



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

Falência: 0008811.88.2007.8.16.0031

Falidos: Indústrias Madeirit S/A (CNPJ 60.873.874/0001-85)

GVA Indústria e Comércio S/A. (CNPJ 00.659.215/0002-08)

S Bento Administradora e Participações Ltda. (CNPJ 54.090.410/0001-08)

HELICIO KRONBERG, leiloeiro público oficial devidamente matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, requerer a juntada de **LAUDOS DE AVALIAÇÃO**, o que se faz nos seguintes termos:

1. Breve síntese:

No “item c.1” da r. decisão do *mov. 5386.1*, foi determinado que o leiloeiro, após a arrecadação, avaliasse os seguintes imóveis: matrículas 4.660, 5.256, 10.121, 2.714 e 10.321 (*todas do 2º CRI de Guarapuava*) e matrículas 1.378, 3.971, 3.972, 9.432, 9.592, 11.684, 11.891, 11.920, 11.990, 12.717 e 13.362 (*todas do 3º CRI de Guarapuava*).

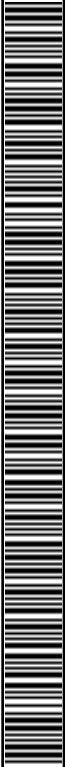
Portanto, foi determinada a avaliação de 5 imóveis do 2º CRI de Guarapuava e 11 imóveis do 3º CRI de Guarapuava.

Contudo, dos ofícios juntados no *mov. 5395* denotam-se um total de 20 imóveis, sendo 5 imóveis do 2º CRI de Guarapuava e 15 imóveis do 3º CRI de Guarapuava, a saber:

- **2º CRI de Guarapuava:** Imóveis descritos nas matrículas 4.660, 5.256, 6.631, 10.121, e 10.321
- **3º CRI de Guarapuava:** Imóveis descritos nas matrículas 1.378, 3.971, 3.972, 9.432, 9.433, 9.592, 11.684, 11.685, 11.686, 11.891, 11.920, 11.990, 12.717, 13.362 e 14.715

(41) 3233-1077

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



No ato ordinatório do mov. 5624 constou:

“Diante das averbações dos imóveis arrecadados, conforme ofícios dos eventos 5395.3 a 5395.6, fica o Sr. Leiloeiro intimado conforme item 16 c.1 da decisão do evento 5386 “c.1) Em seguida, formalizada a arrecadação, intime-se o Sr. Helcio Kronberg, leiloeiro e avaliador nomeado, para que proceda as diligências pertinentes à avaliação dos imóveis ora arrecadados.”

Antes de mais nada, **faz-se importante lembrar que:**

- O imóvel descrito **na matrícula 2.714 foi arrematado** no leilão realizado em 14/12/2020 (conforme informado na petição do mov. 5723.1);
- Os imóveis descritos nas **matrículas 4.660, 5.256, 6.631, 10.121, e 10.321** (todas do 2º CRI de Guarapuava), **foram arrematados** no leilão realizado em 29/06/20 (conforme informado na petição do mov. 5071.1).

Portanto, dos imóveis constantes na r. decisão do mov. 5386.1 e ofícios do mov. 5395, **restam ser avaliados apenas os 15 imóveis** indicados no ofício juntado pela 3º CRI de Guarapuava (mov.

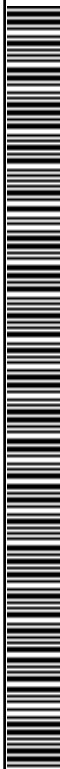
Também se faz importante lembrar que, no mov. 5964.1, o leiloeiro juntou 05 laudos de avaliação (**imóveis localizados no Município de Bananal/SP**), tendo os referidos imóveis sido ofertados, em leilão público, nos dias 26/07/21 e 30/07/21, **leilões estes negativos** (mov. 6568.1).

Por ocasião da juntada dos laudos de avaliação dos imóveis localizados no Município de Bananal (mov. 5964.1), o leiloeiro requereu a fixação do prazo de 60 dias para a entrega do laudo dos demais bens (**localizados em Guarapuava/PR**), prazo este concedido por esse r. juízo (“item 34” da r. decisão do mov. 6052.1).

No mov. 6385, pelos motivos expostos naquela petição, o leiloeiro requereu nova dilação de prazo para a entrega dos laudos faltantes.

Portanto, **resta a avaliação dos seguintes 15 imóveis:**

- **3º CRI de Guarapuava:** Imóveis descritos nas matrículas 1.378, 3.971, 3.972, 9.432, 9.433, 9.592, 11.684, 11.685, 11.686, 11.891, 11.920, 11.990, 12.717, 13.362 e 14.715



2. Da impossibilidade de localização de parte dos imóveis:

Importante salientar que, conforme já destacado na petição do *mov. 6385.1*, sendo a maior parte dos imóveis “áreas rurais”, a exata localização dos mesmos mostra-se dificultosa.

Dos 15 imóveis pendentes de avaliação (acima indicados), o leiloeiro informa ter obtido êxito na localização de **05 imóveis (laudos anexos)**, quais sejam:

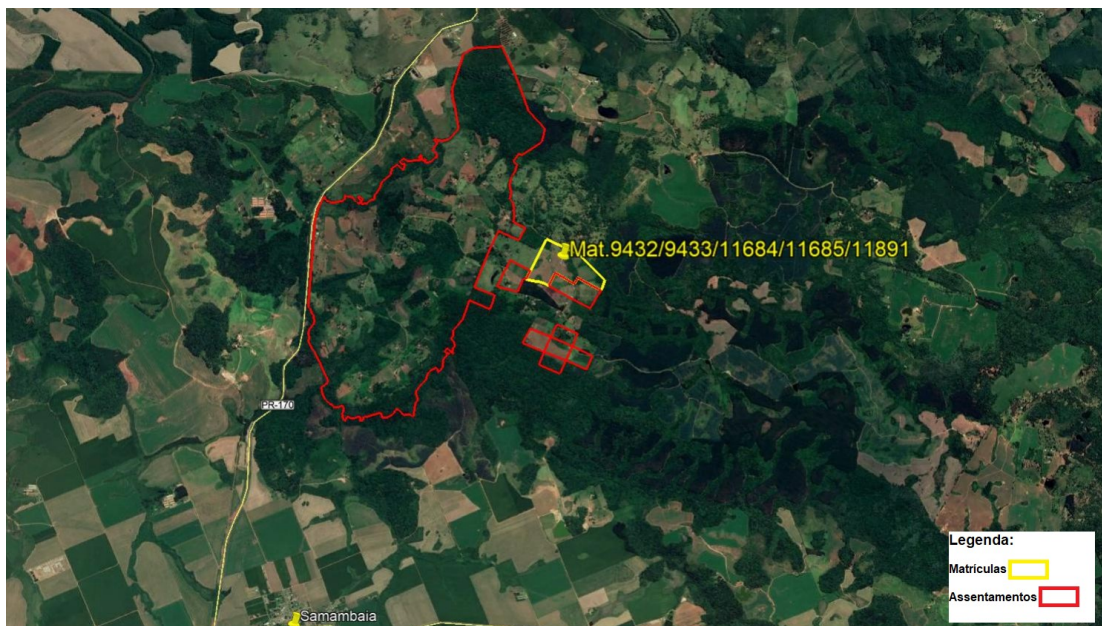
- Matrícula **9.432** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **9.433** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.684** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.685** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.891** da 3º CRI de Guarapuava/PR

Importante esclarecer que as 05 áreas acima indicadas encontram-se situadas no Município de Guarapuava/PR, na Gleba Samambaia, sendo que apenas tais imóveis (*dos 15 a serem avaliados*) possuem cadastro no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), **o que possibilitou a delimitação das áreas e a consequente avaliação das mesmas.**

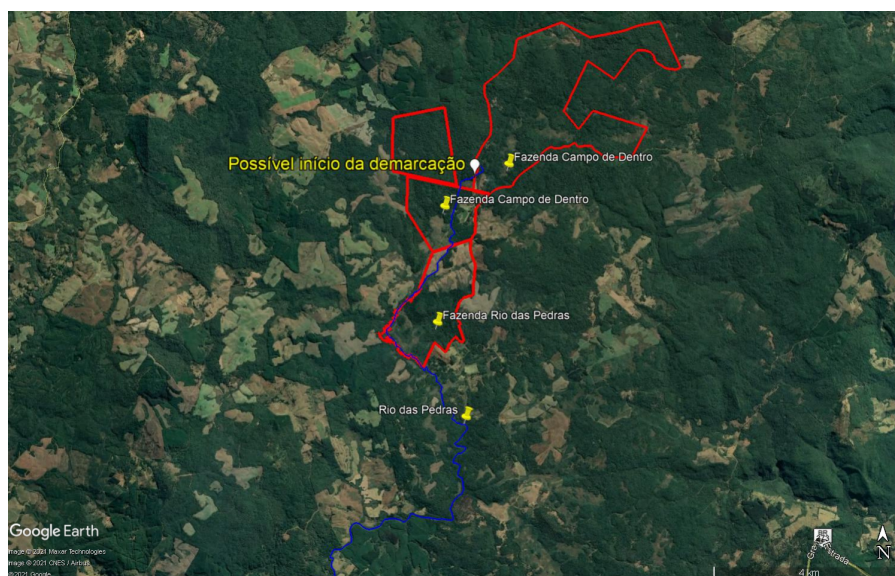
Apesar das demais áreas (*matriculas 1.378, 3.971, 3.972, 11.686, 11.920, 11.990, 12.717, 13.362*) também estarem situadas na Gleba Samambaia, **o perito não logrou êxito ao tentar localizá-las**. Vale ressaltar que, na tentativa de localização, foram confrontadas informações do banco de dados do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), da Agência Nacional de Águas (ANA), do Cadastro Ambiental Rural (CAR), Cartas Topográficas, informações cedidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da Prefeitura Municipal de Guarapuava/PR, além de visita *in loco*.

Uma vez que as áreas confrontantes com as matrículas em questão tratam-se de **Assentamentos da Reforma Agrária**, o avaliador ora peticionário, durante a visita técnica, deparou-se com um ambiente um tanto quanto delicado/hostil para se obter informações a respeito das delimitações das demais propriedades. Deste modo, com intuito de preservar a equipe, o perito decidiu não insistir na diligência realizada no dia 07/07/2021.





Outrossim, no que concerne a localização da área descrita na **matrícula 14.715**, a qual está situada no Distrito de Guairacá e denomina-se “Rio das Pedras”, o avaliador informa que foram realizados os mesmos procedimentos supracitados, a fim de delimitar a área. Embora se tenha, em visita técnica, chegado na localidade do imóvel, atualmente **no local há áreas inseridas/descritas em outras matrículas**. Visto que a prefeitura de Guarapuava/PR não possui registro e mapas que delimitem as propriedades da Zona Rural e o Cadastro Ambiental Rural (CAR) é um documento que não possui exatidão nas demarcações, além de haver no banco de dados do CAR áreas sobrepostas nesta região, **o perito/leiloeiro presume que a área da matrícula 14.715 possa ter sido englobada nestas outras propriedades existentes no local.**



Diante de tudo isso, **NÃO FOI POSSÍVEL localizar e avaliar os seguintes imóveis:**

- **3º CRI de Guarapuava:** Imóveis descritos nas matrículas 1.378, 3.971, 3.972, 9.592, 11.686, 11.920, 11.990, 12.717, 13.362 e 14.715

3. Dos laudos ora juntados:

Conforme laudos anexos, as 05 áreas localizadas pelo avaliador, foram assim avaliadas:

- Matrícula **9.432** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **9.433** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.684** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.685** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.891** da 3º CRI de Guarapuava/PR

TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 7,96HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Imóvel constituído pelos Lotes nº52/1, nº52/2, nº52/3, nº52/4, nº19/1 e 19/2. 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 **9.432** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *“Terreno Florestal, constituído pelos lotes nº52/1; 52/2; 52/3; 52/4; 19/1 e 19/2, do imóvel denominado “Gleba Samambaia”, distrito de Entre rios, com uma única área de 79.600,00m², ou sejam 7ha., e 96 ares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área num marco cravado junto ao canto do Lote nº41; na linha divisória em confrontação com o Lote nº34; segue daí por linha reta, confrontando com terras do Lote nº41 pertencente a Johann Seitz, pelo rumo de 74°00'SE mediu-se 250,00m, onde segue por linha reta, confrontando sucessivamente com terras de Johann Seitz e Johann Buhali, pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 318,4m até outro canto. Segue daí por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Maderit S/A. pelo rumo de 74°00'NO mediu-se 250,00m, até outro canto; segue daí confrontando sucessivamente com Peter Nauy e Maderit S/A, pelo rumo de 26°00'SO mediu-se distância final de 318,00m, ligando ao ponto e canto no marco onde começou e encerra medição e demarcação da área descrita.”.* **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº 9.432 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área maior as matrículas nº21.401, nº9432, nº9.433, 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 confronta com áreas de Assentamento da Reforma Agrária. Em virtude de não se ter a delimitação exata da área, na avaliação foi considerada somente a Terra Nua, sem a inclusão de eventuais benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Uma vez que não se tem a delimitação precisa da área, não foi determinada a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental. Em virtude a matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no laudo de avaliação a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior na qual o imóvel objeto do leilão está inserido. **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. **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. **Valor de Avaliação: R\$ 347.000,00**

TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 6,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Imóvel constituído pelo Lote nº34. 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 9.433 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: "Terreno florestal, constituído pelo Lote nº34, do imóvel denominado "Gleba Samambaia", distrito de Entre rios, com a área de 60.000m², ou sejam, 6 hectares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº18 pertencente a Maderit S/A, pelo rumo de 74°00'SE mediu-se 250,00ms onde segue por linha reta, confrontando com Johann Seitz e Maderit S/A., pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 240,00ms, até o canto do lote nº2; segue daí por linha reta, confrontando com terras de lote nº2 pertencente a Peter Nauy JR., pelo rumo de 74°00'NO". **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº9.433 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, nº9.433, 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. O bem em questão confronta com áreas de Assentamento da Reforma Agrária. Em virtude de não se ter a delimitação exata da área, na avaliação foi considerada somente a Terra Nua, sem a inclusão de eventuais benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Uma vez que não se tem a delimitação precisa da área, não foi determinada a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental. Em virtude a matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no laudo de avaliação a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior na qual o imóvel objeto do leilão está inserido. **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. **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. **Valor de Avaliação: R\$ 261.600,00**

TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 2,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Imóvel constituído pelos Lotes nº36. 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 11.684 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: "Terreno Florestal constituído pelo lote nº36, do imóvel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de Entre Rios na Comarca, com área de 20.000,00m² compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado em comum com terras dos lotes nº08 e 19, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.08 pertencente a Johann Buhali, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250m onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº50 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 80mts., onde segue por linha reta confrontando com terras do lote nº36/1 pertencente a Josef Seitz e destinada a Madeirit, pelo rumo de 64°00'NO mediu-se 250,00mts, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº19 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00' NE mediu-se a distância final de 80mt ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA NQ.723.029.099. 694". **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.684 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. O bem em questão confronta com áreas de Assentamento da Reforma Agrária. Em virtude de não se ter a delimitação exata da área, na avaliação foi considerada somente da Terra Nua, sem a inclusão de eventuais benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Uma vez que não se tem a delimitação precisa da área, não foi determinada a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental. Em virtude a matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no laudo de avaliação a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior na qual o imóvel objeto do leilão está inserido. **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. 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. **Valor de Avaliação: R\$ 93.500,00**

TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 4,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Imóvel constituído pelos Lotes nº41. 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 11.685** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: "Terreno Florestal constituído pelo lote nº41 do imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", no distrito de Entre Rios município, com área de 40.000m², compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num arco cravado em comum com terras da; lotes nºs.18 e 30, segue por linha reta, confrontando com terra do lote nº30 pertencente a Cooperativa Agrária, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250,00mts., onde segue confrontando em todas as direções com terras de Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo om terras do lote nº.47 pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 160ms dividindo com o lote nº19 pelo rumo de 64°00'N0 mediu-se 250mts., dividindo com os lotes parte do lote nº34 e 18 pelo rumo de 26°00'SO mediu-se a distância final de 160mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de marcação da área descrita. INCRA Ng.723.029.056.073". **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.685 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. O bem em questão confronta com áreas de Assentamento da Reforma Agrária. Em virtude de não se ter a delimitação exata da área, na avaliação foi considerada somente da Terra Nua, sem a inclusão de eventuais benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Uma vez que não se tem a delimitação precisa da área, não foi determinada a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental. Em virtude a matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no laudo de avaliação a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior na qual o imóvel objeto do leilão está inserido. **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. **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. **Valor de Avaliação: R\$ 191.100,00**

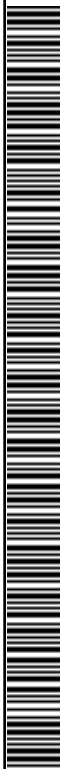
TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 3,65HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Imóvel constituído pelos Lotes nº08 Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro 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 36.530,00m², 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 arame, 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”.* **Observações:** 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. O bem em questão confronta com áreas de Assentamento da Reforma Agrária. Em virtude de não se ter a delimitação exata da área, na avaliação foi considerada somente da Terra Nua, sem a inclusão de eventuais benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Uma vez que não se tem a delimitação precisa da área, não foi determinada a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental. Em virtude a matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no laudo de avaliação a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior na qual o imóvel objeto do leilão está inserido. **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. **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. **Valor de Avaliação: R\$ 159.200,00**

4. Pedido:

Diante de todo o acima exposto, requer:

a) **A juntada do laudo** de avaliação dos seguintes 05 imóveis:

- Matrícula **9.432** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **9.433** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.684** da 3º CRI de Guarapuava/PR;



- Matrícula **11.685** da 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.891** da 3º CRI de Guarapuava/PR

b) Seja anotado que o avaliador, pelos motivos acima expostos, **não obteve êxito na localização (inviabilizando a avaliação)** dos seguintes 10 imóveis:

- Matrícula **1.378** do 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **3.971** do 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **3.972** do 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **9.592** do 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.686** do 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.920** do 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **11.990** do 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **12.717** do 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **13.362** do 3º CRI de Guarapuava/PR;
- Matrícula **14.715** do 3º CRI de Guarapuava/PR;

c) Seja o falido e o Sr. Administrador, caso esse seja o entendimento desse r. juízo, intimados para, se possível, **trazerem aos autos mais informações/elementos que viabilizem encontrar a exata localização das 10 áreas não localizadas.**

Termos em que,
Pede Deferimento.

Curitiba, 27 de agosto de 2021.

HELICIO KRONBERG
Leiloeiro Público Oficial e Avaliador
(assinado eletronicamente)





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0377- 07/2021

TERRENO RURAL DE MAT. Nº9.432, COM ÁREA TOTAL DE
7,96HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVAPR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

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 7,96Ha, 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: julho de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 347.000,00

(Trezentos e quarenta e sete 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 nº9.432 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, nº9.433, 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.

A visita foi realizada no dia 07/07/2021. Porém, ressalta-se que o avaliador se deparou com uma porteira trancada, a qual dava acesso a área avaliada. Visto que o bem em questão confronta com áreas de Assentamento da Reforma Agrária, e as pessoas as quais o perito entrou em contato durante a visita não se demonstraram muito amigáveis, o avaliador, no intuito de preservar a integridade física da equipe, decidiu não adentrar na propriedade.

Além disso, as tentativas de contatar o Falido restaram infrutíferas. Assim, o avaliador registrou as características das vias de acesso ao imóvel, a entrada da propriedade, bem como os aspectos geográficos das proximidades 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 reprodutivas e não reprodutivas.

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 9.432 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

Imóvel constituído pelos Lotes nº52/1, nº52/2, nº52/3, nº52/4, nº19/1 e 19/2. 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. Recaem 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.

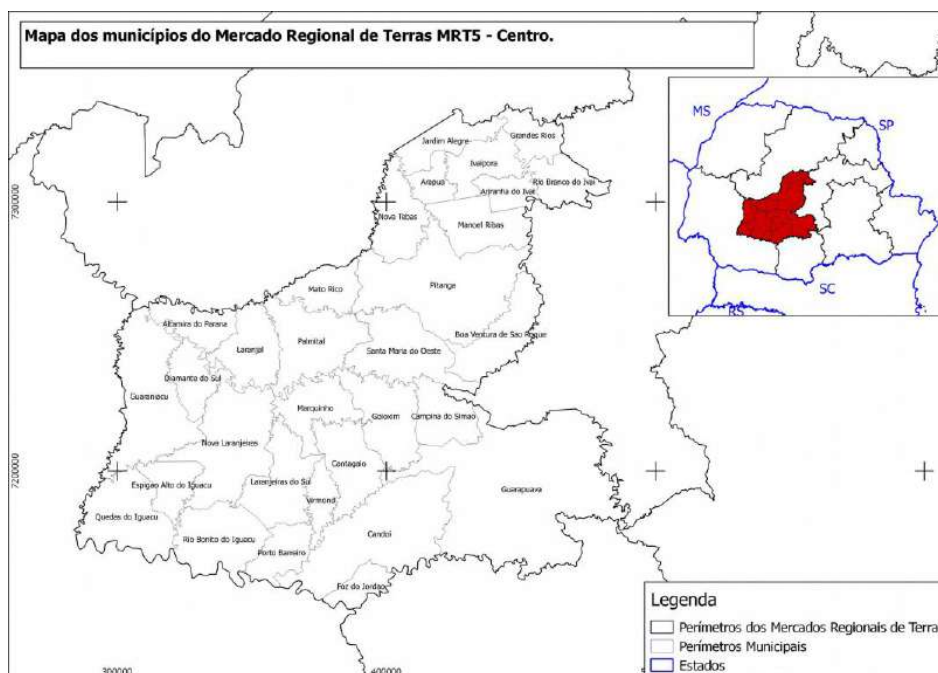




A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual. A região é composta por rochas ígneas extrusivas como o basalto. De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural 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 Haplico.

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 apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Uma vez que não se tem a delimitação precisa da Mat. nº9.432, não foi determinado a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental.

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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





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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Terreno Florestal, constituído pelos lotes nº52/1; 52/2; 52/3; 52/4; 19/1 e 19/2, do imóvel denominado “Gleba Samambaia”, distrito de Entre rios, com uma única área de 79.600,00m², ou sejam 7ha., e 96 ares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área num marco cravado junto ao canto do Lote nº41; na linha divisória em confrontação com o Lote nº34; segue daí por linha reta, confrontando com terras do Lote nº41 pertencente a Johann Seitz, pelo rumo de 74°00’SE mediu-se 250,00m, onde segue por linha reta, confrontando sucessivamente com terras de Johann Seitz e Johann Buhali, pelo rumo de 26°00’NE mediu-se 318,4m até outro canto. Segue daí por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Maderit S/A. pelo rumo de 74°00’NO mediu-se 250,00m, até outro canto; segue daí confrontando sucessivamente com Peter Nauy e Maderit S/A, pelo rumo de 26°00’S0 mediu-se distância final de 318,00m, ligando ao ponto e canto no marco onde começou e encerra medição e demarcação da área descrita.”

6.2 Situação

O imóvel de Mat. nº9.432 encontra-se ocupado.

