



**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARAPUAVA – PARANÁ.**

**Autos: 0008811.88.2007.8.16.0031**

**HELICIO KRONBERG**, perito e leiloeiro público oficial matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, **prestar esclarecimentos a respeito da manifestação juntada no mov. 8059.1 pela Administradora Judicial**, o que se faz nos seguintes termos:

1. **Prezando pela celeridade processual**, o ora peticionário, ciente da manifestação da Administradora Judicial (*mov. 8059.1*), comparece ao feito, **independente de intimação**, para prestar os esclarecimentos abaixo.

2. Extrai-se dos autos ter o **leiloeiro**, no *mov. 7995*, juntado laudo de avaliação dos seguintes imóveis:

- Matrícula 9.432 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 9.433 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.684 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.685 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.891 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 9.592 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 3.971 e 3.972 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.920 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 13.362 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.686 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.990 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória
- Matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 1.378 do 3º CRI de Guarapuava/PR
- Matrícula 12.717 do 3º CRI de Guarapuava/PR

3. Já no *mov. 8051*, verifica-se ter o **leiloeiro**:

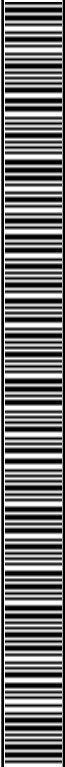
- Juntado laudos de avaliação dos seguintes imóveis:

Matrícula nº2.675 2º CRI de União da Vitória

Matrícula nº1.369 2º CRI de Irati/PR

**(41) 3233-1077**

contato@kronbergleiloes.com.br - www.kronbergleiloes.com.br





Matrícula nº1.992 2º CRI de Irati/PR  
Matrícula nº4.465 2º CRI de Irati/PR  
Matrícula nº8.912 2º CRI de Irati/PR  
Matrícula nº852 2º CRI de Irati/PR  
Matrícula nº4.074 2º CRI de Irati/PR  
Matrícula nº2.759 2º CRI de Irati/PR

- Informado existir ativos biológicos, os quais possuem potencial econômico e podem vir a agregar valor aos imóveis de matrículas nº 852, nº1.369, nº1.992, nº4.249 e nº4.465 (2º Registro de Imóveis de Irati/PR) e Matrícula nº 1.378 (3º CRI de Guarapuava/PR).
- Sugerido a realização de nova avaliação dos imóveis localizados no Município de Bananal/SP (matrículas nº 2.547, nº2.548, nº2.566 e nº2.567), devido o hiato temporal das avaliações antes realizadas.

4. No mov. 8059.1 a Administradora Judicial:

- Concordou com a sugestão de nova avaliação dos imóveis localizados no Município de Bananal/SP.
- Acatou a sugestão do avaliador no que tange a avaliação dos ativos biológicos constatados nos imóveis descritos nas matrículas nº 852, nº1.369, nº1.992, nº4.249, nº4.465 e nº 1.378.
- Por fim, requereu que o leiloeiro faça esclarecimentos a respeito dos laudos de avaliação dos imóveis nº11.891 e nº12.717, ambos do 3º CRI de Guarapuava/PR (*juntos, respectivamente, no mov. 7995.8 e 7995.24*), à medida que, nos referidos autos, o número da matrícula dos imóveis encontra-se equivocado.

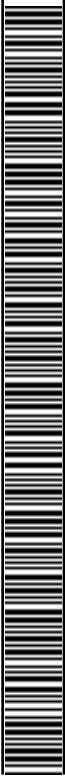
5. No que diz respeito aos laudos de avaliação dos imóveis de matrículas nº11.891 (mov. 7995.8) e nº12.717 (mov. 7995.24), faz-se importante destacar que:

- De fato, assiste razão a Administradora, pois nos referidos laudos houve equívoco no lançamento/digitação no momento da Descrição dos Memoriais Descritivos das matrículas em questão (*item 6.1 – Matrícula*).
- Na descrição da Matrícula nº11.891 a metragem do imóvel consta como “36.530,00m²”, ao passo que o correto seria “36.500,00m²”.
- Já na descrição da Matrícula nº12.717, a metragem descrita é de “4.000,00m²”, entretanto o correto seria “40.000,00m²”.

6. Contudo, mesmo diante dos equívocos acima destacados, **para o cálculo do valor final de ambos os imóveis foram utilizadas as metragens corretas**, conforme evidencia-se abaixo nos memoriais de cálculo das matrículas nº11.891 e nº12.717, respectivamente. Logo, mesmo com a retificação das informações contidas nos laudos, **não há alteração no valor da avaliação.**

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - www.kronbergleiloes.com.br





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

Avaliando										
Endereço:	-									
Bairro:	Gleba Samambaia			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	3,65		Área Construída:	-						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias	-		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIE	0,80	22%	Vw(a)		VIII	0,73	20%
IIe			IIIE,s	0,92	25%	VIE		Áterreno(ha):	3,65	100%
IIe,s	1,20	33%	IVs			VIE,s		Índice Cálculo:	54%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

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

Avaliando										
Endereço:	-									
Bairro:	Gleba Samambaia			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	4,00		Área Construída:	-						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias	-		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIE	0,50	13%	Vw(a)		VIII	1,70	43%
IIe			IIIE,s			VIE		Áterreno(ha):	4,00	100%
IIe,s	1,00	25%	IVs			VIE,s		Índice Cálculo:	45%	
IIIs	0,80	20%	IVe			VIIe				
Observações:										

7. Com isso, a correta descrição dos bens (matrículas nº11.891 e nº12.717) é a seguinte:

**TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 3,65HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** Imóvel constituído pelos Lotes nº08 Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.891** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: "Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº08, com área de 36.500,00m², sito no imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", distrito de Entre Rios, compreendido dentro dos limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto do lote 52, junto de uma cerca de arame, segue daí. confrontando em todo seu perímetro com terras pertencentes a Maderit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com terras do lote pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 154mts., dividindo com terras do lote nº36 pelo rumo de 54°00' mediu-se 252,33mts., dividindo com terras do lote nº50, pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 124,80mts., seguindo por cerca de arme, rumo de 51°03'NO mediu-se,120,05mts., e finalmente pelo rumo de 63°00'N: mediu-se a distância final de 133,00mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de área descrita. INCRA 723.029. 5.339". **Observações:** Ressalta-se que o imóvel

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - www.kronbergleiloes.com.br





de Matrícula nº11.891 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não constam coordenadas georreferenciadas, apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel. **O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, estando ocupado por terceiros. O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não se saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Imóvel consta como ocupado por terceiros. Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 113.000,00**

**TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 4,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** Lote Florestal nº26, com área de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR. **Localização:** Latitude: 25°29'24.46"S/ Longitude: 51°30'45.57"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 12.717** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *“Terreno Florestal, constituído pelo lote nº26, sito na “Gleba samambaia”, distrito de Entre Rios, n/ comarca, com a área de 40.000 m², com as confrontações constantes no Memorial descritivo, fornecido pelo Técnico da Cooperativa Agrária, que segue: Parindo de um canto da área situado junto ao canto do lote nº10, da linha seca (reta), confrontando com terras do lote nº54, segue daí por linhas secas (retas), confrontando com terras do lote nº54 pertencentes a Nelson Almeida, pelo rumo de 26°00'SO mede 160,00ms., até o canto do lote nº25 pertencente a paul Taubinger, pelo rumo de 76°00', mede 250,00ms., onde segue por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº28, pertencente a Antonio Lacerda, pelo rumo de 26°00'NE, mede 160,00ms., até o canto do lote nº10, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº10, pertencente a Josef Berling pelo rumo de 76°00'SE, mede a distância final de 250,00ms., ligando ao ponto onde começou e que se encerra a demarcação desta área”.* **Observações:** **O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, podendo estar ocupado por terceiros. O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de eventuais benfeitorias não reprodutivas existentes. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como ocupado por terceiros (na data da vistoria para avaliação). **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 98.000,00**

