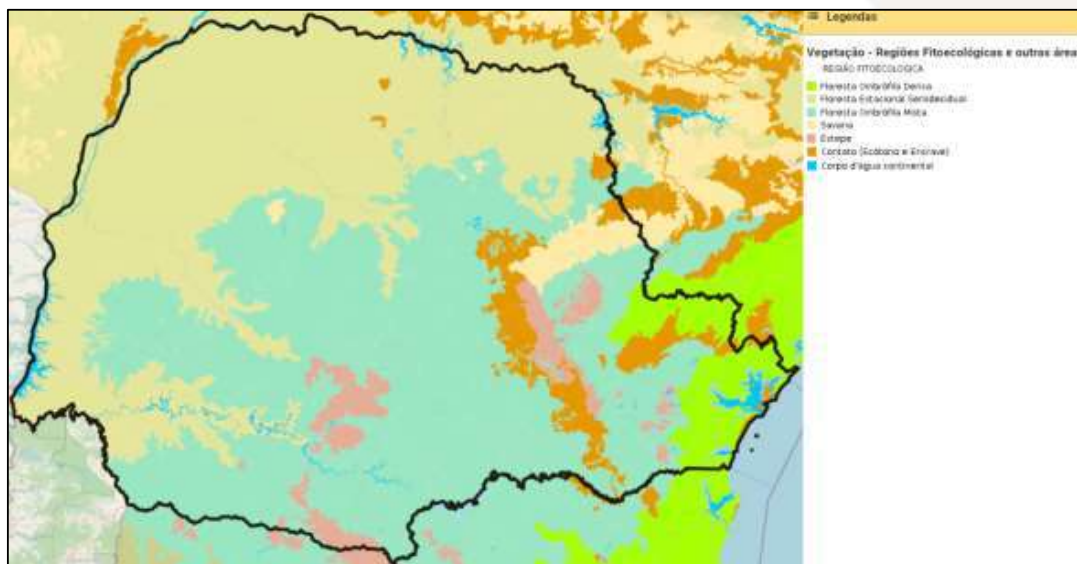
A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou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

MATA TROPICAL





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



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

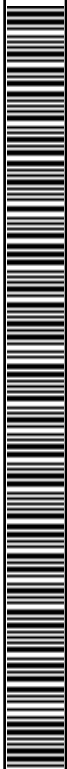
5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





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

5.2.2 Devido o imóvel fazer confrontação com um arroio em diversos pontos é necessária a aplicabilidade da faixa de preservação ambiental, a qual é prevista pela Lei Federal 12.651/2012.

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

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

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

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

b) *Abordagem por valores específicos:*

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

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





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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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

b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;

e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estão 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:

“Terreno rural com a área de 496.342,00m² (quatrocentos e noventa e seis mil, trezentos e quarenta e dois metros quadrados), situado no lugar denominado Faxinal do Jararaca, Município de Paula Freitas, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com o seguinte memorial descritivo: parte do marco O-PP cravado à margem direita do arroio Dois Irmãos, na divisa do quinhão nº03 de Casemiro Pavoski, deste segue





por linha seca dividindo com o quinhão n°03, com rumo 33°30'SE, medindo 660,00 metros, onde encontrou-se o marco n°01, cravado na divisa com o quinhão n°02, do Edeviga Pavoski, deste dobra para a direita e segue dividindo com o quinhão n°02, com rumo 03°30'SE, medindo 1,070,00 metros onde encontrou-se o marco n°02, cravado à margem da estrada municipal do Jararaca; deste segue margeando a referida estrada em diversos rumos a oeste, medindo 340,00 metros, onde encontrou-se o marco n°03, cravado à margem do arroio Dois Irmãos, deste segue pela margem direita do arroio rumo à jusante, medindo 1.550,00 metros, onde encontrou-se o marco ©-pp (ponto de partida), de acordo com a planta elaborado pelo topógrafo Mário Slomski, inscrito no Crea/PR sob n°009320-TD, registro n°66.181, com matrícula n°17,522, R,1/17.522, do 2° Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

As partes assumem integral responsabilidade pelas medidas e confrontações do imóvel. Do acordo com a matrícula n°17.522, Av.2/17,522, deste Ofício, encontra-se o Termo de Responsabilidade de Conservação de Moresta de 29.09.1999, arquivado neste Ofício, em que Joana Boniecki, abaixo qualificada, declara perante o Instituto Ambiental do Paraná, que também assina o termo, tendo em vista as legislações florestal e ambiental, que a floresta ou forma de vegetação existente na área de 12,92 hectares, correspondente a 22% do total da propriedade, caracterizada como área de Preservação Permanente 3,00ha, e área de Reserva Legal 9,92ha, fica gravada como de utilização limitada, nos termos da legislação florestal, podendo nela ser feita somente a exploração florestal sob a forma de manejo em regime de rendimento sustentado, desde que autorizado pelo órgão ambiental competente. Protocolo n° I-I, às fls. 190, sob n°35.290. Código do imóvel no INCRA - CCIR (75,0ha): 724076 000485 1. Número do imóvel na Receita Federal (49,6ha): 0.939.607-1.”

6.2 Restrições do imóvel

Segundo a matrícula do imóvel há um Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta numa área de 12,92 hectares, destes 3,00ha sendo Área de Preservação Permanente e 9,92ha de Reserva Legal

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





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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





Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 2.299.653,56 (Dois milhões, duzentos e noventa e nove mil, seiscentos e cinquenta e três reais e cinquenta e seis centavos).

9.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL

R\$ 2.300.000,00 (Dois milhões e trezentos mil reais).