6.3 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, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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





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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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





- 8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).
- 8.1.1.4 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\$ 347.006,41 (Trezentos e quarenta e sete mil, seis reais e quarenta e um centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 347.000,00 (Trezentos e quarenta e sete mil reais)





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 20 de julho de 2021

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A	Data da Vistoria:	07/07/2021
Endereço:	Acesso pela PR-170, por vicinal de terra	Data do Laudo:	15/07/2021
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	nº9.432
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 7,96 ha	Área: - ha	Área: 21,98 ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,22 ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 7,96 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	-
Drenagem:	Boa	Estradas Internas:	-
Textura:	-	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	-
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	-
Pot. Produtivo:	-	Erosão:	Propensão média a alta
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1880mm/ano
Altitude:	1050m		

Valor de Mercado

R\$ 347.000,00

(TREZENTOS E QUARENTA E SETE MIL REAIS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel de Mat. n.º9.432 está localizado a Sul da Cidade de Guarapuava e ao Norte da gleba Samambais/PR. Pode ser acessado através da PR-170 e por uma vicinal de terra.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: Longitude:</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno Florestal, constituído pelos lotes n.º52/1; 52/2; 52/3; 52/4; 19/1 e 19/2, do imóvel denominado “Gleba Samambaia”, distrito de Entre rios, com uma única área de 79.600,00m², ou sejam 7ha., e 96 ares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área num marco cravado junto ao canto do Lote n.º41; na linha divisória em confrontação com o Lote n.º34; segue daí por linha reta, confrontando com terras do Lote n.º41 pertencente a Johann Seitz, pelo rumo de 74°00’SE mediu-se 250,00m, onde segue por linha reta, confrontando sucessivamente com terras de Johann Seitz e Johann Buhali, pelo rumo de 26°00’NE mediu-se 318,4m até outro canto. Segue daí por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Maderit S/A. pelo rumo de 74°00’NO mediu-se 250,00m, até outro canto; segue daí confrontando sucessivamente com Peter Nauy e Maderit S/A, pelo rumo de 26°00’S0 mediu-se distância final de 318,00m, ligando ao ponto e canto no marco onde começou e encerra medição e demarcação da área descrita.”</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>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 Haplico.</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:J5DG D9XS 5N2BQ 5AUZA



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

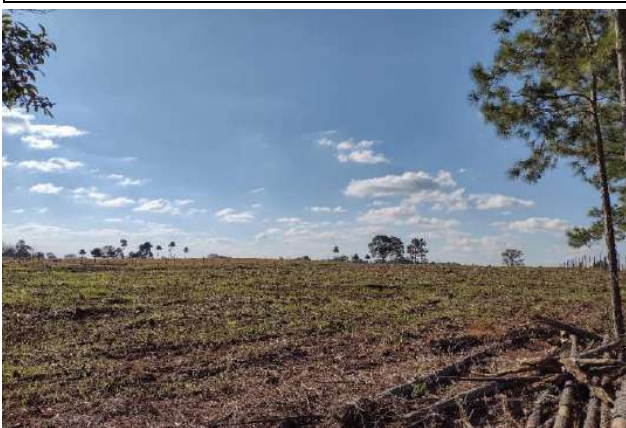


Foto 5



Foto 6

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5DG D9XSA 5N2BQ 5AUZA





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5DG D9XSA 5N2BQ 5AUZA





Memorial de Cálculo

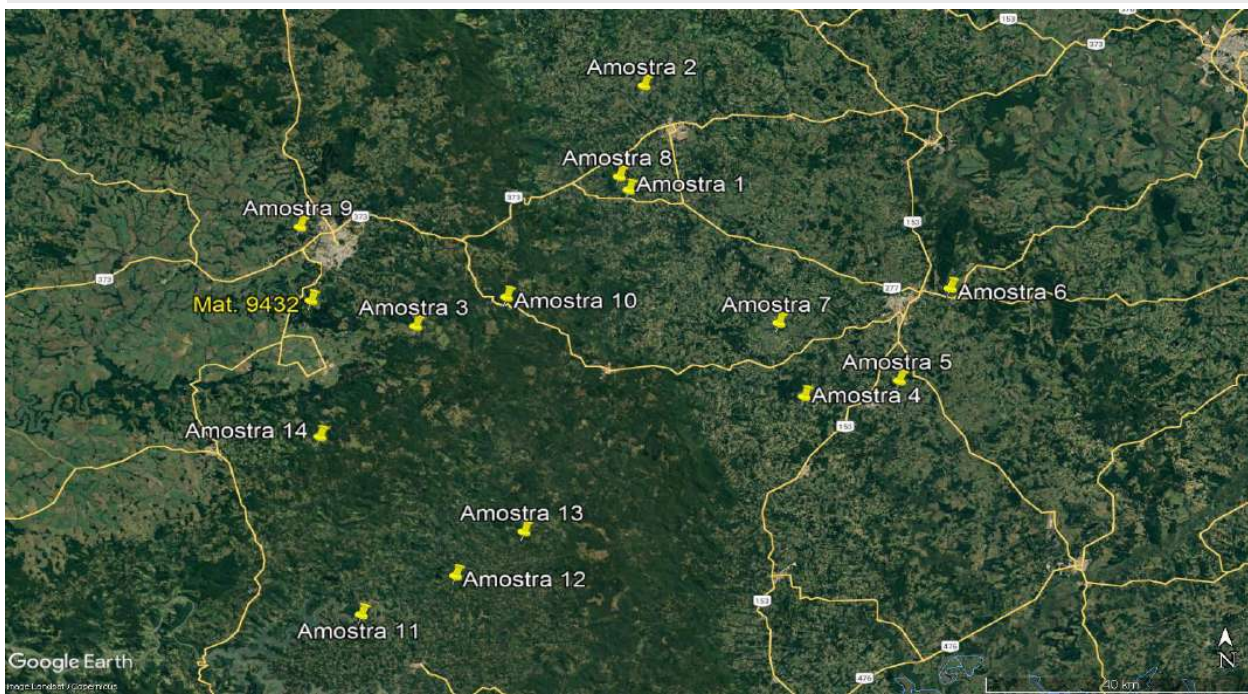
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5DG D9XSA 5N2BQ 5AUZA





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																						
Endereço:	Acesso pela PR-170, por vicinal de terra																					
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	7,96		Área Construída:	-																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A																		
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A																		
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																		
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,59	19%
											IIe	0,37	4%	IIIe,s	2,00	24%	Vle			Áterreno(ha):	8,46	100%
											IIe,s	2,50	30%	IVs	1,50	18%	Vle,s			Índice Cálculado:	54%	
IIIs	0,50	6%	IVe			VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 1																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	14,50		Área Construída:	200,00																		
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Viva Real																		
Benfeitorias	casa e galpões		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	1,60	11%	Vw(a)			VIII	2,90	20%
											IIe			IIIe,s	6,50	45%	Vle			Áterreno(ha):	14,50	100%
											IIe,s			IVs	3,50	24%	Vle,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe			VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 2																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	0,58		Área Construída:	60,00																		
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chave na Mão																		
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imove																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,12	20%
											IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,58	100%
											IIe,s	0,46	80%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	62%	
IIIs			IVe			VIIe																
Observações:																						





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	17,66		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/area-73-ald						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	3,21	18%	Vw(a)			VIII	3,53 20%
IIe	4,12	23%	IIIe,s	2,80	16%	VIe			Áterreno(ha):	17,66 100%
IIe,s	3,20	18%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	0,80	5%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Rebouças			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	575,96		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 29.000.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-ru						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	75,00	13%	Vw(a)			VIII	115,19 20%
IIe	150,00	26%	IIIe,s	100,76	17%	VIe			Áterreno(ha):	575,95 100%
IIe,s	100,00	17%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	35,00	6%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Rebouças			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,85		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-r						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,97 20%
IIe			IIIe,s	0,88	18%	VIe			Áterreno(ha):	4,85 100%
IIe,s			IVs	3,00	62%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Irati			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	3,60		Área Construída:	250,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 700.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://docs.google.com/spreadsheets/d/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,72 20%
IIe			IIIe,s	2,00	56%	Vle			Áterreno(ha):	3,60 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	50%
IIIs	0,88	24%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Irati			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	111,32		Área Construída:	500,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Casa e Galpão		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	5,57	5%	Vw(a)			VIII	22,26 20%
IIe	32,00	29%	IIIe,s	10,49	9%	Vle			Áterreno(ha):	111,32 100%
IIe,s	15,00	13%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	60%
IIIs	26,00	23%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:		Linha Marcondes								
Bairro:				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	45,98		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.300.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	9,20 20%
IIe			IIIe,s	6,78	15%	Vle			Áterreno(ha):	45,98 100%
IIe,s			IVs	25,00	54%	Vle,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe	5,00	11%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:			Guarapuava		UF: PR
Área de Terreno (ha):		27,18		Área Construída:		0,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.200.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		ImovelWeb					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	7,00	27%	Vw(a)			VIII	5,44 21%	
IIe			IIIe,s	5,04	19%	VIIe			Áterreno(ha):	26,18 100%	
IIe,s	5,70	22%	IVs	3,00	11%	VIIe,s			Índice Cálculado:	51%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:			Inacio Martins		UF: PR
Área de Terreno (ha):		5028,76		Área Construída:		600,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 22.858.000,00					
Hidrografia:		Muito bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imovov					
Benfeitorias		Casa e Galpão		Contato		http://imonov.novon.com.br/centraln/im					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs	455,57	9%	IIIe	350,00	7%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%	
IIe	130,00	3%	IIIe,s	400,00	8%	VIIe			Áterreno(ha):	5028,76 100%	
IIe,s	726,00	14%	IVs	1210,00	24%	VIIe,s			Índice Cálculado:	53%	
IIIs	500,00	10%	IVe	251,44	5%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:		Linha Rio do Areia									
Bairro:		Zona Rural				Cidade:			Cruz Machado		UF: PR
Área de Terreno (ha):		19,36		Área Construída:		80,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 360.000,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		MP Imoveis					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://www.mpimoveispenha.com.br/im					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,87 20%	
IIe			IIIe,s	4,50	23%	VIIe			Áterreno(ha):	19,36 100%	
IIe,s			IVs	5,53	29%	VIIe,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	5,46	28%	IVe			VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 12										
Endereço:	25°53'55.38"S 51°18'11.90"O									
Bairro:	Linha Lageado Liso				Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	10,65		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 260.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-c						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIE	3,50	33%	Vw(a)			VIII	2,13 20%
IIe			IIIE,s			VIe			Áterreno(ha):	10,65 100%
IIe,s			IVs	3,24	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%
IIIs			IVe	1,78	17%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 13										
Endereço:	25°49'57.04"S 51°12'12.46"O									
Bairro:	Palmeiral				Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-c						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIE			Vw(a)			VIII	7,00 20%
IIe			IIIE,s	5,00	14%	VIe			Áterreno(ha):	35,00 100%
IIe,s			IVs	12,00	34%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe	11,00	31%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 14										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	726,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 17.400.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIE			Vw(a)			VIII	145,20 20%
IIe	80,00	11%	IIIE,s	70,80	10%	VIe			Áterreno(ha):	726,80 100%
IIe,s	130,00	18%	IVs	45,00	6%	VIe,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs	200,00	28%	IVe	55,80	8%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Hidrografia	Uso terras			Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 1.000.000,00	14,50	0,90	R\$ 62.068,97	1,000	0,900	1,056	1,150	1,162	1,000	1,000	1,27	R\$ 78.816,32
4	R\$ 29.000.000,00	575,96	0,90	R\$ 45.315,65	1,053	1,000	1,056	1,150	0,929	1,000	1,000	1,19	R\$ 53.809,17
5	R\$ 100.000,00	4,85	0,90	R\$ 18.556,70	1,000	1,125	1,118	1,150	1,234	1,000	1,000	1,78	R\$ 33.117,74
7	R\$ 5.500.000,00	111,32	0,90	R\$ 44.466,40	1,000	1,000	1,118	1,139	0,903	1,000	1,000	1,15	R\$ 51.087,50
8	R\$ 1.300.000,00	45,98	0,90	R\$ 25.445,85	1,000	1,000	1,056	1,139	1,249	1,000	1,000	1,50	R\$ 38.210,94
9	R\$ 1.200.000,00	27,18	0,90	R\$ 39.735,10	1,000	0,947	1,056	1,150	1,050	1,000	1,000	1,21	R\$ 47.963,97
12	R\$ 260.000,00	10,65	0,90	R\$ 21.971,83	1,000	1,125	1,118	1,139	1,188	1,000	1,000	1,70	R\$ 37.373,30
14	R\$ 17.400.000,00	726,00	0,90	R\$ 21.570,25	1,053	1,000	1,056	1,150	0,971	1,000	1,000	1,24	R\$ 26.773,76