8. Diante de todo o acima exposto, requer:

*a) A juntada, em substituição aos laudos antes juntados nos mov. 7995.8 (matrícula 11.891) e mov. 7995.24 (matrícula 12.717), dos laudos anexos, ressaltando que a única alteração foi em relação a descrição da área dos imóveis, tendo sido mantido o valor das avaliações (uma vez que, nos laudos antes juntados, já havia sido considerada a área correta);*

*b) Seja anotado que, diante da concordância da Administradora em relação a nova avaliação dos imóveis remanescentes localizados no Município de Bananal, o leiloeiro já iniciará as pesquisas, ficando no aguardo da autorização desse r. juízo para a apresentação do novo laudo, caso esse seja o entendimento de Vossa Excelência;*

*c) Seja anotado que, diante da concordância da Administradora em relação a avaliação dos ativos biológicos constatados nos imóveis descritos nas matrículas nº 852, nº1.369, nº1.992, nº4.249, nº4.465 e nº 1.378, o leiloeiro iniciará a coleta de orçamento para a realização e tal serviços, ficando no aguardo da autorização desse r. juízo para a apresentação do mesmos, caso esse seja o entendimento de Vossa Excelência.*

Termos em que,  
Requer Deferimento.

Curitiba, 03 de junho de 2022.

**HELICIO KRONBERG**  
Leiloeiro Público Oficial  
(assinado eletronicamente)





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 12.18 - 05/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº 12.717, COM ÁREA DE 4,00 HA,  
SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE  
GUARAPUAVA/PR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

1	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>3</b>
2	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
3	<b>OBJETO</b>	<b>5</b>
4	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>6</b>
5	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>7</b>
6	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>10</b>
7	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>10</b>
8	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>11</b>
9	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>13</b>
10	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>13</b>

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Terreno rural, de matrícula nº12.717, com metragem de 4,00 hectares cada, localizado na Gleba Samambaia, município de Guarapuava/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

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

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** março de 2022

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 98.000,00**

**(Noventa e oito 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, da Prefeitura Municipal de Guarapuava/PR, Cartas Topográfica e mapas disponibilizados pelo falido.

Vale ressaltar que este imóvel está inserido na Gleba Samambaia, a qual possui Assentamentos da Reforma Agrária. No caso desta matrícula nº12.717, o imóvel confronta com o Assentamento Nova Geração.

Apesar de ter sido constatado a existência de benfeitorias no local, estas não foram consideradas na precificação final, uma vez que, baseado em suas condições atuais, estas não possuem valor mercadológico.





### **2.3 Limitações e premissas futuras**

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

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

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

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

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

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

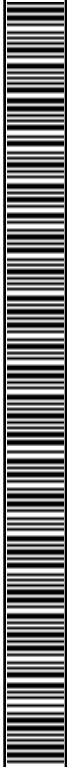
### **2.4 Normativas**

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

## **3 OBJETO**

### **3.1 Tipo do bem**

Imóvel rural – Lote de terreno rural com benfeitorias não reprodutivas.





### 3.2 Descrição Técnica

Lote Florestal nº26, com área de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR.

Número da Matrícula: Nº 12.717 – 3º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR

Localização: Latitude: 25°29'24.46"S/ Longitude: 51°30'45.57"O

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

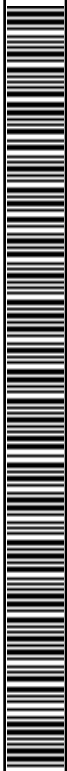
O Mercado Regional de Terras MRT-6 está composto por 23 municípios e foi criado pelo Incra tendo por base os municípios limites da Serra Geral, ou em suas proximidades. Esta Serra é a delimitação do segundo para o terceiro planalto, em cuja região apresenta semelhanças principalmente em função das características de solo, relevo, exploração econômica, fatores sociais e climáticos.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual e está sob os domínios da floresta ombrófila mista. Segundo o EMBRAPA os solos presentes na região são classificados como: Cambissolo Humico, Cambissolo Haplico, Neossolo Litólico, Neossolo Regolítico, Neossolo Quartzarenico, Argissolo Vermelho, Latossolo Vermelho, Nitossolo Bruno e Nitossolo Vermelho.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade as culturas do milho e da soja, que apesar de não terem expressivas extensões de terra, se destacam na produtividade das lavouras.

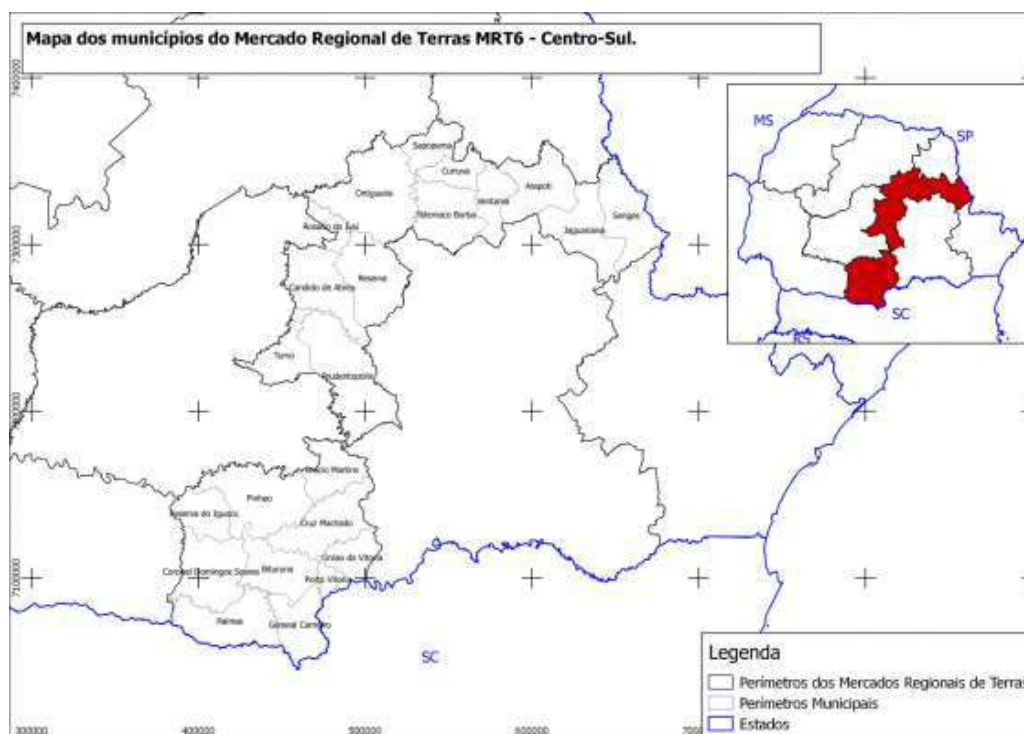
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente, situado em Telêmaco Borba, Ortigueira e entorno, traduzindo-se por prosperidade e progresso, mesmo sendo região de características edafoclimáticas restritivas ao uso agrícola.

Ressalta-se também a grande participação da região na produção estadual de maçã, cevada, erva-mate, arroz e batata-inglesa. Com relação aos efetivos da pecuária, a maior participação da região está em ovinos/caprinos. O rebanho bovino mostrou desempenho favorável e a região aumentou a participação em relação ao rebanho estadual. Nos produtos de origem animal, o destaque é a produção de lã, em que a região, mesmo perdendo participação, é a principal produtora do Estado.