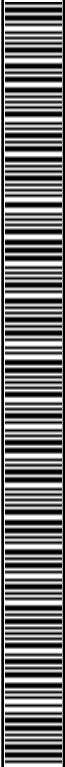


10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 10 de dezembro de 2025

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO

MEMORIAL DE CÁLCULO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J5SB-2WZMH-TXDGW-UJHJY





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Clovis Mariano Correia	Data da Vistoria:	26/11/2025
Endereço:	Faxinal do Jararaca	Data do Laudo:	10/12/2025
Complemento:	-	Matrícula:	nº 19.750
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Paula Freitas	UF:	PR
		CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 49,63 ha	Área: - ha	Área: 45,79 ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 2,07 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,91 ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 49,63 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 2,07 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Cambissolo
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	-
Textura:	Argiloso a arenoso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Lavoura	Profundidade:	Solo Raso
Aproveitamento:	Moderado	Pedregosidade:	Moderada
Pot. Produtivo:	Moderado	Erosão:	Propensão Baixa
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1.400mm/ano
Altitude:	780m		

Valor de Mercado

R\$ 2.299.653,56

(DOIS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

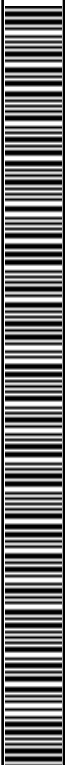
-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

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

Identificação: **Kron Leilões**

Assinatura: _____



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel de Matrícula nº19.750, localizado na Zona Rural do município de Paula Freitas/PR, no lugar Faxinal do Jararaca.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 26°10'50.53"S Longitude: 50°50'11.68"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno rural com a área de 496.342,00m² (quatrocentos e noventa e seis mil, trezentos e quarenta e dois metros quadrados), situado no lugar denominado Faxinal do Jararaca, Município de Paula Freitas, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com o seguinte memorial descritivo: parte do marco O-PP cravado à margem direita do arroio Dois Irmãos, na divisa do quinhão nº03 de Casemiro Pavoski, deste segue por linha seca dividindo com o quinhão nº03, com rumo 33°30'SE, medindo 660,00 metros, onde encontrou-se o marco nº01, cravado na divisa com o quinhão nº02, do Edevida Pavoski, deste dobra para a direita e segue dividindo com o quinhão nº02, com rumo 03°30'SE, medindo 1,070,00 metros onde encontrou-se o marco nº02, cravado à margem da estrada municipal do Jararaca; deste segue margeando a referida estrada em diversos rumos a oeste, medindo 340,00 metros, onde encontrou-se o marco nº03, cravado à margem do arroio Dois Irmãos, deste segue pela margem direita do arroio rumo à jusante, medindo 1.550,00 metros, onde encontrou-se o marco ©-pp (ponto de partida), de acordo com a planta elaborado pelo topógrafo Mário Slomski, inscrito no Crea/PR sob nº009320-TD, registro nº66.181, com matrícula nº17.522, R,1/17.522, do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.”</p>	

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

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:J5SB 2WZMH TXDGW UJHJY

Memorial de Cálculo

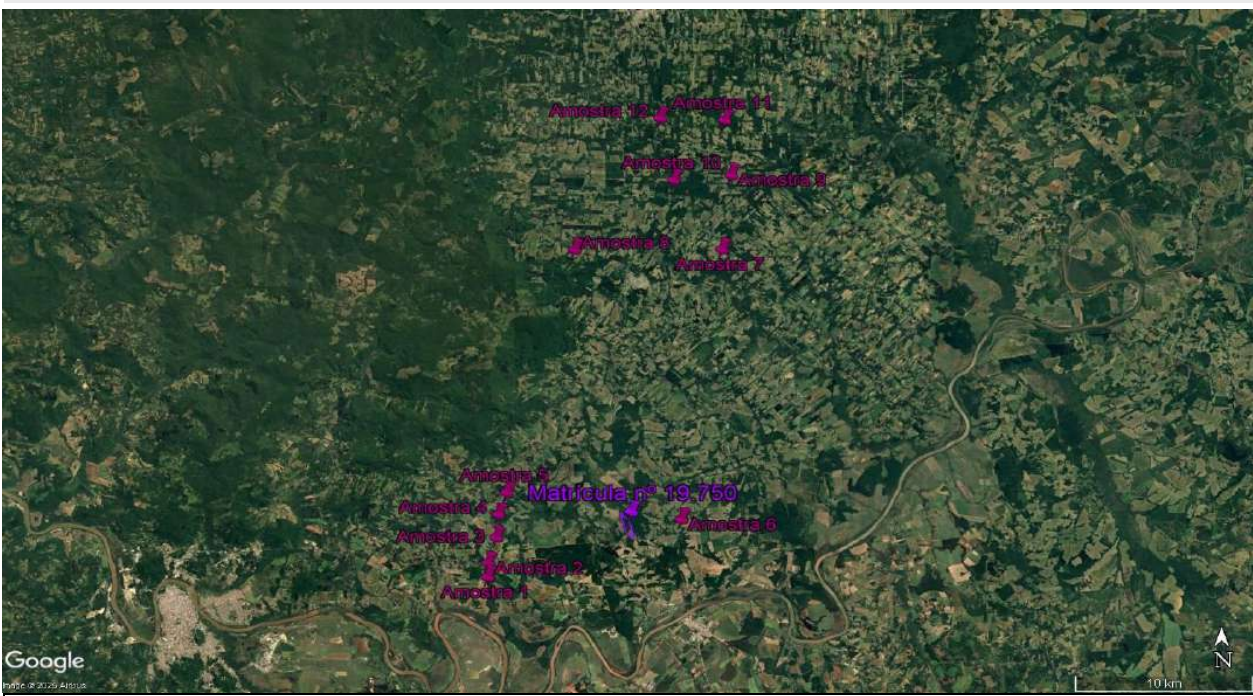
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																						
Endereço:	Faxinal do Jararaca																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Paula Freitas				UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	49,63		Área Construída:	-																		
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	N/A																		
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A																		
Topografia:	Plano		Informante:	N/A																		
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	24,28	49%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	49,63	100%
											IIe,s	14,52	29%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	43%	
IIIs	10,83	22%	IVe			VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 1																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Paula Freitas				UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	1,21		Área Construída:	200,00																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Facebook																		
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.facebook.com/photo/?fbid=																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	0,61	50%	Vw(a)			VIII		
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	1,21	100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	64%	
IIIs	0,60	50%	IVe			VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 2																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Paula Freitas				UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	9,04		Área Construída:	0,00																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00																		
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliária Borille																		
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.imobiliariaborille.com.br/im																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	5,50	61%	Vw(a)			VIII	1,81	20%
											IIe			IIIe,s	1,73	19%	VIe			Áterreno(ha):	9,04	100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	50%	
IIIs			IVe			VIIe																
Observações:																						