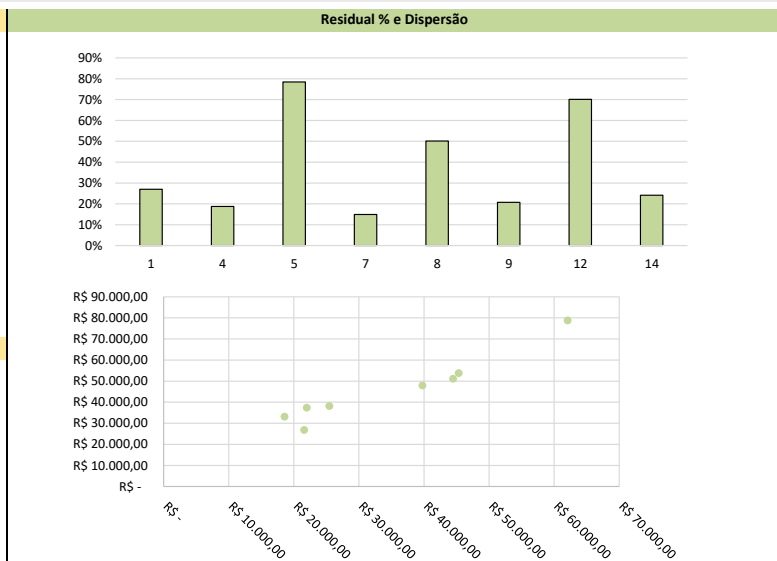
Média	R\$ 34.891,34	Média	R\$ 45.894,09
Desvio	15412,59	Desvio	8450,15
Coef. de variação	0,44	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 43.593,77
Limite Inferior	R\$ 32.125,86
Limite Superior	R\$ 59.662,31
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	2

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 347.000,00
	7,96		R\$43.593,77		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	8
Número de Amostras Saneadas:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 32.125,86
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 45.894,09
Limite Superior (p/ha):	R\$ 59.662,31
Média Saneada (p/ha):	R\$ 43.593,77
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	8450,15
Coefficiente de Variação:	0,184



INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 5.091,45
Inferior (p/ha):	-12,48% R\$ 40.802,64
Superior (p/ha):	9,99% R\$ 50.985,53
Amplitude Total	22,46%

Comentários sobre o cálculo





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto a todos os atributos analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 13 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 22,46%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

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:J5DG D9XSA 5N2BQ 5AUZA





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4109401-5F4442C2ECEE4729842F29C38DDFCE04	Data de Cadastro: 01/06/2016 15:30	Data da última retificação: 20/07/2016 15:11
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 21,9871 ha	Módulos Fiscais: 1,22	
Coordenadas Centroides:	Latitude: 25°29'06,1" S	Longitude: 51°30'36,58" O
Município: Guarapuava	Unidade da Federação: PR	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	9,4288
Área total de Uso Consolidado	12,3452
Área total de Servidão Administrativa	0,2131

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	4,4037
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	4,4037

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/1

Demonstrativo gerado em: 28/06/2021 11:22



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 9432 =	01

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112401669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

R.)

IMÓVEL: Terreno Florestal, constituído pelos lotes n.ºs. 52/1; -/52/2; 52/3; 52/4; 19/1; e 19/2, do imóvel denominado "Gléba Sambaíba", distrito de Entre Rios, com uma única área de 79.600,00m²., ou sejam, 7 ha., e 96 ares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área num marco cravado junto ao canto do lote n.º.41, na linha divisória em confrontação com o lote n.º.34; segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote n.º.41 pertencente a Johann Seitz, pelo rumo de 74º00'SE mediu-se 250,00ms., onde segue -/por linha reta, confrontando sucessivamente com terras de -/-Johann Seitz e Johann Buhali, pelo rumo de 26º00'NE mediu-se /318,4ms., até outro canto. Segue daí por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Madeirit S/A., pelo rumo de -/74º00'NO mediu-se 250,00ms., até outro canto; segue daí confrontando sucessivamente com Peter Nauy e Madeirit S/A., pelo rumo de 26º00'SO mediu-se a distância final de 318,4ms., ligando ao ponto e canto no marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita.-

PROPRIETÁRIA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em S. Paulo-SP Inscr., no CGCMF n.º.60.873.874/0011-57, e filial n/cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: n.º.862 fls.12, do L.º.3-A, dêste Cartório.-

R-1-9432.-Prot.n.º.14.540.-24.06.82.-TRANSMITENTES INTEGRANTES:

INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada.-ADQUIRENTE INCORPORADORA: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade agrícola e /comercial, com sede em Barueri, Est., de S. Paulo, à rua Seis, n.º.21, Jardim Belval, inscr., no CGCMF n.º.47.682.232/0001-30.-Integralização do aumento de Capital, de Cr\$.50.000,00, para Cr\$.874.811.428,00, no valor de Cr\$.874.761.428,00 a ser subscrito pela acionista única e integralizado mediante a conferência de Bens; A requerimento de Madeirit Agro Florestal S/A., p/seus /Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, bras., cas., engenheiro, port., da C.I.n.º.916.304 e do CPF n.º.002.009.808-15, res., em S. Paulo, Capital, à rua Mariana Correa, 301; e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, bras., cas., engenheiro, -/port., da C.I.n.º.4.935.278 e CPF n.º.010.109.938-01, res., em /S. Paulo, Capital, a rua Barão de Campos Gerais, 183-Apto.84; /de acôrdo com a Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 04./01.82 que aprova a incorporação, devidamente arquivada no Registro do Comercio, e na Junta Comercial do Estado de S. Paulo, ficando uma via arquivada nêste Cartório.- O Referido e verda-

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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

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-JLJ3 69KPY YKZKY L6YUY

matrícula	folha
= 9432 =	01
	verso

de e dou fé.-Eu, R. J. P., Escrt., Jurtdo.- D.T., e C.P.
C.G\$.35.000,00.-

R-2-9432.-Prot.nº.16.015.-04-04-83:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDUS
TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Di-
retores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Tor-
res Presgrave de Mello, já qualificados, Luiz Augusto Garaldi-
de Almeida, bras., cas., advogado, port., da C.I.nº.2.078.310-
SP., e C.P.F.nº.005.562.468-53, res., à Rua Oquirah, nº.370, em
S.Paulo-SP.,-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE IN-
VESTIMENTOS S/A., p/sua filial de S.Paulo-SP., sita à Rua 24/
de Maio, 195, CGC/MF nº.92.791.813/0003-27, titular da Carta/
Patente nº.A-69/3036, n/ato repres., na forma de seus Estatuto-
s Sociais p/seus Diretores, Raul Santoro de Mattos Almeida,
(C.I.nº.5.262.380-SP., CPF.nº.897.592.908-63), engenheiro me-
cânico de produção, e Itche Vasserman,(C.I.nº.4.253.927-SP.,C
PF.nº.534.027.908-15), bancário, ambos bras., cas., res., em
S.Paulo-SP., conf., proc., lavr., as fls.17º., Lº.3.150 e /
fls.11 do Lº.3.150, ambas do IIº.Tab., de S.Paulo, reg., sob/
nº.3868 e 3869 do 6º.Tab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GA-
RANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já quali-
ficada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos Roberto Pres-
grave de Mello, e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já/
qualificados.-Nos termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dí-
vida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 10.03.83, no Lº..
509, fls.088, do 6º.Tab., de Curitiba-Pr.-VALOR DE Cr\$.....
421.175.069,00. Pela presente escritura e na melhor forma de/
direito, em garantia do principal dos débitos reconhecidos e
confessados pela DEVEDORA, variação cambial, juros, comissões,
encargos moratórios, multas, e demais encargos e despesas con-
tratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO, Em Primei-
ra, única e especial hipoteca, o imóvel retro matriculado.-De-
mais termos, cláusulas e condições constantes da presente es-
critura.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. P. Escrt.
Jurtdo.-D.T., e C.P.C. Cr\$.70.000,00.-

R-3-9432.-Prot.nº.17.934.-27.03.84.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDUS
TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Di-
retores, Carlos R.P., de Mello, Luiz R.T.P., de Mello e Luiz /
A.G., de Almeida, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR: MULTI-BAN
CO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato
repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu proc., Sr.,
Itche Vasserman, já qualificado, e José Luiz Majolo, bras., -/
administrador de empresas, port., da C.I.nº.1.013.236.979-RS.,
e C.P.F.nº.008.855.760-04, res., em S.Paulo-SP., à R.Oscar -/
Freire, 1758, Apto.73-B; proc., de fls.14 e 03º., do Livro /
nº.3191, do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP., reg., e arg.,
sob nº.4.111/2 no 6ºTab., de Curitiba-Pr.- INTERVENIENTE GA--

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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

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.JLJ3 69KPY YKZKY L6YUY

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

matrícula
= 9432 =

folha
02

GARANTIDORES HIPOTECANTE: MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/ seu Diretor, Sr. Carlos R.P., de Mello, já qualificado.- Nos termos da Escri., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 19.03.84, no L.º 525, fls. 01/08, do 6.º Tab., de Curitiba-Pr.-VALOR: I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento n.º 6951-385/84, firmado em 02.03.84, reg., no 3.º Cart., de Reg., de Tít., e Doc., de S. Paulo-SP., n.º 1983466, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$. 400.000.000,00 a ser pago em 29.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24% a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, c/os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$. 400.000.000,00 vencível em 29.08.84; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$. 421.843.044,60, vencível em 29.08.84; 3) Principal e juros e correção Monetária estimados: Cr\$. 821.843.044,60, vencível à vista.- II - Conforme Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento n.º 6951389/84, firmado em 19.03.84, ainda pendente de registro o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$. 880.000.000,00, a ser pago em 17.09.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24% a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$. 880.000.000,00, vencível em 17.09.84; 2) Juros e correção Monetária Estimados: a) Cr\$. 435.942.341,00, vencível em 18.06.84; b) Cr\$. 435.942.341,00, vencível em 17.09.84; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$. 1.751.884.682,00, vencível à vista.- Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO, Em SEGUNDA (2.ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.- Demais termos, e cláusulas e condições constantes da presente escritura.- O Referido é verdade e dou fé.- Eu, *R. S.*, Escri., Jurtdo.- Custas: Servt. Cr\$. 107.616,00 = CPC Cr\$. 5.664,00 - FP Cr\$. 22.656,00.-

R-4-9432.-Prot.n.º.18.368.-11-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDÚS

Seque 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: PJ85Y 4KNPG RXU83 QR8ER

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: PJLJ3 69KPY YKZKY L6YUY

matrícula	folha
= 9432 =	02 verso

TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada; repres., p/seus Diretores Carlos R.P.de Mello; Luiz R.P.de Mello; e Luiz G.de Almeida, todos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres., p/seus proc., Itche Vasserman e José Luiz Majolo, retro qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 11ºCart., de Notas de S. Paulo-SP., arq., e reg., sob nº.4111 e 4112, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT / AGROFLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor, Sr.Carlos R.P.de Mello, já qualificado.-NOS termos da Escrit., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 09.05.84, no Lº.525 fls.010, Prot., nº.54.712, do 6ºTab., de Curitiba-Pr., I- Conforme Contrato de Financiamento p/Capital de Movimento nº. 6951-378/84, firmado em 24.01.84, reg., no 3ºCart., de Reg., de Tít., e Doc., de S.Paulo sob nº.1961371 e no Reg., de Tít., e Doc., de Barueri-SP., sob nº.2893, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00, cujo saldo devedor em 02.05.84 montava Cr\$.31.194.739,20, a ser pago em 23.07.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.400.000.000,00, vencível em 23.07.84; 2) Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.291.677.986,00, vencível em 23.07.84; 3) Principal e Juros e Correção Monetária estimados: Cr\$.691.677.986,00, vencível à vista. II- Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-395/84, firmado em 09.04.84, reg., sob nº.2011119 no 3ºCart., de Reg., de Tít. e Doc., de S.Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.160.000.000,00, a ser pago em 09.07.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.160.000.000,00, vencível em 09.07.84; 2) Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.65.698.130,24, vencível em 09.07.84; 3) Principal e Encargos estimados: Cr\$.225.698.130,24, vencível à vista.-Pela presente escritura e melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e confessados pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas, e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em Terceira (3ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. Escrt., Jurtdo.