De modo geral, na grande maioria dos municípios a pauta agrícola é pouco diversificada e reproduz o padrão concentrado deste MRT, com predominância dos cultivos de soja e milho. Para 18 dos 23 municípios, esses dois produtos representam mais de 60% do valor da produção agrícola, destacando-se Arapoti, Reserva, Cândido de Abreu e parte de Ventania. Em outros três municípios, todos com inserção menor na produção de soja e milho, a erva-mate tem peso significativo no valor da produção agrícola. São eles: Bituruna, Cruz Machado, Palmas, Inácio Martins, Turvo e General Carneiro.



Fonte: INCRA

## 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).

## **TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019**

### **0.3 Abordagem de valor**

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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

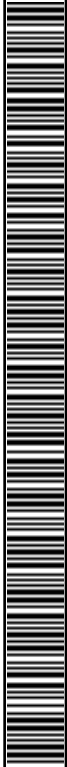
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

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

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

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





## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

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

“Tereno Florestal, constituído pelo lote nº26, sito na “Gleba samambaia”, distrito de Entre Rios, n/ comarca, com a área de 40.000 m<sup>2</sup>, com as confrontações constantes no Memorial descritivo, fornecido pelo Técnico da Cooperativa Agrária, que segue: Parindo de um canto da área situado junto ao canto do lote nº10, da linha seca (reta), confrontando com terras do lote nº54, segue daí por linhas secas (retas), confrontando com terras do lote nº54 pertencentes a Nelson Almeida, pelo rumo de 26°00’S0 mede 160,00ms., até o canto do lote nº25 pertencente a paul Taubinger, pelo rumo de 76°00’, mede 250,00ms., onde segue por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº28, pertencente a Antonio Lacerda, pelo rumo de 26°00’NE, mede 160,00ms., até o canto do lote nº10, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº10, pertencente a Josef Berling pelo rumo de 76°00’S0E, mede a distância final de 250,00ms., ligando ao ponto onde começou e que se encerra a demarcação desta área”.

### 6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº12.717 se encontra ocupado.

### 6.3 Restrições do imóvel

É importante ressaltar que para acessar os imóveis é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA.

## 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:** Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1





## **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*

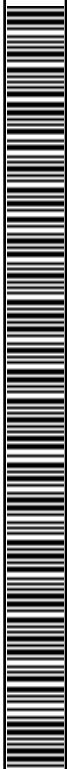
*A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.*

*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).

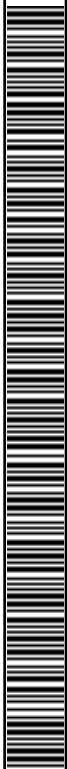
- Área <= 500Ha->Fator = 1,00
- 500Ha<Área<=1.500Ha -> Fator = 0,95
- 1.500Ha<Área<=2.500Ha -> Fator = 0,90
- 2.500Ha<Área<=5.000Ha -> Fator = 0,85
- Área>5.000Ha -> Fator = 0,80

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

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

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

8.1.1.5 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.





8.1.1.6 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\$ 97.856,96 (Noventa e sete mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e noventa e seis centavos)**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 98.000,00 (Noventa e oito mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 26 de maio de 2022

---

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](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



### Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	-
Endereço:	-	Data do Laudo:	27/05/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	12.717
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 4,00 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 4,00 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha < Matrícula

### Características do Imóvel

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Arenosos a argiloso
Drenagem:	Normal	Estradas Internas:	Servidão
Textura:	Arenoso a argiloso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	Solos profundos
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Potencial Alto	Erosão:	Propensão baixa
Benfeitorias:	-	Precipitação:	1880mm/ano
Altitude:	1080m		

### Valor de Mercado

**R\$ 97.856,96**

( NOVENTA E SETE MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS )

### Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: \_\_\_\_\_






## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

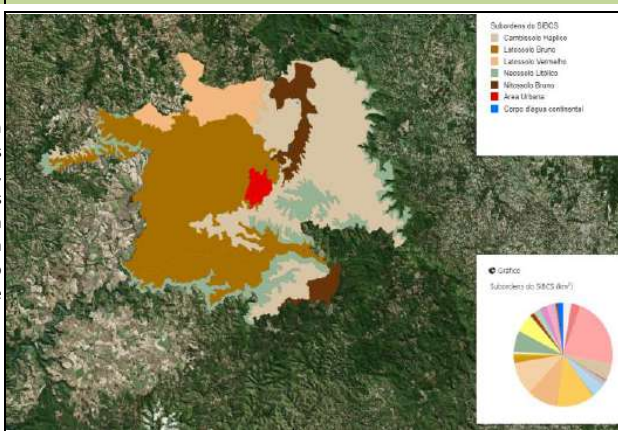
### Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.</p> <p><b>Coordenadas</b>                      Latitude:                      Longitude:</p>	

### Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Tereno Florestal, constituído pelo lote n°26, sito na “Gleba samambaia”, distrito de Entre Rios, n/ comarca, com a área de 40.000 m², com as confrontações constantes no Memorial descritivo, fornecido pelo Técnico da Cooperativa Agrária, que segue: Parindo de um canto da área situado junto ao canto do lote n°10, da linha seca (reta), confrontando com terras do lote n°54, segue daí por linhas secas (retas), confrontando com terras do lote n°54 pertencentes a Nelson Almeida, pelo rumo de 26°00’S0 mede 160,00ms., até o canto do lote n°25 pertencente a paul Taubinger, pelo rumo de 76°00’, mede 250,00ms., onde segue por uma linha reta, confrontando com terras do lote n°28, pertencente a Antonio Lacerda, pelo rumo de 26°00’NE, mede 160,00ms., até o canto do lote n°10, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote n°10, pertencente a Josef Berling pelo rumo de 76°00’SE, mede a distância final de 250,00ms., ligando ao ponto onde começou e que se encerra a demarcação desta área”.</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). As características destes solos, 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-JXDK S7XZR F8ELB SLVWY



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

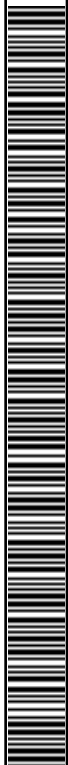
### Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel