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Paula Freitas			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	10,31		Área Construída:	110,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Facebook						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.facebook.com/photo/?fbid=						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,06 20%
IIe			IIIe,s	5,75	56%	Vle			Áterreno(ha):	10,31 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	50%
IIIs	2,50	24%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Paula Freitas			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,64		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 130.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Carlim moveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://carlimcorretor.com.br/imovel/ter						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	0,51	80%	Vw(a)			VIII	0,13 20%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,64 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	51%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	paula Freitas			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,50		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Digital Moveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://digitalimoveis.com.br/imovel/lo						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	0,50	100%	Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,50 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	60%
IIIs			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:		Paula Freitas		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		3,88		Área Construída:		64,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 710.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Plano		Informante:		Marli Corretora				
Benfeitorias		Casa		Contato		https://marlifreitascorretora.com.br/chac				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	2,10	54%	Vw(a)			VIII	0,78 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	3,88 100%
IIe,s	1,00	26%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	54%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Paulo Frontin		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		21,70		Área Construída:		400,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 980.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		MGF imoveis				
Benfeitorias		casa		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/sitio-896-a				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	6,00 28%
IIe			IIIe,s	12,00	55%	VIe			Áterreno(ha):	21,70 100%
IIe,s			IVs	3,70	17%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:		Zona rural			Cidade:		Paulo Frontin		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		45,46		Área Construída:		0,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 400.000,00				
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Ondulado		Informante:		Wodonos				
Benfeitorias		nenhuma		Contato		http://www.wodonos.com.br/imovel/124				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	12,00 26%
IIe			IIIe,s	22,00	48%	VIe			Áterreno(ha):	45,46 100%
IIe,s			IVs	11,46	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Mallet			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	7,16		Área Construída:	100,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 230.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imoveis global						
Benfeitorias	casa		Contato	https://imoveisglobal.com.br/Ch%C3%A1						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,50 23%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	6,50 100%
IIe,s	2,50	38%	IVs			VIe,s			Índice Calculado:	58%
IIIs	2,50	38%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Mallet			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	24,20		Área Construída:	200,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imoveis Global						
Benfeitorias	casa e galpão		Contato	https://imoveisglobal.com.br/Ch%C3%A1						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	5,00 21%
IIe			IIIe,s	11,70	48%	VIe			Áterreno(ha):	24,20 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Calculado:	51%
IIIs	7,50	31%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 11										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Mallet			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	12,10		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imoveis global						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://imoveisglobal.com.br/Ch%C3%A1						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,42 20%
IIe			IIIe,s	9,68	80%	VIe			Áterreno(ha):	12,10 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Calculado:	47%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 12										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Mallet			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	0,40		Área Construída:	65,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 270.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imoveis Global						
Benfeitorias	casa		Contato	https://imoveisglobal.com.br/Terreno_Lo						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s	0,40	100%	VIe			Áterreno(ha):	0,40 100%
IIe,s			IVs			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
2	R\$ 350.000,00	9,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 34.845,13	1,000	1,056	1,139	1,111	0,860	1,000	1,15	R\$ 40.016,49
3	R\$ 600.000,00	10,31	R\$ 80.851,32	0,90	R\$ 44.525,24	1,000	1,056	1,150	1,111	0,852	1,000	1,15	R\$ 51.146,27
7	R\$ 980.000,00	21,70	R\$ 281.280,00	0,90	R\$ 27.682,95	1,000	1,056	1,139	1,111	0,994	1,000	1,33	R\$ 36.762,83
9	R\$ 230.000,00	7,16	R\$ 0,00	0,90	R\$ 28.918,69	1,000	1,056	1,139	1,053	0,744	1,000	0,94	R\$ 27.208,68
10	R\$ 2.500.000,00	24,20	R\$ 134.394,00	0,90	R\$ 87.421,74	1,000	1,056	1,139	1,111	0,843	1,000	1,13	R\$ 98.402,81
11	R\$ 600.000,00	12,10	R\$ 0,00	0,90	R\$ 44.628,10	1,000	1,188	1,139	1,053	0,904	1,000	1,29	R\$ 57.418,24

Média	R\$ 44.670,31	Média	R\$ 51.825,89
Desvio	22185,24	Desvio	9618,33
Coef. de variação	0,50	Coef. de variação	0,19

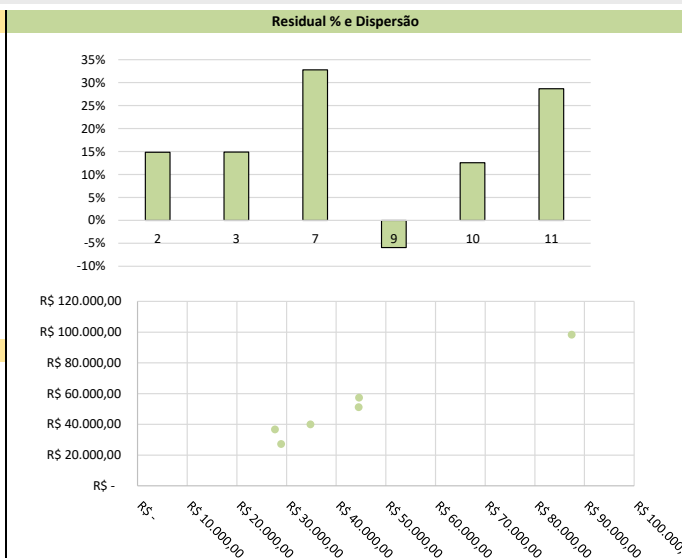
Média Saneada	R\$ 46.335,96
Limite Inferior	R\$ 36.278,12
Limite Superior	R\$ 67.373,65
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 2.299.653,56
	49,63		R\$46.335,96		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 36.278,12
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 51.825,89
Limite Superior (p/ha):	R\$ 67.373,65
Média Saneada (p/ha):	R\$ 46.335,96
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	9618,33
Coefficiente de Variação:	0,186