CUSTAS : Serv Cr\$180.880,00 ; C.P.C Cr\$ 9.520,00 ; F.P. Cr\$ 38.080,00

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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

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: PJJJ3 69KPY YKZKY L6YUY

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 9432 =	03

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

EM TEMPO:-Pelos Contratantes foi dito ainda: a) que comparece / também como repres., da Interveniente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., seu Diretor Luiz R.T.P.de Mello, já qualificado; b) A Devedora, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE e o BANCO aproveitam ainda esta escritura para ratificar todos os termos, cláusulas e condições das escritura públicas de constituição das hipotecas que gravam em primeiro e segundo lugares os imóveis objeto da presente escritura.-D Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. S.* Escrt., Jurtdo.-

R-5-9432.-Prot.nº.18.369.-12-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:RESERVA-REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em S.Paulo-SP., à Rua Cel.Xavier de Toledo, 264 10º Andar, inscrita no CGC/MF sob nº.60.873.866/0001-39, n/ato repres., p/seus/sócios gerentes, Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A, já qualificado., repres., p/seus proc., Srs Itche Vasserman e José Luiz Majolo, já qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 11º Cart., de Notas de S.Paulo-SP., arq., sob nº.4111 e 4112; INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, repr., por Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.NOS termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 24.05.84, no Lº.525, fls.26, Prot.nº.54 814, do 6º Tab., de Curitiba-Pr.-I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-401/84, firmado em 21-05-84, ainda pendente de registro, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.1.300.000.000,00, a ser pago no dia 20.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN, e dos juros de 24%a.a., incidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs. Carlos R.P.de Mello, Luiz R.T.P.de Mello e por Indústrias Madeirit S/A., com os seguintes valores: 1)-Principal:Cr\$.1.300.000.000,00, vencível em 20.08.84; 2)-Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.472.727.325,00, vencível em 20.08.84; 3)+Principal e Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.1.778.727.325,00, -vencível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões encargos moratórios, multas, e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em Quarta (4ª) Hipoteca os imóveis de sua propriedade retro matriculado. Demais termos, cláusulas e condições, constantes da presente escritura.-D Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. S.* Escrt., Jurtdo.-

CUSTAS: Srs. C. 180.880,00 ; F.P. C. 9.520,00 ; F.P. C. 38.080,00

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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

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.JLJ3 69KPY YKZKY L6YUY

matrícula	folha
= 9432 =	03
	verso

AV-6-9432.-Prot.nº.19.895.-14.03.85.-Escrt.,Públ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.86vdo 11ºCert., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado, como outorgante Devedora, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.17º parágrafo 2º de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello; Luiz R.T.P., de Mello; e Luiz A.G., de Almeida, todos já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Outorgado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A p/sua filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, p/seus proc., Sr. Itche Vasserman, já qualificado e José Luiz Pinto C. dos Mares Guia, bras., cas., bancário, port., da C.I.nº.M-958-52/SSP/MG e CIC nº.118.218.506-10; Nos termos da proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº., do 11ºCert., de Notas de S.Paulo-SP.; / como interveniente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; Conforme Escrt.,Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr em 10.03.83, as fls.88 do Lº.509, a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas nos contratos identificados nas cláusulas I a V da referida escritura, Dentre os contratos consignados na Escrt.,Públ. de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, especifica na cláusula primeira supra, está o Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior nº.6951-320/82, firmado em 15.10.82.-Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato de Repasse de empréstimo no Exterior, caracterizado na cláusula anterior, -/ nos termos do aditivo no referido contrato, firmado em 30.11./84, tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I da Escrt.,Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, nos seguintes aspectos: a) A devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO o valor correspondente à terceira parcela do principal da dívida no valor equivalente a US\$ 249,600.00 no dia / 21.02.85, juntamente com a quarta parcela do principal, equivalente a US\$ 645,333.00.- b) ainda no dia 21.02.85, a DEVEDORA deverá pagar ao BANCO os juros a taxa de 1,25% a.a., acima da taxa de juros para depósito de 06 meses no mercado interbancário do Eurodólar de Londres, incidente sobre o saldo devedor /

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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

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.JLJ3 69KPY YKZKY L6YUY

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
= 9432 =

folha
04

do principal, e o valor correspondente à comissão de repasse / calculada à taxa de 6%a.a., incidente sobre a terceira parcela do principal no valor de US\$ 249,600.00 e calculada pelo período de 01.12.84 à 21.02.85 observada sempre a paridade cambial ajustada; c) dessa forma são as seguintes as datas de vencimento das parcelas da dívida Principal: US\$ 249,600.00 em 21.02.785; US\$ 645,333.00 em 21.02.85; Juros: 21.02.85; Comissão de Repasse: US\$3,452.80, em 21.02.85.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da Escritura no começo mencionada.-Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificadas todas as demais cláusulas e termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R-)*, Escrt., Jurtdo.-
CUSTAS: Serv. C.S. 172.235.- ; C.P.C. C/S. 9.065.- ; F.P. Cr\$. 36.260.-

AV-7-9432.-Prot.n.º.19.896.-14.03.85.-Escrt., Publ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 11.02.85, no L.º.3.214 fls.90 do 11.ºCart., de 7 Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado como outorgante Devedora, INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.17.º parágrafo 2.º de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello; Luiz R.T.P., de Mello; e Luiz A.G., de Almeida, todos já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Outorgado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., p/sua filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus estatutos Sociais, p/seus proc., Sr. Itche Vaserman e José Luiz P.C., dos Mares Guia, já qualificados, nos termos da proc., lavr., no L.º.2.349 fls.01.º do 11.ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- Conforme Escritura Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6.ºTab., de Curitiba-Pr., em 19.03.84, as fls.01 do L.º.525, a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas nos seguintes contratos: a) Contrato de Financiamento Para Capital / de Movimento n.º.6951-385/84, firmado em 02.03.84; b) Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento n.º.6951-389/84, firmado em 19.03.84; tem a presente a finalidade de retificar a 7

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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

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: PJLJ3 69KPY YKZKY L6YUY

matricula	folha
= 9432 =	04
	verso

cláusula I da Escrição, Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificada na cláusula I supra, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 48.854,6285 ORTN's, correspondente então, ao valor de Cr\$.872.885.648, quantia esta líquida e certa, da qual a DEVEDORA confessou e reconheceu ser devedora, tendo se obrigado a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, no dia 01.02.85, acrescida a partir de 01.10.84, dos seguintes encargos: 1) correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção monetária equivalente à da variação dos, digo de correção do valor nominal das ORTN's; 2) Juros de 40,75%a.a., incidentes sobre o valor confessado e reconhecido pela empresa; b) em função de que o ajuste feito representou prorrogação da data de vencimento original da dívida, ficou o contrato prorrogado por mais 123 (cento e vinte três) dias, contados a partir de 01.10.84; c) em decorrência das alterações supra mencionadas, a Empresa emitiu, a favor do MULTI-BANCO novas Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) - Principal: Cr\$.872.885.648, vencível em 01.02.85; 2) Juros e correção monetária estimadas: Cr\$.589.717.060 vencível em 01.02.85; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.1.462.602.708, venc. à vista. - III - Ainda, tendo em vista as alterações procedidas no Contrato caracterizado na alínea "b" na cláusula I desta escritura, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado em 01.10.84, tem igualmente, a presente a finalidade de retificar a cláusula II da Escrição, Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTN's, correspondente, então, ao valor de Cr\$.1.317.379.323, quantia esta líquida e certa, da qual a Devedora confessou e reconheceu ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, em 01.03.85, acrescida a partir de 01.10.84 dos seguintes encargos: 1) Correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's; 2) Juros de 38,28%, incidentes sobre o valor confessado; b) em função de que o ajuste feito representou a prorrogação da data de vencimento original ficou o contrato prorrogado por mais 151 (cento e cinquenta e um) dias, contados a partir de 01.10.84; c) em decorrência das alterações supra mencionadas a Empresa emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anteriores.

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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

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.JLJ3 69KPY YKZKY L6YUY

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 9432 =	05

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

res, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.1.317.379.323, vencível em 01.03.85; 2) Juros e Correção Monetária estimados: Cr\$.1.168.974.545, vencível em 01.03.85; 3) Principal e encargos estimados em: Cr\$.2.486.353.868, vencível à vista.- Com exceção das retificações feitas ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da referida Escritura, e, em especial as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R-1, Escri., Juntdo.-
CUSTAS: Serv. Cr\$.172.285.-; C.P.C. Cr\$.9.065.-; F.P. Cr\$.36.260.-

AV-8-9432.-Prot.nº.19.897.-14.03.85.-Escrt., Públ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 13.02.85 no Lº.3.214 fls.95vº., do IIºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado como outorgante DEVEDORA, RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, n/ato repres., p/seus / sócios-gerentes, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; e de outro lado, como Outorgado Credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, p/seus proc., Srs.Itche Vasserman e José L.P.C. dos Mares Guia, já qualificados, nos termos da proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº., do IIºCart., de Notas de S.Paulo-SP; e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados I-Conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr., em 24.05.84, as fls.26 do Lº.525; a Devedora confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas no Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-401/84, firmado em 21.05.84.- II - Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato caracterizado na cláusula I desta escritura, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado em 01.10.84; tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I da Escri., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificado na cláusula I supra, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado em 01.10.84 um saldo devedor de 119.088.9184 ORTN's, então correspondente ao valor de Cr\$.2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, da qual a Empresa confessou e reconheceu ser devedora, obrigando-se a pa-

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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

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: PJDZ9 QDNHK CF64P CNVLD

matricula	folha
= 9432 =	05
	verso

gar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, no dia 02.01.85, acrescida a partir de 01.10.84 dos seguintes encargos: 1) correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's; 2) Juros de 43,38%, incidentes sobre o valor confessado e reconhecido pela empresa; b) em decorrência das alterações retro mencionadas, a Empresa emitiu Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.2.127.761.705, vencível em / 02.01.85; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$.1.023.// 148.691, vencível em 02.01.85; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.3.150.910.396, vencível à vista; c) não obstante estar vencido desde 02.01.85, o empréstimo em questão não foi ainda liquidado, estando sujeito, a partir de seu vencimento, aos encargos e penalidades previstos no Contrato de Financiamento para Capital de Movimento, identificado na cláusula I desta Escritura.- III - Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificadas todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada, e, em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R.)

Escrt., Jurtdo.-

CUSTAS: Serv. Cr\$.172.235.- ; C.P.O. Cr\$.9.065.- ; F.P. Cr\$.36.260.-

R-9-9432.-Prot.nº.21.098.-23.09.85.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello, e Luiz R.T.P., de Mello, ambos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus proc., srs.José Luiz Majolo, bras., cas., administrador / de empresas, port., da C.I.nº.6.498.113-SP., e C.I.C.nº.573.// 531.668-00, e Gil Ademar Vieira, bras., cas., bancário, port., da C.I.nº.5.022.871-SP., e CIC nº.312.291.318-68, ambos c/escritório em S.Paulo-SP., à rua 24 de maio, 195, nos termos da proc., lavr., as fls.01vº, do Lº.2.362, arq., no 5ºTab., de / Notas de Curitiba-Pr., sob nº.14.377 no livro proppio.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R. P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- Nos / termos da Escrt., Publ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 30.08.85, no Lº.478/NA fls.01, do Cartorio do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.; conforme contrato / de Repasse de Empréstimo do Exterior nº.6951-515/85, nos tê-

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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

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: PJDZ9 QDNHK CF64P CNVLD

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404689-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

matricula	folha
= 9432 =	06

mos da Resolução 63 do Banco Central do Brasil, firmado em 21.08.85, reg., nº:2306200, no 3º Cart., de Tít., e Doc., de S. Paulo-SP., o BANCO Repassou à DEVEDORA US\$.295,000.00 (duzentos e noventa e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América) proveniente de empréstimo externo, à taxa de 1,125%a.a., acima da taxa de juros para depósitos de 6 meses no mercado interbancário do eurodólar de Londres, com uma comissão de repasse a taxa de 3,5%a.a.; A DEVEDORA obrigou-se a pagar ao BANCO a dívida então contraída, aí incluídas o principal, juros e comissão pactuados no dia 21.02.1986, sob a cláusula de paridade cambial e, pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio / (vendedor) fixada pelo Bco. Central do Brasil para a moeda norte americana, vigente no dia da liquidação das suas obrigações. Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, variação cambial, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO Em QUINTA Hipoteca, o imóvel retro matriculado.- Demais termos, cláusulas e condições constantes da escritura.- O Referido é verdade e dou fé.-- Eu, Rui Marchi Santos, EsCRT., Jurtdo.-

CUSTAS : serv Cr\$ 647.165 ; C.P.C. Cr\$ 34.061 ; F.P. Cr\$ 136.245.-

R-10-9432.-Prot.nº. 22.467.- 25.04.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus /proc., Srs.José Luiz Majolo e Gil Ademar Vieira, retro qualificados, nos termos da proc., lavr., no 11º Tab., de S. Paulo-SP., as fls.38 do Lº.2377 em 20.01.86, arq., sob nº.15.758 no livro próprio do 5º Tab., de Notas de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- Nos termos da EsCRT., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 31.03.86, no Lº.492-NA fls.08, do 5º Tab., de Notas de Curitiba-Pr.- I- Conforme contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951-556/86, datado de 21.02.86, - /reg., sob nº.2394922 no 3º Cart., de Reg., de Tít., e Doc., de S. Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de G\$.7.113.110.374, a ser pago por esta àquele no dia 22.05.86, acrescido, segundo o disposto em sua cláusula II de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção

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: PJ5NK E6D6Q DDUUN SMCXR

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: PJDZ9 QDNHK CF64P CNVLD

matricula	folha
= 9432 =	06
	verso

ção do valor nominal das ORTNS e juros à taxa de 25,5%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido.- TENDO em vista as disposições do Decreto-Lei nº.2.283, de 27.02.86, com a nova redação dada pelo decreto-lei nº.2.284 de 10.03.86, e demais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos devidos, juntamente com o principal mutuado, no dia 22.05.86, a saber: a) correção monetária calculada até 28.02.86: CZ\$.242.660,76; b) juros de 25,5%a.a.:CZ\$.429.775,87; c) principal:CZ\$.7.113.110.37, valores estes que a DEVEDORA reconhece como líquidos e certos. Assim sendo, no dia 22.05.86, a DEVEDORA obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do Contrato acima identificado, a quantia de CZ\$.7.785.547,00; Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, no Contrato, inclusive encargos moratórios, multas e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em SEXTA(6ª) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições, constantes da scrt. Públ., acima mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. P. G. S., escrt. Jurtdo.