Acesso ao imóvel

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-JXDK S7XZR F8ELB SLVWY





## Memorial Descritivo

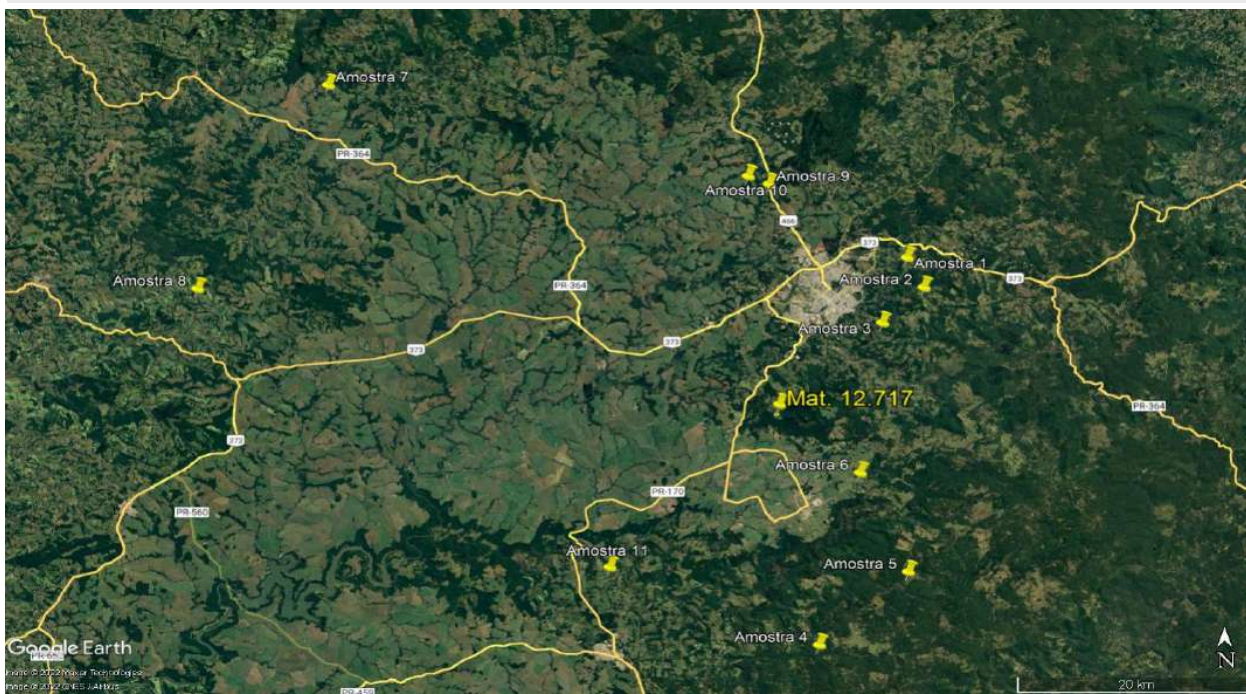
Kronberg Leilões

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.JXDK S7XZR F8ELB SLVWY





## Memorial Descritivo

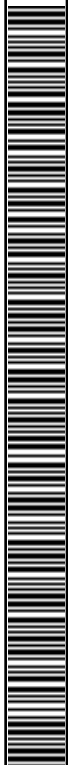
Kronberg Leilões

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

Avaliando																						
Endereço:	-																					
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	4,00		Área Construída:	-																		
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																		
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A																		
Benfeitorias	-		Contato	N/A																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	0,50	13%	Vw(a)			VIII	1,70	43%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	4,00	100%
											IIe,s	1,00	25%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	45%	
											IIIs	0,80	20%	IVe			VIIe					
Observações:																						

Elemento Comparativo 1																						
Endereço:	-																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Guarapuava			PR	PR												
Área de Terreno (ha):	4,20		Área Construída:	0,00																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Plano		Informante:	Imobiliária Solo																		
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	<a href="https://www.imobiliariasolo.com.br/imov">https://www.imobiliariasolo.com.br/imov</a>																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,84	20%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	4,20	100%
											IIe,s	1,36	32%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%	
											IIIs	2,00	48%	IVe			VIIe					
Observações:																						

Elemento Comparativo 2																						
Endereço:	-																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	16,76		Área Construída:	80,00																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 700.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliária Solo																		
Benfeitorias	Casa		Contato	<a href="https://www.imobiliariasolo.com.br/imov">https://www.imobiliariasolo.com.br/imov</a>																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	5,76	34%	Vw(a)			VIII	4,00	24%
											IIe			IIIe,s	3,00	18%	VIe			Áterreno(ha):	16,76	100%
											IIe,s			IVs	4,00	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
											IIIs			IVe			VIIe					
Observações:																						







## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 3															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	2,42		Área Construída:	0,00											
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00											
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliária Solo											
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imobiliariasolo.com.br/immov											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	0,92	38%	Vw(a)			VIII	0,50 21%					
IIe			IIIe,s	0,40	17%	VIe			Áterreno(ha):	2,42 100%					
IIe,s			IVs	0,60	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	47%					
IIIs			IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 4															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	363,00		Área Construída:	0,00											
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 9.500.000,00											
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Earcge											
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/1397											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	75,00 20%					
IIe			IIIe,s	100,00	27%	VIe			Áterreno(ha):	366,00 100%					
IIe,s	20,00	5%	IVs	50,00	14%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%					
IIIs	71,00	19%	IVe	50,00	14%	VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 5															
Endereço:															
Bairro:	Serra da Boa Esperança				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	246,84		Área Construída:	0,00											
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Ondulado		Informante:	Earcge											
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/1148											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	46,84	19%	Vw(a)			VIII	55,00 22%					
IIe			IIIe,s	25,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	246,84 100%					
IIe,s			IVs	75,00	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%					
IIIs	45,00	18%	IVe			VIIe									
Observações:															





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		150,30		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 4.500.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Faax					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.faax.com.br/imovel/venda/f">https://www.faax.com.br/imovel/venda/f</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	50,00 33%	
IIe			IIIe,s	45,30	30%	Vle			Áterreno(ha):	150,30 100%	
IIe,s	30,00	20%	IVs	5,00	3%	Vle,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs	20,00	13%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Goixim		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		218,00		Área Construída:		150,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 8.000.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Fazenda Abaerta					
Benfeitorias		Casa e Galpão		Contato		<a href="https://www.fazendaaberta.com.br/anun">https://www.fazendaaberta.com.br/anun</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	10,00	5%	Vw(a)			VIII	43,60 21%	
IIe	50,00	24%	IIIe,s	24,00	11%	Vle			Áterreno(ha):	212,00 100%	
IIe,s	24,40	12%	IVs	30,00	14%	Vle,s			Índice Cálculado:	56%	
IIIs	30,00	14%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Candoi		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		26,00		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.200.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Faax					
Benfeitorias		Nnhuma		Contato		<a href="https://www.faax.com.br/imovel/venda/f">https://www.faax.com.br/imovel/venda/f</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	4,00	15%	Vw(a)			VIII	5,20 20%	
IIe	8,80	34%	IIIe,s	2,50	10%	Vle			Áterreno(ha):	26,00 100%	
IIe,s	4,50	17%	IVs	0,50	2%	Vle,s			Índice Cálculado:	59%	
IIIs	0,50	2%	IVe			VIIe					
Observações:											





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Guarapuava			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		4,84		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 400.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Evidência Imobiliária					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.imobiliariaevidencia.com.br/">https://www.imobiliariaevidencia.com.br/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	0,84	17%	Vw(a)			VIII	1,00 21%	
IIe			IIIe,s	1,00	21%	VIe			Áterreno(ha):	4,84 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	53%	
IIIs	2,00	41%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Guarapuava			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		32,15		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 670.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imobiliaria Evidência					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.imobiliariaevidencia.com.br/">https://www.imobiliariaevidencia.com.br/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	3,50	11%	Vw(a)			VIII	7,00 22%	
IIe			IIIe,s	10,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	32,15 100%	
IIe,s			IVs	5,15	16%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%	
IIIs			IVe	6,50	20%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Pinhão			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		6,05		Área Construída:		60,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 180.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Gilmar Zuconelli					
Benfeitorias		Casa		Contato		<a href="https://gilmarzuconellimoveis.com.br/im/">https://gilmarzuconellimoveis.com.br/im/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,21 20%	
IIe			IIIe,s	0,84	14%	VIe			Áterreno(ha):	6,05 100%	
IIe,s			IVs	1,50	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs	1,00	17%	IVe	1,50	25%	VIIe					
Observações:											





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,000	0,988	1,000	0,89 R\$ 31.867,34
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,000	0,931	1,000	0,83 R\$ 19.499,48
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	0,947	0,967	1,000	0,82 R\$ 22.152,41
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	0,947	0,807	1,000	0,68 R\$ 22.214,77
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	0,947	0,760	1,000	0,64 R\$ 26.587,20
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	0,947	0,855	1,000	0,72 R\$ 53.563,04
10	R\$ 670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,000	1,019	1,000	0,91 R\$ 17.156,44