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 7.876,18
Inferior (p/ha):	-17,92% R\$ 43.949,70
Superior (p/ha):	13,19% R\$ 59.702,07
Amplitude Total	31,11%



Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5SB 2WZMH TXDWG UJHJY





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 a todos os atributos analisados	3 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 0,70 a 1,40	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 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 31,11%
2	Grau de Precisão Obtido Grau II



KRON
LEILÕES



ANEXO FOTOS





















KRON
LEILÕES



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J5SB-2WZMH-TXDGW-UJHJY





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3CBBB-TTB3B-KT2B2-2RSP>

REGISTRO DE IMÓVEIS

CCG/UF 75.213.389/0001-52
2ª Circunscrição - União da Vitória - PR
Praça Cel. Arzozanos, 10 - Fone: 522-4242
Titular: Bel. Alvaro Rossoni Civattli
CPF 357.334.039-34
Of. Substituto: Hilário Civattli

Livro nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula nº **19.750**

FICHA
=19.750=

RUBRICA

CNM 0884842.0019750-37

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

Matrícula nº 19.750

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Terreno rural com a área de 496.342,00m² (quatrocentos e noventa e seis mil, trezentos e quarenta e dois metros quadrados), situado no lugar denominado Faxinal do Jararaca, Município de Paula Freitas, nesta Comarca do União da Vitória, Estado do Paraná, com o seguinte memorial descritivo: parte do marco O-PP cravado à margem direita do arroio Dois Irmãos, na divisa do quinhão nº03 de Casemiro Pavoski, deste segue por linha seca dividindo com o quinhão nº03, com rumo 33°30'SE, medindo 660,00 metros, onde encontrou-se o marco nº01, cravado na divisa com o quinhão nº02, de Edeveiga Pavoski, deste dobra para a direita e segue dividindo com o quinhão nº02, com rumo 03°30'SE, medindo 1.070,00 metros onde encontrou-se o marco nº02, cravado à margem da estrada municipal do Jararaca; deste segue margeando a referida estrada em diversos rumos a oeste, medindo 340,00 metros, onde encontrou-se o marco nº03, cravado à margem do arroio Dois Irmãos, deste segue pela margem direita do arroio rumo à jusante, medindo 1.550,00 metros, onde encontrou-se o marco O-pp (ponto de partida), de acordo com a planta elaborado pelo topógrafo Mário Slomski, inscrito no Crea/PR sob nº0099320-TD, registro nº66.181, com matrícula nº17.522, R.1/17.522, do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. As partes assumem integral responsabilidade pelas medidas e confrontações do imóvel. De acordo com a matrícula nº17.522, Av.2/17.522, deste Ofício, encontra-se o **Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta** de 29.09.1999, arquivado neste Ofício, em que **Joana Boniecki**, abaixo qualificada, declara perante o Instituto Ambiental do Paraná, que também assina o termo, tendo em vista as legislações florestal e ambiental, que a floresta ou forma de vegetação existente na área de 12,92 hectares, correspondente a 22% do total da propriedade, caracterizada como área de **Preservação Permanente** 3,00ha, e área de **Reserva Legal** 9,92ha, fica gravada como de utilização limitada, nos termos da legislação florestal, podendo nela ser feita somente a exploração florestal sob a forma de manejo em regime de renascimento sustentado, desde que autorizado pelo órgão ambiental competente. Protocolo nº1-I, às fls. 190, sob nº35.299. **Código do imóvel na INCRA - CCIR (75,0ha): 724076 000485 1. Número do imóvel na Receita Federal (49,6ha): 0.939.607-1. Proprietárias: ESTEFANO BONIECKI**, falecido em 29.04.1994, inscrito no CPF sob nº164.529.099-91, e sua mulher **JOANA BONIECKI**, brasileira, viúva, do lar, portadora da C.I. RG nº2.155.626-PR, de 19.02.1978, inscrita no CPF sob nº837.426.209-59, residente e domiciliada no lugar denominado Rondinha, Município de Paula Freitas, nesta Comarca. Em 05 de outubro de 2001. O Oficial: *Alvaro Rossoni Civattli*

R.1/19.750: 05 de outubro de 2001. De acordo com o Formal de Partilha de 20.09.2001, expedido pela Vara Cível desta Comarca, subscrito pelo escrivão Adão Alvarino Soares, e assinado pelo Dr. Irineu Stein Júnior, MM. Juiz de Direito, extraído dos autos sob nº455/1994, de Arrolamento dos bens deixados pelo finado **ESTEFANO BONIECKI** nos termos da r. sentença de fls. 30, datada de 04.10.1994, transitada em julgado, da lavra da Dra. Adriana Paiva, Meritíssima Juíza de Direito Substituta, **JOANA BONIECKI**, acima qualificada, adquiriu a título de meação, avaliado em CR\$10.000,00 (dez mil reais), sem condições, somente uma parte com a área de 248.171,00m² (duzentos e quarenta e oito mil, cento e setenta e um metros quadrados), correspondente a R\$5.000,00 (cinco mil reais), em comum com Silvana Boniecki, do imóvel objeto desta matrícula. Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural (49,6ha) nº4.972.208, de 02.10.2001, expedida pela ARF/UVA/PR. CCIR 1998/1999 (75,0ha) quitada em 13.07.1999. GR-PR quitada no Banco do Estado do Paraná S/A, em 25.10.1994, referente ao imposto de transmissão causa mortis. Funrejus isento. DOI emitida por este Ofício. Protocolo nº1-I, às fls. 91º, sob nº38.736. Custas: 1.710,00VRC = R\$128,25. O Oficial: *Alvaro Rossoni Civattli*