JUSTAS: Serv. Cz\$ 1.128,52 : C.A.C. Cz\$ 59,39 I.F.P. G.S. 237,58.-

R-11-9432.-Prot.nº.23.808.-23.09.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., retro qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu Diretor Vice-Presidente, Sr., Charles Rund, norte-americano, casado, economista, port., da / C.I.nº.8.044.368-DOPS/SP., e do CIC nº.339.684.387-87, e p/seu proc., Sr.José Luiz Majolo, já qualificado, nos termos da proc. lavr., as fls.28 do Lº.2.394 do 11ºTab., de S.Paulo-SP., arq., sob nº.16.184 no livro próprio do 5ºTab., de Notas de Curitiba Pr., ambos com escritório na Capital do Est., de S.Paulo-SP., à Rua 24 de maio nº.195.- INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.20 letra "a" de seus statutos / Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R. T.P., de Mello, ambos já qualificados; NOS termos da Escrt., / Públ., de Constituição de Hipoteca, lavrada em 18.09.86, no Lº 483 NA, fls.188, do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr; conforme Contrato de Abertura de Crédito Fixo Mediante Repasse de Financiamento Contratado com o Bco., Nacional de Desenvolvimento -/ Econômico e Social-BNDES, datado de 18.09.86; o BANCO abriu um crédito fixo a favor da DEVEDORA; O montante total do crédito aberto divide-se em dois subcréditos nos seguintes valores: a) subcrédito "a" - no valor equivalente a até 174.782 (cento e / setenta e quatro mil, setecentos e oitenta e duas) obrigações

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: PJ5NK E6D6Q DDUUN SMCXR

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: PJJZ9 QDNHK CF64P CNVLD

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 9432 =	07

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Per Marchi Santos
Escrevente

do Tesouro Nacional-OTN, correspondentes nesta data a CZ\$.18./596.804,80.- Observados os termos estipulados no referido contrato a dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessórios, será sempre expressa em OTN e sobre o seu saldo devedor, assim expresso, incidirão os juros de 10% / (dez por cento) ao ano, calculados dia a dia; b) subcrédito "b" no valor equivalente a até US\$.337.636,00(trezentos e trinta e sete mil e seiscentos e trinta e seis dólares dos Estados Unidos da América), correspondente a CZ\$.4.649.247,72 (quatro milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, duzentos e quarenta e sete cruzados e setenta e dois centavos), à taxa oficial de -/ conversão para compra de 13,77/US\$, vigente nesta data.- Observados os termos estipulados no referido contrato, a dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessórios, será sempre expressa em dólares dos Estados Unidos da -/ América e sobre o seu saldo devedor, assim expressa, incidirão os seguintes encargos: Juros de 2%a.a., acima da taxa de juros anual para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR) parapagto., trimestral, informada pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 3 (três) meses calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2% a.a., calculada dia a dia.- O montante total do principal da dívida será pago pela DEVEDORA ao BANCO em 72(setenta e duas) prestações mensais e sucessivas, cada uma / delas no valor de 1/72 (um inteiro sobre setenta e dois avos), do principal do crédito, efetuada a conversão das OTNs e dos / dólares dos Estados Unidos da América, conforme previsto no referido contrato, vencendo-se a primeira em 15.09.1988, e a última prestação, em 15.08.1994.- Pela presente escritura e na / melhor forma de direito, Em Garantia de todas as obrigações -/ principais e acessórios assumidas pela DEVEDORA, nos Contratos mencionados, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em 7ª (sétima) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições, constantes da Escritura Pública retro mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. S.*

Escrt., Jurtdo.-
CUSTAS: Serv. C\$ 1.128,52.-; C.P.C. C\$ 59,39.- ; F.P. C\$ 237,58.-

AV-12-9432.-Prot.nº.26.694.-14.10.87.-BAIXA DAS HIPOTECAS DE-
1º; 2º; 3º; 4º; 5º; e 6º GRAUS, ou sejam, R-2 e AV-6; R-3 e -/
AV-7; R-4; R-5 e AV-8; R-9; e R-10; conforme autorizações expe-
didas pelo Multi-Banco Internacional de Investimentos S/A., em
18.12.86, devidamente assinado, declarando-se pago e satisfei-
to por todas as obrigações assumidas por RESERPA - REFLORESTA-
MENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; Ficam ditas autoriza-
ções arquivadas neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé

Eu, *R. S.*, Escrt., Jurtdo.-
CUSTAS: Serv. C\$ 251,32 ; C.P.C. C\$ 13,22 ; F.P. C\$ 52,90.-

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: PJ5NK E6D6Q DDUUN SMCXR

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: PJDZ9 QDNHK CF64P CNVLD

matricula	folha
= 9432 =	07
	verso

AV-13-9432.-Prot.nº.26.695.-14.10.87.-Escritura Pública de Re-Ratificação, lavrada em 15.12.86, no Lº.3.250, fls.136, do 11º Cartório de Notas de S.Paulo-SP., de outra Escrt.,Públ., de -/ Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, registrada sob nº.11, d/matricula; que fazem, de um lado, como Outorgante Devedora, Industrias Madeirit S/A., já qualificada, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já / qualificados; de outro lado como Outorgado Credor, Multi-Banco Internacional de Investimentos S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus repres., legais, Srs.Charles Rund, norte-americano, casado, economista, port., da RG.nº.8.044.368-DOPS/SP e do CIC nº.339.684.387-87, Vice-Presidente, e p/seu procurador, Sr. José Luiz Majolo, já qualificado; e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R. T.P., de Mello, já qualificados; TENDO em vista incorreções no texto do item 4 da cláusula I da Escrt.,Públ., acima mencionada, tem a presente a finalidade de retificar o mencionado dispositivo, que passa a ter a seguinte redação: "I-4)-Ocorrendo o inadimplemento das obrigações de pagto., de qualquer quantia devida por força do contrato em questão, quer seja pelo seu -/ vencimento ordinário ou extraordinário, o débito em atraso ficará sujeito, a partir da data do inadimplemento, até o efetivo pagto., à comissão de permanência, por dia de atraso, calculada e exigível da Devedora nos seguintes termos, a critério do Banco: - O débito em atraso, cujo valor será expresso monetariamente conforme previsto contratualmente, ficará sujeito / aos mesmos encargos compensatórios referidos no sub-ítem 1 supra desta cláusula acrescido de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ou o débito em atraso ficará sujeito à taxa de mercado do dia do pagto., para contratos de financiamento para capital de movimento, acrescida de juros moratórios à taxa de 1%(um por cento) ao mês. Além disso, a Devedora pagará ao Banco a título de multa irredutível, 10%(dez por cento), sobre o débito em atraso, se ocorrer inadimplemento de suas -/ obrigações por período superior a 10(dez) dias. O descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária sujeitará a Devedora ao / pagto., da multa de 1%(um por cento) ao mês calculada sobre o saldo devedor até o atendimento da obrigação não cumprida, sem prejuízo da faculdade do Banco e/ou BNDES considerar vencidas antecipadamente todas as obrigações da Devedora decorrentes do Contrato em questão ou sustar o desembolso desse crédito." -/ Além disso, retifica-se a cláusula II da mencionada escritura no que diz respeito apenas ao registro nº.1936376 do Contrato ali especificado, pois o mesmo foi efetuado no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP., e não no de Curitiba-Pr., como constou; Com exceção das retificações ora / feitas, ficam ratificadas todos os demais termos e cláusulas /

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: PJ5NK E6D6Q DDUUN SMCXR

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: PJDZ9 QDNHK CF64P CNVLD

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF: 12304669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrvente

matricula	folha
= 9432 =	08

da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, retro mencio nada, e, em especial, as garantias hipotecárias nela constitui das.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. S. Santos*, Escrt., Jurtdo.-

AV-14-9432.-14.10.87.-Averbação para fazer constar do registro nº.11, d/matricula, a cláusula II, da Escrt., Públ., de Consti tuição de Hipoteca, que tem a seguinte redação: " Conforme, " Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória nº.6951-373/83, firmado em 16.12.83, reg., sob nº.1936376 e 2862, no 3ºCartó rio de Reg., de Tít., e Doc., de São Paulo-SP., e no Cart., de Tít., e Doc., de Barueri-SP., respect., cujas cláusulas, condi ções e obrigações ficam fazendo parte integrante e complemen tar da presente escritura, como se aqui estivessem transcritas o BANCO afiançou obrigações da Devedora resultantes da emissão de 25(vinte e cinco) debêntures no valôr nominal unitário de / R\$.10.000.000(dez milhões de cruzeiros), cada uma, das séries / 2A e 2B, feita com base na Resolução nº.796/83, do Banco Cen tral do Brasil, em conformidade com a Escrt., Particular de -/ Emissão de Debêntures, datada de 30.11.83, Reg., sob nº.916 Le 03 - Registro Auxiliar do 1ºCart., de Reg., de Imóveis de Baru eri-SP.- A Carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o paga mento do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua vigência até 30.12.88.- Ao Banco pela garantia prestada, a De vedora obrigou-se a pagar semestral e antecipadamente, uma co missão de 4%a.a., incidente sobre o saldo devedor das debêntu res garantidas, apurado nas datas dos pagtos., sobre qualquer quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da / Devedora, afiançadas nos termos do contrato em questão, passa rá a incidir, desde a data do desembolso e até o integral resga te, uma comissão de permanência calculada à taxa máxima de en cargos previstas p/financiamentos de capital de movimento, con cedidos por bancos de investimento no país, tudo acrescido de juros de mora à taxa de 1% ao mes e de até 10% a título de pe na convencional.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. S. Santos*, Escrt., Jurtdo.-

CUSTAS: Serv. C\$ 41,89 ; C.F.G. C\$ 2,20 ; F.P. C\$ 8,81.-

AV-15-9.432.-Prot.nº.40.513.-16.03.95.- CANCELAMENTO DA HIPOTE CA retro R-11, Nos termos da Carta Precatória, da 17ª Vara Cí vel da Comarca de S.Paulo-SP., Processo nº.1.425/91; Valor de R\$.303.000.000,00; de Execução, requerida por MULTI BANCO S/A., contra MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., E OUTROS; em que é Depre cante o Juizo de Direito da Décima Sétima Vara Cível da Capi tal de S.Paulo-SP., e Deprecado o Juizo de Direito d/Comarca / de Gpuava-Pr., assinado pelo MM.Juiz de Direito da 17ªVara Cí vel, Dr.Teodozio de Souza Lopes; e despacho de 29.08.94, do MM Juiz de Direito, d/Comarca, Dr.Gilfrco. de Paula Xavier F.Guer ra.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. S. Santos*, Escrt., Jurtdo.-

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: PJ5NK E6D6Q DDUUN SMCXR

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: PJVRE SNJ5V WZMQQ MTK4A

matrícula	folha
=9.432 =	= 08 =
	verso

R-16-9.432-Prot.nº57.831-26.05.2004.-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 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 e custas processuais.-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, Helcio Kronberg, Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-17-9.432-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 Helcio Kronberg, Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-18-9.432-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 Helcio Kronberg, Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-19-9.432-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 Josegrei 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
Segue na folha 9

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: PJ5NK E6D6Q DDUUN SMCXR

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: PJVRE SNJ5V WZMQQ MTK4A

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matricula

Folha

Rodolpho Soria Santos

Rui Marchi Santos

CPF 112104669-00

Escrevente

9.432

9

[Assinatura]
Oficial

referido é verdade e dou fé.-Eu, *Eliane Maria Machado Santos Stumm*, Oficial.
Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-20-9.432-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, *Eliane Maria Machado Santos Stumm*, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-21-9.432-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 INDUSTRIA 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, *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/projudf/> - Identificador: PJ5NK E6D6Q DDUUN SMCXR

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: PJVRE SNJ5V WZMQQ MTK4A



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0443- 07/2021

TERRENO RURAL DE MAT. Nº9.433, COM ÁREA TOTAL DE
6,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVAPR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

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 6,00Ha, 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: julho de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 261.600,00

(Duzentos e sessenta e um mil e seiscentos 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 nº9.433 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, nº9.433, 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.