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 27.577,24
Desvio	18476,89	Desvio	4857,12
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 24.464,24
Limite Inferior	R\$ 19.304,07
Limite Superior	R\$ 35.850,41
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{4,00}$	x	Unit/ha	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{R\$24.464,24}$	x	=	R\$ 97.856,96
------------------	---------------------------------	---	---------	--	---	---	---------------

### Tratamento Estatístico

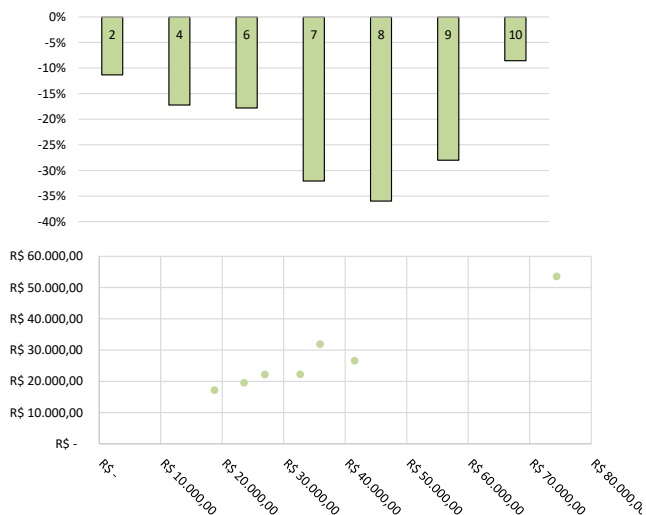
#### DADOS

Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 19.304,07
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 27.577,24
Limite Superior (p/ha):	R\$ 35.850,41
Média Saneada (p/ha):	R\$ 24.464,24
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	4857,12
Coefficiente de Variação:	0,176

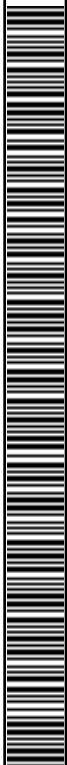
#### INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):		R\$ 3.330,38
Inferior (p/ha):	-13,74%	R\$ 24.246,86
Superior (p/ha):	10,78%	R\$ 30.907,62
Amplitude Total		24,51%

#### Residual % e Dispersão



#### Comentários sobre o cálculo





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

#### Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>24,51%</b>
---	---

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

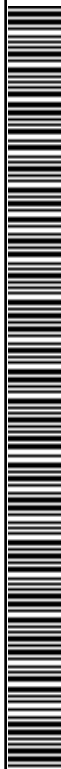




# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º OFICIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.

Rodolpho Soria Santos  
CPF: 112404669-00  
Oficial

Rui Marchi Santos  
Escrivente

matricula  
= 12.717 =

folha  
01

R-1-12.717

**IMÓVEL:** Terreno Florestal, constituído pelo lote nº.26, sito na "Gléba Samambaia", distrito de Entre Rios, n/Comarca, com a área de 40.000,00m2., com as confrontações constantes do Memorial descritivo, fornecido pelo Depto., Técnico da Cooperativa Agrária, que segue: Partindo de um canto da área situado junto ao canto do lote nº.10, da linha divisória com o lote nº.54, segue daí por uma linha seca(reta), confrontando com terras do lote nº.54, pertencente a Nelso Almeida, pelo rumo de 26º00'SO mede 160,00ms., até o canto do lote nº.25, segue daí por uma linha reta, confrontando com o lote nº.25 pertencente a Paul Taubinger, pelo rumo de 76º00', mede 250,0ms., onde segue por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº.28, pertencente a Antonio Lacerda, pelo rumo de 26º00NE, mede 160,0ms., até o canto do lote nº.10, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº.10, pertencente a Josef Berling pelo rumo de 76º00SE, mede a distância final de 250,00ms., ligando ao ponto onde começou e que encerra a demarcação desta área.- INCRA Nº.723029007277.-

**PROPRIETÁRIO:** ANDREAS KELLER (ESPÓLIO DE...)-

**REGISTRO ANTERIOR:**nº.14.489 fls.21 do Lº.3-I do 2º Ofício Imobiliário desta Comarca.-

**R-1-12.717.-Prot.nº.22.502.-05.05.86.-TRANSMITENTE:** ANDREAS KELLER (ESPÓLIO DE...)-**ADQUIRENTE:**MARIA LEOPOLD KELLER, bras. do lar, viúva, port., da C.I.nº.251.971-Pr., e C.P.F.nº.136.918.219-87, res., n/Comarca.- **ADQUIRIU**, o imóvel acima matriculado, Nos termos do Formal de Partilha, extraído em 18.11.85, dos autos de Inventário nº.121/85, do cartório da 1ªVara Cível desta Comarca; cuja sentença foi homologada em data de 29.10.85, pelo MM.Juiz de Direito, Dr.José Molteni Filho.- **VALOR DE:** G\$.10.000.000.-**Impostos quitados constantes do Formal.-** O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R-1-12.717, Esct.,Jurtdo.- **JÁ COTADO.-**

**R-2-12.717.-PROT.nº.23.368.-07.08.86:-TRANSMITENTES:-MARIA LEOPOLD KELLER(10.08.33),eja acima qualificada.-ADQUIRENTE:-MADERIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade comercial,sediada no Jardim Belval, município de Barueri-SP à Estrada das Nações,33 inscrita no CGC.MF.nº.47.682.232/0001-20, com seus Estatutos arquivados na Junta Comercial do Estado de S.Paulo sob nº.1.940.460-81 em sessão de 17.09.81; n/ato repres.,por seu proc.,o Sr.Deodato Plinio Stange, bras.,cas.,industrial, res.,no Distr., de E.Rios d'igo, n/Município; port.,da C.I.nº.368.444-Pr.,e CPF.nº.004.003.609-00, conf.,proc.,lavr.,no Tab.,do Distr.,de Jardim Belval,Município e Comarca de Barueri-SP às fls.136/7 Lº.19.- **ADQUIRIU**, o imóvel acima matriculado Nos termos da Esct.,Publ**

matrícula  
= 12.717 =

folha  
01  
verso

de Compra e Venda lavr., em 18.07.86 no L<sup>o</sup>.n<sup>o</sup>.34 fls.81 do Cart<sup>o</sup>  
Distr., de E.Rios.-VALOR:-Cz\$.30.000,00.-Pagou Cz\$.600,00 à A.R.  
Local referente a Inter-Vivos, GR-4 n<sup>o</sup>.984/86 em 18.07.86.--.  
O referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. F. Escrt.,Jurtdo.  
do.-CUSTAS: serv C&S .322,43.- : C.P.C. C&S .16,97.- i.F.P. 03 .67,88.-

R-3-12.717.-Prot.n<sup>o</sup>.43.592.-14.03.97.-PENHORA sobre o imóvel  
retro, Nos termos do, Mandado de Penhora, datado de 03.03.97,  
n<sup>o</sup>.121/97. Processo n<sup>o</sup>.2650/96; Exequente: ROSALINO GOMES DE  
OLIVEIRA; Executada: MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., da 2<sup>a</sup> Junta  
de Conciliação e Julgamento de Guarapuava. Valor:R\$.2.262,29;  
expedido pela Dra.Audrey Mauch, Juiza do Trabalho, e assinado  
pela Diretora de Secretaria, Alvelina Garcia Barbosa.- Cópias  
do mandado de Penhora e Auto de Penhora e Avaliação arquivadas  
neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. F.  
Escrt., Jurtdo.-