R.2/19.750: 05 de outubro de 2001. De acordo com o Formal de Partilha de 20.09.2001, expedido pela Vara Cível desta Comarca, subscrito pelo escrivão Adão Alvarino Soares, e assinado pelo Dr. Irineu Stein Júnior, MM. Juiz de Direito, extraído dos autos sob nº455/1994, de Arrolamento dos bens deixados pelo finado **ESTEFANO BONIECKI** nos termos da r. sentença de fls. 30, datada de 04.10.1994, transitada em julgado, da lavra da Dra. Adriana Paiva, Meritíssima Juíza de Direito Substituta, **SILVANA BONIECKI**, brasileira, solteira, menor púber, nascida aos 26.04.1975, conforme assento de nascimento lavrado sob nº30.453, às fls. 280, do livro nº17-A, do Ofício Distrital de Paula Freitas, nesta Comarca, do lar, portadora da C.I. RG nº5.178.282-3-PR, inscrita no CPF sob nº037.318.509-07, residente e domiciliada no lugar denominado Rondinha, Município de Paula Freitas, nesta Comarca adquiriu a título de legítima materna, avaliado em R\$10.000,00 (dez mil reais), sem condições, somente uma parte com a área de 248.171,00m² (duzentos e quarenta e oito mil, cento e setenta e um metros quadrados), correspondente a R\$5.000,00 (cinco mil reais), em comum com Joana Boniecki, do imóvel objeto desta matrícula. Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural (49,6ha) nº4.972.208, de 02.10.2001, expedida pela ARF/UVA/PR. CCIR 1998/1999 (75,0ha) quitada em 13.07.1999. GR-PR quitada no Banco do Estado do Paraná S/A, em 25.10.1994, referente ao imposto de transmissão causa mortis. Funrejus isento. DOI emitida por este Ofício. Protocolo nº1-I, às fls. 91º, sob nº38.736. Custas: 1.710,00VRC = R\$128,25. O Oficial: *Alvaro Rossoni Civattli*

Av.3/19.750: 16 de agosto de 2013. Protocolo nº1-N, sob nº73.057. De acordo com o requerimento de 15.08.2013, e certidão de 03.07.2013, extraída do assento de casamento lavrado no Serviço de Distrital de Paula Freitas, PR, arquivados neste Serviço, com matrícula nº0811660255 2001 2 00009 124 0000418 72, **Silvana Boniecki** casou com **Luis Carlos de Oliveira Belo**, em data de 28.07.2001, pelo regime de comunhão parcial de bens, sendo que a contraente adotou o nome de **SILVANA BONIECKI BELO**. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº9, da Lei nº12.604/99. Prenotação: 10,00 VRC = R\$1,41. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$8,46. Solo: R\$2,69. Averbização lavrada em 28 de agosto de 2013. A Escrevente: *Helcio Kronberg*

SEGUIE NO VERSO

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:JXJG HTVQVE H2XBD R6QKB

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:J5SB 2WZMH TXDVGW UJHJY



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3CBB-TTB3B-KT2B2-ZRSPL>

CONTINUAÇÃO

R.4/19.750: 16 de agosto de 2013. Protocolo nº1-N, sob nº73.058. Por escritura pública de inventário e partilha passada em data de 11.04.2013, no Serviço Distrital de Porto Vitória, desta Comarca, por seu Oficial Designado, Inácio Mibach, livro de notas nº057, às fls. 42 a 44, dos bens deixados pela finada **JOANA BONIECKI**, falecida aos 01.01.2012, conforme assento de óbito lavrado sob nº773, às fls. 92, do livro nº05-C, com matrícula nº081166 02 55 2012 4 00005 092 0000773 01, do Serviço Distrital de Paula Freitas, PR, e presente na qualidade de **advogado assistente**, Dr. Clodoaldo Cleverson Goetz, brasileiro, casado, inscrito na AOB/PR sob nº62.900, com escritório profissional à rua Professora Amázilia, 440, 1º andar, nesta cidade, foi atribuído à herdeira **SILVANA BONIECKI BELO**, residente e domiciliada à rodovia BR 476, Rondinha, Município de Paula Freitas, PR, demais qualificações já citadas, a título de legítima materna, pela importância de R\$110.080,00 (cento e dez mil e oitenta reais), sem condições, o quinhão da "de cujus" com a área de **248.171,00m²**, do imóvel objeto desta matrícula. **Código do Imóvel no INCRA - CCIR (49,6ha):** 724.076.013.234-5. **Número do Imóvel na Receita Federal - ITR (49,6ha):** 0.939.607-1. GR-PR quitada no Banco Itaú S/A, em 28.09.2012, sobre o valor de R\$110.080,00, referente ao imposto de transmissão *causa-mortis*. Funrejus recolhido pelo Serviço Distrital de Porto Vitória, PR, em 24.07.2013, no valor de R\$246,57. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, código de controle A7E9.FF8A.D13E.7754, emitida em 23.07.2013. CCIR 2006/2007/2008/2009 (2ª via) quitado. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle A190.8571.B04A.CC1F, emitida em 23.07.2013. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais sob nº10834466-82, emitida em 28.08.2013. Certidão Negativa de Débitos Ambientais sob nº958052, emitida em 21.08.2013. Certidão Negativa de Feitos Ajuizados, emitida em 09.04.2013. DOI emitida por este Serviço. Prenotação: 10,00 VRC = R\$1,41. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$607,99. Selo: R\$2,69. Registro lavrado em 28 de agosto de 2013. A Escrevente: *Helcio Kronberg*