A visita foi realizada no dia 07/07/2021. Porém, ressalta-se que o avaliador se deparou com uma porteira trancada, a qual dava acesso a área avaliada. Visto que o bem em questão confronta com áreas de Assentamento da Reforma Agrária, e as pessoas as quais o perito entrou em contato durante a visita não se demonstraram muito amigáveis, o avaliador, no intuito de preservar a integridade física da equipe, decidiu não adentrar na propriedade.

Além disso, as tentativas de contatar o Falido restaram infrutíferas. Assim, o avaliador registrou as características das vias de acesso ao imóvel, a entrada da propriedade, bem como os aspectos geográficos das proximidades 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 reprodutivas e não reprodutivas.

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 9.433 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

Imóvel constituído pelo Lote nº34. 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. Recaem 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.

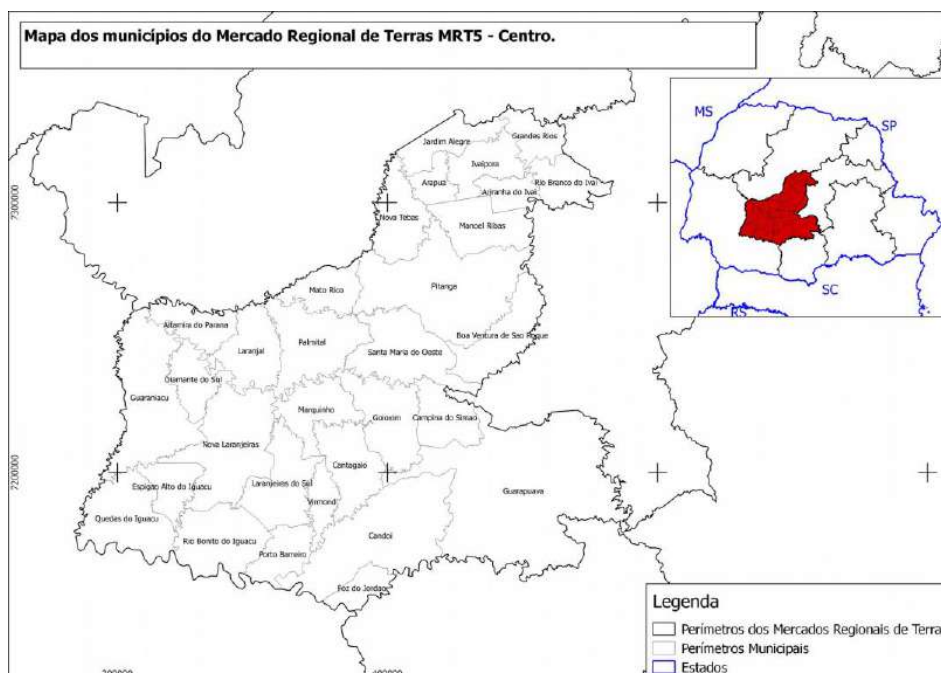




A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual. A região é composta por rochas ígneas extrusivas como o basalto. De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural 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 Haplico.

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).
- 5.2.2 Uma vez que não se tem a delimitação precisa da Mat. nº9.433, não foi determinado a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental.

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 florestal, constituído pelo Lote nº34, do imóvel denominado “Gleba Samambaia”, distrito de Entre rios, com a área de 60.000m², ou sejam, 6 hectares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº18 pertencente a Maderit S/A, pelo rumo de 74°00’SE mediu-se 250,00ms onde segue por linha reta, confrontando com Johann Seitz e Maderit S/A., pelo rumo de 26°00’NE mediu-se 240,00ms, até o canto do lote nº2; segue daí por linha reta, confrontando com terras de lote nº2 pertencente a Peter Nauy JR., pelo rumo de 74°00’NO”.

6.2 Situação

O imóvel de Mat. nº9.433 encontra-se ocupado.

6.3 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, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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





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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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





- 8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).
- 8.1.1.4 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.
- 8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 261.562,62 (Duzentos e sessenta e um mil, quinhentos e sessenta e dois reais e sessenta e dois centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 261.600,00 (Duzentos e sessenta e um mil e seiscentos reais)





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 20 de julho de 2021

Helcio Kronberg





ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
IMÓVEL x COTAÇÕES
PESQUISA DE MERCADO
MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A	Data da Vistoria:	07/07/2021
Endereço:	Acesso pela PR-170, por vicinal de terra	Data do Laudo:	20/07/2021
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	nº9.433
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 6,00 ha	Área: - ha	Área: 21,98 ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,2200000 ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 6,00 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	-
Drenagem:	Boa	Estradas Internas:	-
Textura:	-	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	-
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	-
Pot. Produtivo:	-	Erosão:	Propensão média a alta
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1880mm/ano
Altitude:	1050m		

Valor de Mercado

R\$ 261.600,00

(DUZENTOS E SESSENTA E UM MIL, SEISCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

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

Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel de Mat. n.º9.433 está localizado a Sul da Cidade de Guarapuava e ao Norte da gleba Samambais/PR. Pode ser acessado através da PR-170 e por uma vicinal de terra.</p> <p>Coordenadas Latitude: Longitude:</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno florestal, constituído pelo Lote n.º34, do imóvel denominado “Gleba Samambaia”, distrito de Entre rios, com a área de 60.000m², ou sejam, 6 hectares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote n.º18 pertencente a Maderit S/A, pelo rumo de 74°00’SSE mediu-se 250,00ms onde segue por linha reta, confrontando com Johann Seitz e Maderit S/A., pelo rumo de 26°00’NE mediu-se 240,00ms, até o canto do lote n.º2; segue daí por linha reta, confrontando com terras de lote n.º2 pertencente a Peter Nauy JR., pelo rumo de 74°00’NO”.</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>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 Haplico.</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.JY8F EBH2U 8A76V KCSEA



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

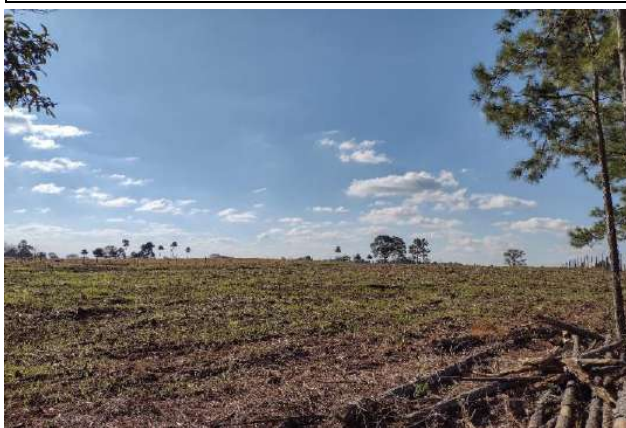


Foto 5



Foto 6





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Foto 7

Foto 8



Foto 9

Foto 10



Foto 11

Foto 12

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.JY8F EBH2U 8A76V KCSEA





Memorial de Cálculo

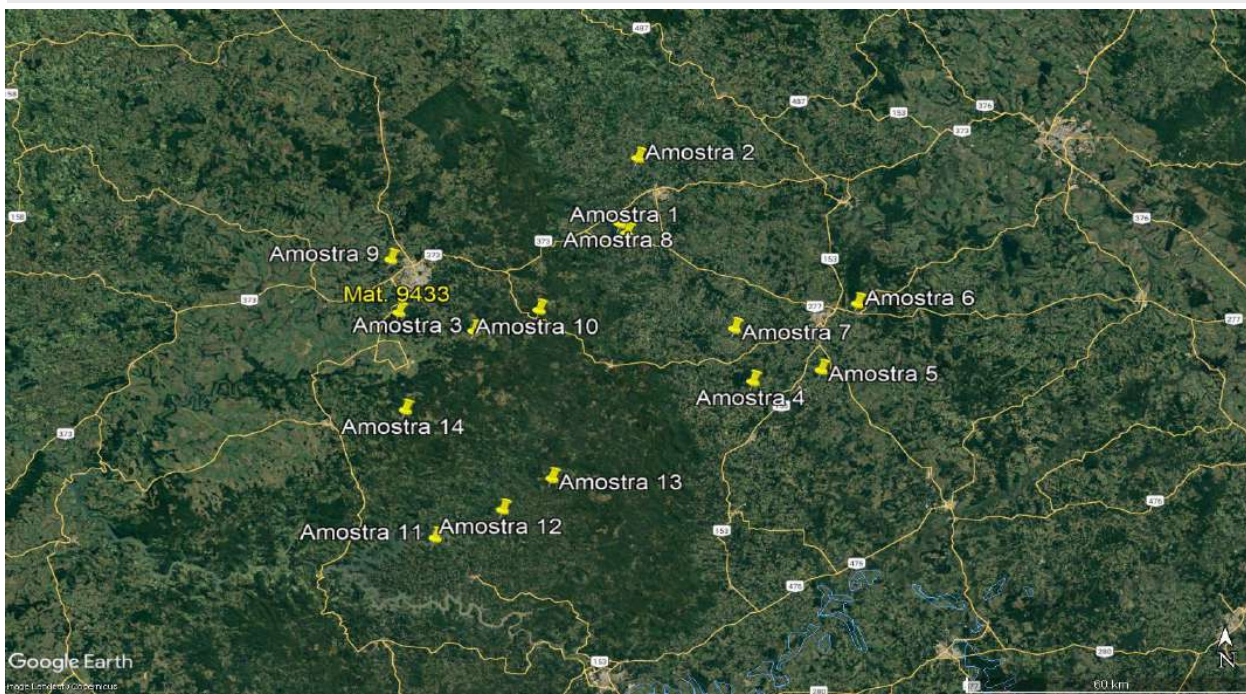
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JY8F EBH2U 8A76V KCSEA





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																						
Endereço:	Acesso pela PR-170, por vicinal de terra																					
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	6,00		Área Construída:	-																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A																		
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A																		
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																		
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,59	19%
											IIe	0,37	4%	IIIe,s	2,00	24%	VIe			Áterreno(ha):	8,46	100%
											IIe,s	2,50	30%	IVs	1,50	18%	VIe,s			Índice Cálculado:	54%	
IIIs	0,50	6%	IVe			VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 1																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	14,50		Área Construída:	200,00																		
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Viva Real																		
Benfeitorias	casa e galpões		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	1,60	11%	Vw(a)			VIII	2,90	20%
											IIe			IIIe,s	6,50	45%	VIe			Áterreno(ha):	14,50	100%
											IIe,s			IVs	3,50	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe			VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 2																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	0,58		Área Construída:	60,00																		
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chave na Mão																		
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imove																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,12	20%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,58	100%
											IIe,s	0,46	80%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	62%	
IIIs			IVe			VIIe																
Observações:																						