AV-4-12.717.-Prot.n<sup>o</sup>.49.835.-07.07.2000.-LEVANTAMENTO DA PENHO  
RA acima(R-3), nos termos do Ofício n<sup>o</sup>.657/2000-JP, datado de  
01.06.2000, expedido pela 2<sup>a</sup>Vara do Trabalho de Guarapuava, as  
sinado pela Diretora de Secretaria, Alvelina Garcia Barbosa;  
ficando o mencionado ofício arquivado neste Cartório.- O Refe-  
rido é verdade e dou fé.- Eu, R. J. F., Escrt.,Jurtdo.-Cus-  
tas:189,000/VRC/R\$.14,17.-

R-5-12.717-Prot.n<sup>o</sup>57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel  
retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação  
de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação  
de 06.05.2004, processo n<sup>o</sup> 2004.70.06.000042-5, em que é  
Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO  
S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito:  
R\$ 18.153,55,custas processuais-Cópia arquivada neste Cartório.-  
O referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. F., Oficial.-Custas:  
1.293,600 VRC.-

R-6-12.717-Prot.n<sup>o</sup> 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel  
retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação  
de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Deposito & Laudo  
de Avaliação processo n<sup>o</sup> 2004.70.06.000430-3, datado de  
18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA  
INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de  
Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários  
advocaticios e custas processuais -Cópia arquivada neste  
Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu R. J. F.  
Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

SEGUE 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: PJY5F WS67X JV6GP F9PQB

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:JXDK S7XZR F8ELB SLVWY



**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR**

Matrícula

Folha

Rodolpho Soria Santos

Rui Marchi Santos

CPF 112104669-00

Escrevente

=12.717=

02

R-7-12.717-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exeqüente: UNIÃO FEDERAL-Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu *[assinatura]* Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-8-12.717-Prot.nº68.914-2/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegrei da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exeqüente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.-Eu, *[assinatura]* Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-9-12.717-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, *[assinatura]* Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-10-12.717-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDÚSTRIA E COMERCIO S/A, e outro,

Segue 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/projudf/> - Identificador: PJY5F WS67X JV6GP F9PQB

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:JXDK S7XZR F8ELB SLVWY

Matrícula

12.717

Folha

2

Verso

expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, Eliane Maria Machado Santos Stumm, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

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: PJY5F WS67X JV6GP F9PQB

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: PJXDK S7XZR F8ELB SLVWY



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.219- 05/2022

TERRENO RURAL DE MAT. Nº11.891, COM ÁREA TOTAL DE  
3,65HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA  
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVAPR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>13</b>

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Terreno Rural, com área de 3,65Ha, situado na Gleba Samambaia no município de Guarapuava/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

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

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2022

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 113.000,00**

**(Cento e treze 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 Software QGIS, de Cartas Topográficas, do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da Prefeitura Municipal de Guarapuava/PR.

Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.891 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não consta coordenadas georreferenciadas,





apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel.

Deste modo, em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não ser saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas.

A visita foi realizada no dia 17/02/2022, a qual foi acompanhada pelo sr. Bini, ex-funcionário da Empresa Madeirit. Durante a diligência foram coletados dados e informações pertinentes para a avaliação e precificação do bem em tela.

Vale ressaltar que o imóvel está inserido na Gleba Samambaia, e confronta com Assentamentos da Reforma Agrária denominados Nova Geração.

### **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 – Terreno rural localizado na Gleba Samambaia.

#### **3.2 Descrição Técnica**

Número da Matrícula: Nº 11.891 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

Imóvel constituído pelos Lotes nº08 Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios.

Localização: Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O

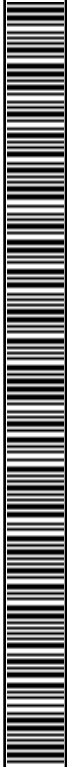
### **4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O Mercado Regional de Terras - MRT 5 - Centro contempla 25 municípios. Reclamam 20 municípios sobre a mesorregião Centro Sul Paranaense do IBGE; 08 Norte Central; 02 Oeste Paranaense; 01 Centro Ocidental.

Este Mercado Regional possui apenas parte da APA Estadual da Serra da Esperança, na porção leste do município de Guarapuava. A conservação dos biomas da região é contemplada, também, a partir de 2003, pela presença do Programa de Recuperação Ambiental dos Biomas – Projeto Paraná Biodiversidade, o qual possui, na região, o Corredor Araucária, onde as áreas legalmente protegidas e de implantação de programas de recuperação estão concentradas na Floresta Ombrófila Mista.

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 e a suinocultura.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície



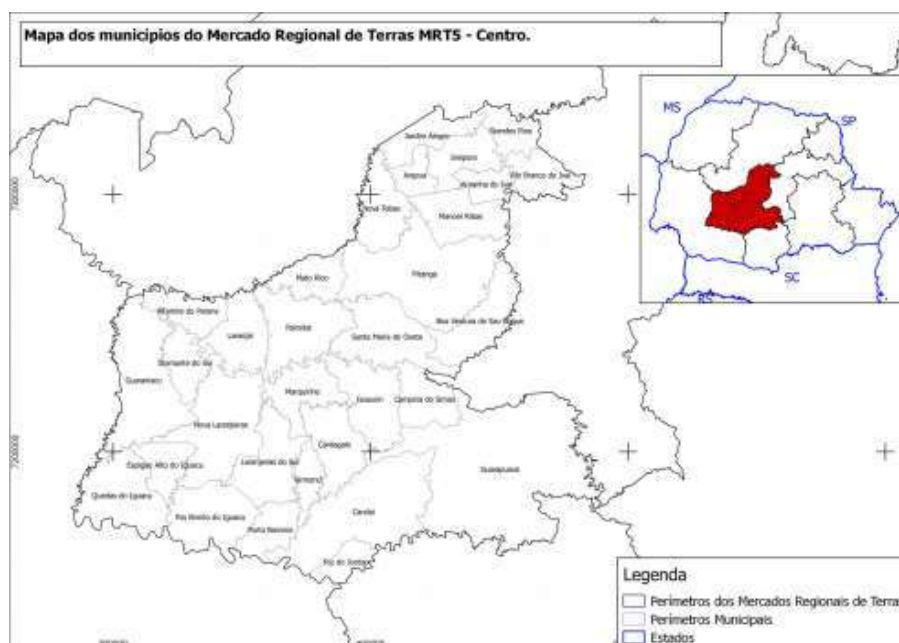




estadual. A região é composta por rochas ígneas extrusivas como o basalto. De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas. Segundo EMBRAPA os solos presentes na região são: Latossolo Vermelho, Latossolo Bruno, Nitossolo Bruno, Nitossolo Vermelho, Argissolo Vermelho, Neossolo Regolítico e Cambissolo Háplico.

A agricultura desta região concentra parte expressiva da agricultura familiar do Estado do Paraná. Este segmento é responsável por grande parte da produção de leite e frangos e suínos no sistema de integração com as agroindústrias. Nas propriedades rurais de exploração do tipo patronal a produção é expressiva na produção de cereais para venda de commodities no mercado internacional, principalmente o milho e a soja. Neste segmento há também grande produção de bovinocultura nas terras de tipologia denominada de pecuária.

Também merece ser ressaltado a grande disponibilidade hídrica existente, principalmente na porção sudoeste do Mercado Regional, o que propiciou a implantação de grandes usinas hidrelétricas no Rio Iguaçu, como o Salto de Osório (Quedas do Iguaçu) e Salto Santiago (Rio Bonito do Iguaçu) também importantes Pequenas Centrais Hidrelétricas em implantação dos rios de menor porte.