R.5/19.750: 04 de abril de 2014. Protocolo nº1-N, sob nº75.041. Por escritura pública de compra e venda passada em 20.02.2014, no Serviço Distrital de São Cristóvão, neste Município, por seu Agente Designado Joecarlo Moreira de Castilho, livro de notas nº90-N, fls. 72 a 73, **SILVANA BONIECKI BELO**, agricultora, demais qualificações já citadas, e seu marido **LUIS CARLOS DE OLIVEIRA BELO**, brasileiro, agricultor, portador da C.I. RG nº4.667.517-SC, inscrito no CPF sob nº039.486.379-89, residentes e domiciliados à Colônia Faxinal, Município de Paula Freitas, PR, neste ato representados por Mário José Gruba, brasileiro, solteiro, motorista, portador da C.I. RG nº8.658.597-9-PR, inscrito no CPF sob nº049.647.589-40, residente e domiciliado na rua Montipó, 354, Rondinha, Município de Paula Freitas, PR, conforme procuração citada na escritura, venderam a **CLÓVIS MARIANO CORREIA**, brasileiro, separado judicialmente e declarou não possuir vínculo que caracterize união estável, autônomo, portador da C.I. RG nº6.220.191-6-PR, inscrito no CPF sob nº019.773.379-45, residente e domiciliado à BR-153, s/nº, Rondinha, Município de Paula Freitas, PR, pela importância de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), sem condições, o imóvel objeto desta matrícula. GR-ITBI recolhida na CEF em 12.11.2013, sobre R\$200.000,00. CCIR 2006/2007/2008/2009 com a expressão "quitado". CND relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR de 17.02.2014, 4C36 CD19.B762.9436, válida até 16.08.2014. Certidões Conjuntas Negativas de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de 13.02.2014, 9486.17C7.5622.7749 e 3AF5.0F82.0498.B9A8, válidas até 12.08.2014. CNDs de Tributos Estaduais nºs. 11474597-50 e 11474607-48, de 13.02.2014, válidas até 13.06.2014. Certidões Negativas de Feitos Ajuizados do Serviço Distribuidor desta Comarca de 13.02.2014. Certidões da Justiça Federal - 4ª Região, de 19.02.2014. Certidões Negativas da Justiça do Trabalho - 9ª Região nºs. 778 e 779, de 13.02.2014, válidas por 30 dias. CNDs trabalhistas expedidas pelo TST em 19.02.2014, nºs. 43149463 e 43149568, válidas até 17.08.2014. Funrejus nº14005056430238400, recolhido pelo Serviço Distrital de São Cristóvão em 19.02.2014, no valor de R\$400,00. DOI emitida por este Serviço. Emolumentos: 4.312,00VRC = R\$676,98. Prenotação: 10,00VRC = R\$1,57. Selo: R\$3,00. Registro em 29.04.2014. Agente Delegado: *Joaquim dos Reis*

R.6/19.750: 09 de novembro de 2016. Protocolo nº1-O, sob nº83.224. De acordo com a **cédula rural hipotecária** sob nº40/05061-0, de 09.11.2016, arquivada neste Serviço, registrada sob nº8.128, do livro nº3 - Auxiliar, emitida por **Clóvis Mariano Correia**, já qualificado, em favor do **Banco do Brasil S.A.**, agência de União da Vitória, PR, ou a sua ordem, pela qual pagarão a quantia de R\$90.200,00 (noventa mil e duzentos reais), com vencimento final em 15.10.2024. Incidirão juros a taxa efetiva de 8,5% ao ano. O pagamento será efetuado na praça de emissão do título. Fica vinculado em hipoteca cédular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. Com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. Apresentaram a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural sob nºAEEC.F962.8936.CC51. CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, com a expressão "quitado". Funrejus isento de acordo com o art. 3º, inciso VII, letra "b", item 1, da Lei nº12.604/99. Prenotação: 10,00 VRC = R\$1,82. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$114,66. Selo: R\$4,40. Registro em 09.11.2016. A Escrevente: *Joaquim dos Reis*

R.7/19.750: Protocolo nº. 1-O, sob nº. 86.155 de 19 de fevereiro de 2018. **Cédula Rural Hipotecária:** de acordo com a **Cédula Rural Hipotecária** sob nº. 40/05437-3, de 15.02.2018, arquivada neste Serviço, emitida por **CLÓVIS MARIANO CORREIA**, já qualificado, em favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, por sua

SEGUE

CNM 088484.2.0019750-37

onr

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: P:JXJG HTVQVE H2XBD R6QKB

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:J5SB 2WZMH TXDVGW UJHJY



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS
Titular **Mário Sílvio Cargnin Martins Filho**
CPF: 005.556.628-42
União da Vitória - PR

RUBRICA
[assinatura]

FICHA
=19.750=

CNM 088484.2.0019750-37

CONTINUAÇÃO

agência de União da Vitória, PR, ou à sua ordem, pela qual pagará a quantia de R\$15.223,07 (quinze mil, duzentos e vinte e três reais e sete centavos), com vencimento em 15.02.2023. Incidirão juros à taxa efetiva de 7,5% ao ano. O pagamento será efetuado na praça de emissão do título. Fica vinculado em hipoteca censual de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. Com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. Apresentaram Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emissão exercício 2017, nº. 14465926185, gerado em 15.02.2018, autenticidade nº. 11270.12140.05172.04421; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - ITR, emitida em 07.02.2018, válida até 06.08.2018, código de controle: 050B.FE4F.737D.98B7, confirmada em 20.02.2018. Funrejus isento na forma da Lei nº. 12.604 de 02.07.1999, artigo 3º, inciso II, letra "b", item 1. Prenotação 10,00 VRC = R\$1,93. Arquivamento 7,00 VRC = R\$1,35. Emolumentos: 630,00VRC = R\$ 121,59. Registro em 20.02.2018. A Escrivente *fonifer laureano gabriela*

Av.8/19.750: Protocolo sob nº. 95.798 de 27 de maio de 2021. **Indisponibilidade:** de acordo com o Ofício nº. 202105.2417.01642422-IA-640, datado de 24 de maio de 2021, aprovado pelo Dr. Luis Mauro Lindenmeyer Eche, MM. Juiz de Direito, oriundo da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública desta Comarca de União da Vitória - PR, em face de **CLOVIS MARIANO CORREIA**, procedo a presente averbação para consignar que fica indisponível o imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: 630,00VRC = R\$ 136,71 - Funrejus 25%: R\$ 34,18. Selo Funarpen: 1812455AVAA0000004182210: R\$ 5,25 - Diferido, postergados para quando do cancelamento da ordem. Averbação em 28.05.2021. O Oficial Substituto: *[assinatura]* Marcelo da Rosa Martins.