Fonte: INCRA





## 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).

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### 0.3 Abordagem de valor

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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

*- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas*





*a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*

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

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

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

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

#### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

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

“Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº08, com área de 36.500,00m<sup>2</sup>, sito no imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", distrito de Entre Rios, compreendido dentro dos limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto do lote 52, junto de uma cerca de arame, segue daí. confrontando em todo seu perímetro com terras pertencentes a Maderit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com terras do lote pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 154mts., dividindo com terras do lote nº36 pelo rumo de 54°00' mediu-se 252,33mts., dividindo com terras do lote nº50, pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 124,80mt., seguindo por cerca de arme, rumo de 51°03'NO mediu-se,120,05mts., e finalmente pelo rumo de 63°00'N: mediu-se a distância final de 133,00mt., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de área descrita. INCRA 723.029. 5.339.”

### 6.2 Restrições do imóvel

Em virtude de a matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no presente laudo a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior a qual a propriedade está inserida.

## 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:** Situação, Capacidade de Uso da Terra.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

### **TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019**

#### **0.4 Mercado**

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

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

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

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

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

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

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





## 8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

### 8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

#### Tratamento de Dados

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

#### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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





8.1.1.6 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.

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL

**R\$ 113.199,33 (Cento e treze mil, cento e noventa e nove reais e trinta e três centavos)**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 113.000,00 (Cento e treze mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 27 de maio de 2022

---

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](http://www.kronbergleiloes.com.br)







## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



### Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	27/05/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	11.891
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 3,65 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 3,65 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha < Matrícula

### Características do Imóvel

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Arenosos a argiloso
Drenagem:	Normal	Estradas Internas:	Servidão
Textura:	Arenoso a argiloso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	Solos profundos
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Potencial Alto	Erosão:	Propensão baixa
Benfeitorias:	-	Precipitação:	1880mm/ano
Altitude:	1080m		

### Valor de Mercado

**R\$ 113.199,33**

(CENTO E TREZE MIL, CENTO E NOVENTA E NOVE REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS)

### Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: Helcio Kronberg

Telefone de Contato: (41)3233-1077

Identificação: Kronberg Leilões

Assinatura: \_\_\_\_\_





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.</p> <p><b>Coordenadas</b>                      Latitude: <b>25°29'7.25"S</b>                      Longitude: <b>51°30'40.46"O</b></p>	

### Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº08, com área de 36.500,00m², sito no imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", distrito de Entre Rios, compreendido dentro dos limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto do lote 52, junto de uma cerca de arame, segue daí, confrontando em todo seu perímetro com terras pertencentes a Maderit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com terras do lote pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 154mts., dividindo com terras do lote nº36 pelo rumo de 54°00' mediu-se 252,33mts., dividindo com terras do lote nº50, pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 124,80mt., seguindo por cerca de arme, rumo de 51°03'NO mediu-se,120,05mts., e finalmente pelo rumo de 63°00'N: mediu-se a distância final de 133,00mt., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de área descrita. INCRA 723.029. 5.339.”</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). As características destes solos, 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 T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5T9 SZRD7 E2k2Y Z58XY



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel

Acesso ao imóvel



Topografia

Topografia



Topografia

Topografia

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-J5T9 SZRD7 E2K2Y Z58XY





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



Servidões

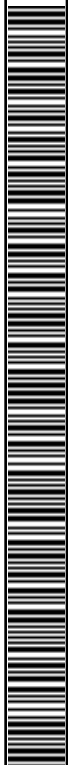
Servidões



Topografia

Servidões

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-J5T9 SZRD7 E2K2Y Z58XY





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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: P45T9 SZRD7 E2K2Y Z58XY





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	3,65		Área Construída:	-																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	0,80	22%	Vw(a)			VIII	0,73 20%
											IIe			IIIe,s	0,92	25%	VIe			Áterreno(ha):	3,65 100%
											IIe,s	1,20	33%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	54%
											IIIs			IVe			VIIe				
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	4,20		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Plano		Informante:	Imobiliária Solo																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	<a href="https://www.imobiliariasolo.com.br/immov">https://www.imobiliariasolo.com.br/immov</a>																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,84 20%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	4,20 100%
											IIe,s	1,36	32%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%
											IIIs	2,00	48%	IVe			VIIe				
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	16,76		Área Construída:	80,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 700.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliária Solo																	
Benfeitorias	Casa		Contato	<a href="https://www.imobiliariasolo.com.br/immov">https://www.imobiliariasolo.com.br/immov</a>																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	5,76	34%	Vw(a)			VIII	4,00 24%
											IIe			IIIe,s	3,00	18%	VIe			Áterreno(ha):	16,76 100%
											IIe,s			IVs	4,00	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%
											IIIs			IVe			VIIe				
Observações:																					





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 3														
Endereço:														
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	2,42		Área Construída:	0,00										
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00										
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta										
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliária Solo										
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imobiliariasolo.com.br/imov										
Classes de Solo														
I			IIIw(a)			IVe,s						VIIe,s		
IIs			IIIe	0,92	38%	Vw(a)		VIII	0,50	21%				
IIe			IIIe,s	0,40	17%	VIe		Áterreno(ha):	2,42	100%				
IIe,s			IVs	0,60	25%	VIe,s		Índice Cálculado:	47%					
IIIs			IVe			VIIe								
Observações:														

Elemento Comparativo 4														
Endereço:														
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	363,00		Área Construída:	0,00										
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 9.500.000,00										
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta										
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Earcge										
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/1397										
Classes de Solo														
I			IIIw(a)			IVe,s						VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII	75,00	20%				
IIe			IIIe,s	100,00	27%	VIe		Áterreno(ha):	366,00	100%				
IIe,s	20,00	5%	IVs	50,00	14%	VIe,s		Índice Cálculado:	48%					
IIIs	71,00	19%	IVe	50,00	14%	VIIe								
Observações:														

Elemento Comparativo 5														
Endereço:														
Bairro:	Serra da Boa Esperança			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	246,84		Área Construída:	0,00										
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00										
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta										
Topografia:	Ondulado		Informante:	Earcge										
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/1148										
Classes de Solo														
I			IIIw(a)			IVe,s						VIIe,s		
IIs			IIIe	46,84	19%	Vw(a)		VIII	55,00	22%				
IIe			IIIe,s	25,00	10%	VIe		Áterreno(ha):	246,84	100%				
IIe,s			IVs	75,00	30%	VIe,s		Índice Cálculado:	48%					
IIIs	45,00	18%	IVe			VIIe								
Observações:														





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	150,30		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.500.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Faax						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.faax.com.br/imovel/venda/f						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	50,00 33%
IIe			IIIe,s	45,30	30%	Vle			Áterreno(ha):	150,30 100%
IIe,s	30,00	20%	IVs	5,00	3%	Vle,s			Índice Cálculado:	47%
IIIs	20,00	13%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Goixim			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	218,00		Área Construída:	150,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 8.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Fazenda Abaerta						
Benfeitorias	Casa e Galpão		Contato	https://www.fazendaaberta.com.br/anun						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	10,00	5%	Vw(a)			VIII	43,60 21%
IIe	50,00	24%	IIIe,s	24,00	11%	Vle			Áterreno(ha):	212,00 100%
IIe,s	24,40	12%	IVs	30,00	14%	Vle,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs	30,00	14%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Candói			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	26,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Faax						
Benfeitorias	Nnhuma		Contato	https://www.faax.com.br/imovel/venda/f						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	4,00	15%	Vw(a)			VIII	5,20 20%
IIe	8,80	34%	IIIe,s	2,50	10%	Vle			Áterreno(ha):	26,00 100%
IIe,s	4,50	17%	IVs	0,50	2%	Vle,s			Índice Cálculado:	59%
IIIs	0,50	2%	IVe			VIIe				
Observações:										










## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Guarapuava		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		4,84		Área Construída:		0,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 400.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Evidência Imobiliária				
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.imobiliariaevidencia.com.br/">https://www.imobiliariaevidencia.com.br/</a>				
										
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	0,84	17%	Vw(a)			VIII	1,00 21%
IIe			IIIe,s	1,00	21%	VIe			Áterreno(ha):	4,84 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	53%
IIIs	2,00	41%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Guarapuava		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		32,15		Área Construída:		0,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 670.000,00				
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imobiliária Evidência				
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.imobiliariaevidencia.com.br/">https://www.imobiliariaevidencia.com.br/</a>				
										
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	3,50	11%	Vw(a)			VIII	7,00 22%
IIe			IIIe,s	10,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	32,15 100%
IIe,s			IVs	5,15	16%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%
IIIs			IVe	6,50	20%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 11										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Pinhão		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		6,05		Área Construída:		60,00				
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 180.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Gilmar Zuconelli				
Benfeitorias		Casa		Contato		<a href="https://gilmarzuconellimoveis.com.br/im/">https://gilmarzuconellimoveis.com.br/im/</a>				
										
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,21 20%
IIe			IIIe,s	0,84	14%	VIe			Áterreno(ha):	6,05 100%
IIe,s			IVs	1,50	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%
IIIs	1,00	17%	IVe	1,50	25%	VIIe				
Observações:										





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,056	1,186	1,000	1,12 R\$ 40.398,49
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,056	1,119	1,000	1,05 R\$ 24.719,65
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	1,000	1,161	1,000	1,04 R\$ 28.082,78
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	1,000	0,969	1,000	0,86 R\$ 28.161,84
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	1,000	0,913	1,000	0,81 R\$ 33.704,81
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	1,027	1,000	0,91 R\$ 67.902,30
10	R\$ 670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,056	1,224	1,000	1,16 R\$ 21.749,36

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 34.959,89
Desvio	18476,89	Desvio	6157,41
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 31.013,51
Limite Inferior	R\$ 24.471,92
Limite Superior	R\$ 45.447,86
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	Unit/ha	Fator Ajuste	=	R\$ 113.199,33
	3,65	R\$31.013,51	1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados: 7		
Número de Amostras Saneados: 5		
Limite Inferior (p/ha): R\$ 24.471,92		
Média Aritmética (p/ha): R\$ 34.959,89		
Limite Superior (p/ha): R\$ 45.447,86		
Média Saneada (p/ha): R\$ 31.013,51		
T. de Student: 1,533		
Desvio Padrão: 6157,41		
Coefficiente de Variação: 0,176		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha): R\$ 4.221,95		
Inferior (p/ha): -13,74% R\$ 30.737,94		
Superior (p/ha): 10,78% R\$ 39.181,84		
Amplitude Total: 24,51%		

### 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: P45T9 SZRD7 E2K2Y Z58XY



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

#### Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>24,51%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.

matrícula	folha
= 11.891 =	01

Rodolpho Soria Santos  
CPF: 112404669-00  
Oficial

Rui Marchi Santos  
Escrevente

IMÓVEL:-Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº.08, com área de 36.500,00m<sup>2</sup>., sito no imóvel denominado "CLÉBA SAMBAIA", distrito de Entre Rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações:Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote 52, junto de uma cerca de arame, segue daí confrontando em todo seu perímetro com terras pertencentes a Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos:dividindo com terras do lote nº.52 pelo rumo de 26º00'50" mediu-se 154,00mts., dividindo com terras do lote nº.36,pelo rumo de 64º00'56" mediu-se 250,00mts., dividindo com terras do lote nº.50,pelo rumo de 26º00'NE mediu-se 124,80mts., seguindo por cerca de arame, pelo rumo de 51º03'NO mediu-se 120,05mts., e finalmente pelo rumo de 63º00'NO mediu-se a distancia final de 133,00mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de área descrita.-INCRA Nº.723.029.056.839.-

PROPRIETÁRIOS:-JOHANN BUHALI(09.10.26) e s/m.ROSALIA BUHALI(07.09.30),bras., cas., res. no distr.,de E.Rios, ele agricultor, filho de Franz Buhali e Veronika Buhali, ela do lar, filha de Stefan Fingler e Elisabeth Reitsch,port., das C.I.nºs.245.146-Pr., e 223.073-Pr., respectivamente, CPF.nº.037.384.189-20.-

REGISTRO ANTERIOR:-Transcrição nº.12.473 fls.230 do Lº.3-G do 2º.Ofício d/Comarca.

R-1-11.891.-Prot.nº.20.381.-10.06.85:-TRANSMITENTES:-JOHANN BUHALI(09.10.26) e s/m.ROSALIA BUHALI(07.09.30), já acima qualificados.-ADQUIRENTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A, Sociedade Comercial sediada no distr.,de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri-SP.,à estrada das Nações nº.33; inscrito no CGC.MF.nº.47.682.232/0001-20, com seus Estatutos arq.na Junta Comercial do Estado de S.Paulo sob.nº.1.940.460/81 em sessão de 17.09.81; n/ato repres.,p/seu procurador o Sr.Deodato Plinio Stange,bres., cas.,industrial, res. n/cidade,port.,da C.I.nº 368.444-Pr.,CPF.nº.004.003.609-00, conf.,proc.,lavr.,no Tab.,do Distr.,de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri-SP., às fls.136/7 do Lº.19 e que fica reg.,no Lº.Próprio do Cart.,/Distr.,de Entre Rios.-ADQUIRIU, o imóvel acima matriculado Nos termos da Escri.,Públ.,de Compra e Venda lavr.,em 23.05.85 no Lº.nº.31 fls.255 do Cart.,Distr.,de E.Rios.-VALOR:-Cr\$.4.000.000.-Pagou Cr\$.80.000 à A.R.Local referente a Inter-Vivos GR-4 nº.1.165/85 em 23.05.85.-O referido é verdade e dou fé. Eu, Escrt.Jurtdo.

CUSTAS : Serv. 122.828 ; C.P.C. Cr\$. 6.464 ; P.P. Cr\$. 25.858.-

R-2-11.891-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação

SEGUE 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: PJS8X FCSXQ Z256Z XYRDD

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: PJS5T9 SZRD7 E2K2Y Z58XY

=11.891=  
matricula  
=11.891=

folha 01 =  
-01-  
verso

de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55, custas processuais-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.-Eu, D. L., Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-3-11.891-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu D. L. Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-4-11.891-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exequente: UNIÃO FEDERAL- Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu D. L. Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-5-11.891-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegredi da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exequente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.-Eu, D. L., Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

Segue na folha 02...

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: PJS8X FCSXQ ZZ56Z XYRDD

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: PJS5T9 SZRD7 E2K2Y Z58XY

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula <b>11.891</b>	Folha <b>2</b>
----------------------------	-------------------

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Rodolpho Soria Santos  
CPF 112104669-00

Rui Marchi Santos  
Escrevente

R-6-11.891-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em **INDISPONIBILIDADE** o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Chieftun*, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-7-11.891-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDÚSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Chieftun*, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

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: PJS8X FCSXQ Z256Z XYRDD

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: PJS5T9 SZRD7 E2K2Y Z58XY