R.9/19.750: Protocolo nº. 103.218 de 22 de maio de 2023. **Penhora:** de acordo com o Termo de Retificação Penhora expedido em data de 18 de maio de 2023, de mov. 134.1, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca União da Vitória - PR, subscrita pela Dra. Leonor Bisolo Constantinopolos Severo, MMª Juíza de Direito, arquivada neste Serviço, extraída dos autos de Ação de Execução Fiscal, sob o nº. 0008282-71.2020.8.16.0174, na qual figuram como exequente **INSTITUTO AGUA E TERRA - IAT** e, como executado, **CLOVIS MARIANO CORREIA**, procedo o presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado. Valor da causa: R\$ 118.011,39 (cento e dezoito mil, onze reais e trinta e nove centavos). Oficiado o Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca de União da Vitória - PR informando o valor dos emolumentos devidos pela prática do ato. Emolumentos: 1.293,60VRC: R\$ 318,23; Selo Funarpen: SFRILZJD4P. 3N4HR-aQvJD.1245q: R\$ 0,00. Ato praticado em 22.05.2023. O Oficial Substituto: *[assinatura]* Marcelo da Rosa Martins.

Av.10/19.750: Protocolo nº. 103.751 de 06 de julho de 2023. **Termo de Ajustamento de Conduta:** de acordo com o termo de compromisso de ajustamento de conduta, extraído dos autos de Inquérito Civil sob o nº. 0152.23.000532-3, expedido em data de 02 de maio de 2023, pelo **Ministério Público do Estado do Paraná**, subscrito pela Dra. Juliana Mitsuc Botomé, Promotora de Justiça, arquivado neste Serviço, procedo a presente averbação para consignar que o compromissário **CLOVIS MARIANO CORREIA**, já qualificado, reconheceu a responsabilidade pela reparação dos danos ambientais a seguir descritos: "a) Destruir vegetação nativa de estágio avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica, com presença de espécies ameaçadas de extinção (Araucária angustifolia e Ocotea porosa), mediante uso de maquinário. Área correspondente a 3,22 hectares. Local da infração: Sítio Correia, zona rural, Paula Freitas/PR. Coordenadas geográficas: 22J E 516387 N 7103663, conforme auto de infração n. 134177 do IAT, lavrado em 22/09/2022; b) Destruir vegetação nativa em estágio médio/avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica, com presença de espécies ameaçadas de extinção (Araucária angustifolia e Ocotea porosa), mediante uso de maquinário. Área correspondente a 2,05 ha. Coordenadas geográficas: 22J E 516468 N 7103503, conforme auto de infração n. 160305 do IAT, lavrado em 16/03/2023. **Cláusula Primeira:** O compromissário deverá se abster de praticar qualquer intervenção ou atividade que importe em degradação ambiental ou intensificação ou agravamento do dano causado e se abster de praticar qualquer ato que impeça a regeneração natural das áreas degradadas, com exceção ao cumprimento do disposto na cláusula segunda. **Parágrafo único:** O compromissário deverá se abster de requerer autorizações florestais perante o Instituto Água e Terra (IAT) visando a exploração da vegetação nativa nas áreas autuadas. **Cláusula Segunda:** O compromissário deverá protocolizar no órgão ambiental (IAT) Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD, elaborado por profissional habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e conforme Instrução Normativa IBAMA nº 4/2011, no prazo de 90 dias, a contar da assinatura deste termo de ajuste. §1º. O PRAD deverá prever a retirada e a erradicação de espécies exóticas (se houver) e o plantio de mudas de espécies nativas do Bioma Mata Atlântica (Floresta Ombrófila Mista) de no mínimo 10 espécies nativas distintas, na proporção máxima de 10% para cada espécie, nas áreas dos autos de infração ns. 134177 e 160305 do IAT (polígonos de cor branca de fl. 28 do IC n. 0152.23.000532-3), de forma aleatória (sem alinhamento). §2º. O PRAD deverá prever as medidas necessárias para que as áreas dos danos ambientais não sofram o ingresso de animais e para garantir o regular desenvolvimento das mudas plantadas, como demarcação, espaçamento correto, adubação e outros tratamentos culturais necessários, ficando o compromissário obrigado a efetuar o replantio quando a mortalidade for superior a 30% ou quando as mudas apresentarem pouco desenvolvimento vegetativo e adotar as demais providências para evitar o perecimento das espécies plantadas. §3º. A execução do PRAD é obrigação de resultado e deverá se iniciar no prazo máximo de 30 dias, a contar da sua aprovação. §4º. O PRAD deverá conter cronograma de execução e prazos para o cumprimento de cada etapa. O término da execução da etapa da retirada das

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3CBB-TTB3B-KT2B2-2RSPL>

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 T.JP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JXJG HTVQE H2XBD R6QKB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5SB 2WZMH TXDGW UJHJY



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3CBB-TTB3B-KT2B2-2RSPL>

2º Serviço Registral de União da Vitória

espécies exóticas (se houver) deverá se dar no prazo de 06 meses, a contar da aprovação do PRAD. O término da execução da etapa do primeiro plantio de mudas nativas deverá se dar no prazo de 01 ano, a contar da aprovação do PRAD. §10. O cronograma do PRAD, depois da aprovação do órgão ambiental, passará a fazer parte integrante deste Termo de Ajustamento de Conduta. §14. O cumprimento do PRAD não significa recuperação da área. O cumprimento do PRAD se dá com o final da etapa de monitoramento - após três relatórios anuais após plantio e a área somente será considerada recuperada quando ocorrer a reconstrução da tipologia vegetal preexistente do ambiente degradado ou alterado, ou até que atinja um estágio de regeneração que dispense a intervenção humana para sua manutenção. **Cláusula Terceira:** O não cumprimento integral ou parcial nos prazos fixados de quaisquer das obrigações assumidas na cláusula segunda deste termo de ajustamento de conduta ou do cronograma do plano de recuperação ambiental aprovado pelo órgão ambiental, inclusive no que se refere à comprovação de cumprimento de seus termos, implicará, independentemente de notificação extrajudicial ou de interpelação judicial, o dever de pagar multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais) que reverterá em proveito do Fundo Estadual de Proteção ao Meio Ambiente. §1º. O descumprimento da obrigação de não fazer prevista na cláusula primeira, implicará multa no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), por evento, que reverterá em proveito do Fundo Estadual de Proteção ao Meio Ambiente. §2º. O não pagamento das multas implica execução pelo Ministério Público, incidindo a partir da data do vencimento o índice de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, sem prejuízo da execução específica das obrigações de fazer. **Cláusula Quarta:** A prévia reparação do dano, na forma prevista no presente Termo de Ajustamento de Conduta não eximirá o compromissário de cumprir as obrigações atinentes às esferas criminal e administrativa. **Cláusula Quinta:** O compromissário não se opõe à averbação do presente Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) e dos polígonos das áreas autuadas na matrícula do imóvel n. 19.750 do 2º CRI. **Cláusula Sexta:** Este compromisso não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, fiscalização e monitoramento de qualquer órgão ambiental, nem limita ou impede o exercício, por eles, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares. **Cláusula Sétima:** As obrigações assumidas neste termo não desoneram o compromissário da obtenção de licenças e demais obrigações e exigências dos órgãos ambientais. **Cláusula Oitava:** O presente termo de compromisso terá eficácia de título executivo extrajudicial, tanto para as obrigações de fazer, quanto para as obrigações pecuniárias neles assumidas, de acordo com os arts. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985 e 784, inc. XII, do Código de Processo Civil. §1º. A celebração deste compromisso resultará no arquivamento do Inquérito Civil n. 0152.23.000532-3 e na instauração de Procedimento Administrativo para fiscalização do seu cumprimento, nos termos do art. 73, inc. II e IV e 74 do Ato Conjunto n. 001/2019-PGJ/CGMP. §2º. As partes acordam que o presente termo de compromisso produzirá efeitos a partir da data de sua celebração, nos termos do art. 118, § 2º, in fine, do Ato Conjunto n. 001/2019-PGJ/CGMP. Com todas as demais cláusulas e condições constantes do Termo de Ajustamento de Conduta. Emolumentos: 0,00VRC: R\$ 0,00; Funrejus 25%: R\$ 0,00; Selo Funarpen: SFR11.TJnEP. R3joZ-vvJez.1245q : R\$ 0,00. Ato praticado em 10.07.2023. O Oficial Substituto: Marcelo da Rosa Martins.

R.11/19.750: Protocolo nº. 107.376 de 13 de junho de 2024. Penhora: de acordo com o Termo de Penhora de mov. 430.1, expedido em data de 31 de março de 2023, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de União da Vitória - PR, subscrita por Adão Alvarino Soares, Escrivão, arquivada neste Serviço, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº. 0006056-30.2019.8.16.0174, na qual figuram como exequente **BANCO DO BRASIL S/A** e, como executado, **CLOVIS MARIANO CORREIA**, procedo o presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado**. Valor da causa: R\$ 224.733,39 (duzentos e vinte e quatro mil, setecentos e trinta e três reais e trinta e nove centavos). Funrejus recolhido por este Serviço, aos 03.07.2024, guia número 1400000010591693-0, no valor de R\$ 449,47. Emolumentos: 1.293,60VRC: R\$ 358,33; Selo Funarpen: SFR12. A5ZKv.4A4xU-pCfJW.1245q : R\$ 8,00. Ato praticado em 03.07.2024. O Oficial Substituto: Marcelo da Rosa Martins.

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE UNIÃO DA VITÓRIA - PR

Mário Sílvio Cargnin Martins Filho - Oficial Titular

CERTIFICO e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel do original arquivado neste Serviço, extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei 6.015 de 31/12/1973. Quantidade de atos na matrícula: 11.

União da Vitória - PR, 03 de julho de 2024.

Assinado Digitalmente

Rua Benjamin Constant, 750, sala 01 - Centro - União da Vitória - PR - CEP: 84600-290
(42)3522-4242 - atendimento@2riuniao.com.br



Custas
Certidão - R\$ 0,00
Buscas - R\$ 0,00
Selo Funarpen - R\$ 0,00
Total - R\$ 0,00

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR11.9JXPP.CsJ7e
mL5ew.1245q
<https://selo.funarpen.com.br>

SEGUIE NA FOLHA 02

CNM 088484.2.0019750.37

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/projudf/> - Identificador: P:JXJG HTVQOE H2XBD R6QKB

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:J5SB 2WZMH TXDGW UJHJY

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4118600-486DDDC4403E4CECAC9B4B17037EB40	Data da Inscrição: 16/07/2019	Data da Última Retificação: 16/07/2019
---	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 45,79 ha	Módulos Fiscais: 1,91	
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 26°11'01,61" S	Longitude: 50°50'12,94" O
Município: Paula Freitas	Unidade da Federação: PR	
Condição Externa: Aguardando análise		
Situação do Cadastro: Ativo		

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. 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	21,93
Área Rural Consolidada	23,39
Área de Servidão Administrativa	0,07



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4118600-486DDDC4403E4CECACC9B4B17037EB40	Data da Inscrição: 16/07/2019	Data da Última Retificação: 16/07/2019
--	----------------------------------	---

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	12,92

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	13,22
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	0,00
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	8,40
APP em Área Rural Consolidada	0,04
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	8,36

Áreas de Uso Restrito

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

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2 de 3

Demonstrativo gerado em: 07/11/25 14:55



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4118600-486DDDC4403E4CECACC9B4B17037EB40	Data da Inscrição: 16/07/2019	Data da Última Retificação: 16/07/2019
--	----------------------------------	---

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	4,09
Área de Reserva Legal a recompor	0,03
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,00
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 07/11/25 14:55