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	17,66		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/area-73-alc						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	3,21	18%	Vw(a)			VIII	3,53 20%
IIe	4,12	23%	IIIe,s	2,80	16%	VIe			Áterreno(ha):	17,66 100%
IIe,s	3,20	18%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	0,80	5%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Rebouças			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	575,96		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 29.000.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-ru						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	75,00	13%	Vw(a)			VIII	115,19 20%
IIe	150,00	26%	IIIe,s	100,76	17%	VIe			Áterreno(ha):	575,95 100%
IIe,s	100,00	17%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	35,00	6%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Rebouças			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,85		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-r						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,97 20%
IIe			IIIe,s	0,88	18%	VIe			Áterreno(ha):	4,85 100%
IIe,s			IVs	3,00	62%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Irati		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		3,60		Área Construída:		250,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 700.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://docs.google.com/spreadsheets/d/					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,72 20%	
IIe			IIIe,s	2,00	56%	VIe			Áterreno(ha):	3,60 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	50%	
IIIs	0,88	24%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Irati		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		111,32		Área Construída:		500,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 5.500.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		Casa e Galpão		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedad					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	5,57	5%	Vw(a)			VIII	22,26 20%	
IIe	32,00	29%	IIIe,s	10,49	9%	VIe			Áterreno(ha):	111,32 100%	
IIe,s	15,00	13%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	60%	
IIIs	26,00	23%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Linha Marcondes				Cidade:		Prudentópolis		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		45,98		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.300.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedad					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	9,20 20%	
IIe			IIIe,s	6,78	15%	VIe			Áterreno(ha):	45,98 100%	
IIe,s			IVs	25,00	54%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%	
IIIs			IVe	5,00	11%	VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:					Cidade:	Guarapuava			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	27,18		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	ImovelWeb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	7,00	27%	Vw(a)			VIII	5,44 21%
IIe			IIIe,s	5,04	19%	VIe			Áterreno(ha):	26,18 100%
IIe,s	5,70	22%	IVs	3,00	11%	VIe,s			Índice Cálculado:	51%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inacio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	600,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovov						
Benfeitorias	Casa e Galpão		Contato	http://imonov.novon.com.br/centraln/im						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs	455,57	9%	IIIe	350,00	7%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%
IIe	130,00	3%	IIIe,s	400,00	8%	VIe			Áterreno(ha):	5028,76 100%
IIe,s	726,00	14%	IVs	1210,00	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	53%
IIIs	500,00	10%	IVe	251,44	5%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 11										
Endereço:		Linha Rio do Areia								
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	19,36		Área Construída:	80,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 360.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MP Imoveis						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.mpimoveispenha.com.br/im						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,87 20%
IIe			IIIe,s	4,50	23%	VIe			Áterreno(ha):	19,36 100%
IIe,s			IVs	5,53	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	5,46	28%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 12										
Endereço:	25°53'55.38"S 51°18'11.90"O									
Bairro:	Linha Lageado Liso			Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	10,65		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 260.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-c						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	3,50	33%	Vw(a)			VIII	2,13 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	10,65 100%
IIe,s			IVs	3,24	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%
IIIs			IVe	1,78	17%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 13										
Endereço:	25°49'57.04"S 51°12'12.46"O									
Bairro:	Palmeiral			Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-c						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	7,00 20%
IIe			IIIe,s	5,00	14%	VIe			Áterreno(ha):	35,00 100%
IIe,s			IVs	12,00	34%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe	11,00	31%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 14										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Pinhão			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	726,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 17.400.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	145,20 20%
IIe	80,00	11%	IIIe,s	70,80	10%	VIe			Áterreno(ha):	726,80 100%
IIe,s	130,00	18%	IVs	45,00	6%	VIe,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs	200,00	28%	IVe	55,80	8%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Hidrografia	Uso terras			Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 1.000.000,00	14,50	0,90	R\$ 62.068,97	1,000	0,900	1,056	1,150	1,162	1,000	1,000	1,27	R\$ 78.816,32
4	R\$ 29.000.000,00	575,96	0,90	R\$ 45.315,65	1,053	1,000	1,056	1,150	0,929	1,000	1,000	1,19	R\$ 53.809,17
5	R\$ 100.000,00	4,85	0,90	R\$ 18.556,70	1,000	1,125	1,118	1,150	1,234	1,000	1,000	1,78	R\$ 33.117,74
7	R\$ 5.500.000,00	111,32	0,90	R\$ 44.466,40	1,000	1,000	1,118	1,139	0,903	1,000	1,000	1,15	R\$ 51.087,50
8	R\$ 1.300.000,00	45,98	0,90	R\$ 25.445,85	1,000	1,000	1,056	1,139	1,249	1,000	1,000	1,50	R\$ 38.210,94
9	R\$ 1.200.000,00	27,18	0,90	R\$ 39.735,10	1,000	0,947	1,056	1,150	1,050	1,000	1,000	1,21	R\$ 47.963,97
12	R\$ 260.000,00	10,65	0,90	R\$ 21.971,83	1,000	1,125	1,118	1,139	1,188	1,000	1,000	1,70	R\$ 37.373,30
14	R\$ 17.400.000,00	726,00	0,90	R\$ 21.570,25	1,053	1,000	1,056	1,150	0,971	1,000	1,000	1,24	R\$ 26.773,76

Média	R\$ 34.891,34	Média	R\$ 45.894,09
Desvio	15412,59	Desvio	8450,15
Coef. de variação	0,44	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 43.593,77
Limite Inferior	R\$ 32.125,86
Limite Superior	R\$ 59.662,31
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	2

Valor de Mercado	Área (ha)	Unit/ha	Fator Ajuste	=	R\$ 261.600,00
	6,00	R\$43.593,77	1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 8	
Número de Amostras Saneadas: 6	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 32.125,86	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 45.894,09	
Limite Superior (p/ha): R\$ 59.662,31	
Média Saneada (p/ha): R\$ 43.593,77	
T. de Student: 1,476	
Desvio Padrão: 8450,15	
Coefficiente de Variação: 0,184	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha): R\$ 5.091,45	
Inferior (p/ha): -12,48% R\$ 40.802,64	
Superior (p/ha): 9,99% R\$ 50.985,53	
Amplitude Total 22,46%	

Comentários sobre o cálculo





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto a todos os atributos analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 13 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 22,46%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JY8F EBH2U 8A76V KCSEA





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4109401-5F4442C2ECEE4729842F29C38DDFCE04	Data de Cadastro: 01/06/2016 15:30	Data da última retificação: 20/07/2016 15:11
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 21,9871 ha	Módulos Fiscais: 1,22
Coordenadas Centroides: Latitude: 25°29'06,1" S	Longitude: 51°30'36,58" O
Município: Guarapuava	Unidade da Federação: PR
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo	
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	9,4288
Área total de Uso Consolidado	12,3452
Área total de Servidão Administrativa	0,2131

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	4,4037
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	4,4037

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/1

Demonstrativo gerado em: 28/06/2021 11:22



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula = 9433 = folha 01

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

IMÓVEL: Terreno Florestal, constituído pelo lote nº.34, do imóvel denominado "Gléba Samambaia", distrito de Entre Rios, com a área de 60.000,00m²., ou sejam, 6 hectares; compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº.18, na linha limite de uma estrada de 4,00ms., de largura; segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.18 pertencente a Madeirit S/A., pelo rumo de 74º00' SE mediu-se 250,00ms onde segue por linha reta, confrontando com Johann Seitz e Madeirit S/A., pelo rumo de 26º00' NE mediu-se 240,00ms., até o canto do lote nº.2; segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.02 pertencente a Peter Nauy Jr., pelo rumo / de 74º00' NO mediu-se 250,00ms., até a linha limite da estrada de 4,00ms., de largura; segue daí por linha reta, confrontando com esta estrada, que divide sucessivamente com terras de Nikolaus Kleckler e Andreas Keller, pelo rumo de 26º00' SO mediu-se a distância final de 240,0ms., ligando ao ponto e canto no marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita.-

PROPRIETÁRIA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em S.Paulo-SP. Inscr., no CGCMF nº.60.873.874/0011-57, e filial n/cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: nº.976 fls.38 L.º.3-A, deste Cartório.-

R-1-9433.-Prot.nº.14.540.-24.06.82.-TRANSMITENTES INTEGRANTES:

INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada.-ADQUIRENTE INCORPORADORA: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade agrícola e / comercial, com sede em Barueri, Est., de S.Paulo, à rua Seis, nº.21, Jardim Belval, Inscr., no CGCMF nº.47.682.232/0001-30.-. Integralização do aumento de Capital, de Cr\$.50.000,00, para Cr\$ 874.811.428,00, no valor de Cr\$.874.761.428,00 a ser subscrito pela acionista única e integralizado mediante a conferência de Bens; A requerimento de Madeirit Agro Florestal S/A., p/seus -/ Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, bras., cas., engenheiro, port., da C.I.nº.916.304 e do C.P.F.nº.002.009.808--15, res., em S.Paulo, Capital, à rua Mariana Correa, 301; e -/ Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, bras., cas., engenheiro, port., da C.I.nº.4.935.278 e CPF nº.010.109.938-01, res., em S.Paulo, Capital, à rua Barão de Campos Gerais, 183-Apto.84 de acôrdio com a Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 04./01.82 que aprova a incorporação, devidamente arquivada no Registro do Comércio, e na Junta Comercial do Estado de S.Paulo

SEQUE NO VERSO

matrícula	folha
= 9433 =	01
	verso

ficando uma via arquivada neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. P., Escrt., Jurtdo.- D.T., e CPC Cr\$. 35.000,00.-

R-2-9433.-Prot.nº.16.015.-04-04-83.-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados, Luiz Augusto Garaldi de Almeida, bras., cas., advogado, port., da C.I.nº.2.078.310-SP., e CPF.nº.005.562.468-53, res., à Rua Oquirah, nº.370, em S.Paulo-SP.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., p/sua filial de S.Paulo-SP., sita à Rua 24 de Maio, 195, CGC/MF nº.92.791.813/0003-27, titular da Carta Patente nº.A-69/3036, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seus Diretores, Raul Santoro de Mattos Almeida, (C.I.nº.5.262.380-SP., CPF.nº.897.592.908-63), engenheiro mecânico de produção, e Itche Vasserman, (C.I.nº.4.253.927-SP., CPF.nº.534.027.908-15), bancário, ambos bras., cas., res., em São Paulo-SP., conf., proc., lavr., às fls.17º., Lº.3.150 e fls.11 do Lº.3.150, ambas do IIº.Tab., de S.Paulo, reg., sob nºs. 3868 e 3869 do 6º.Tab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados.-Nos termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 10.03.83, no Lº.509, fls.088, do 6º.Tab., de Curitiba-Pr.-VALOR DE Cr\$.421.175.069,00.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos reconhecidos e confessados pela DEVEDORA, variação cambial, juros, comissões, encargos moratórios, multas, e demais encargos e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO, Em Primeira, Única e especial hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. P., Escrt., Jurtdo.-D.T., e C.P. C.Cr\$.70.000,00.-

R-3-9433.-Prot.nº.17.934.-27.03.84.-OUTORGANTE DEVEDORA:INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos R.P., de Mello, Luiz R.T.P., de Mello e Luiz A.G., de Almeida, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu proc., Sr., Itche Vasserman, já qualificado, e José Luiz Majolo, bras., administrador de empresas, port., da C.I.nº.1.013.236.979-RS., e C.P.F.nº.008.855.760-04, res., em S.Paulo-SP., à R.Oscar Freire, 1758, Apto.73-B; proc., de fls.14 e 03º., do Lº.3191, do IIºCart., de Notas de S.Paulo-SP., reg., e arq., sob nº.4.111

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.JXRK 626QG 5K4W2 RBTYK

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.JYEV LJNF2 QS2CX NQ59A

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFICIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

matricula
= 9433 =

folha
02

/2 no 6ª Tab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato re- pres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor, Sr. Carlos R.P., de Mello, já qualificado.- Nos termos da Escri- Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 19.03.84, no Lº.525, fls.01/08, do 6ª Tab., de Curitiba-Pr.-VALOR: I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-385/84, firmado em 02.03.84, reg., no 3ª Cart., de Reg., de Tit., e Doc., de S.Paulo-SP., nº.1983466, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00, a ser pago em 29.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, c/os seguintes valores: 1)Principal: Cr\$.400.000.000,00, vencível em 29.08.84; 2)Juros e correção monetária estimados: Cr\$.421.843.044,60, vencível em 29.08.84; 3)Principal e Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.821.843.044,60, vencível à vista.- II- Conforme Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951389/84, firmado em 19.03.84, ainda pendente de registro o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.880.000.000,00, a ser pago em 17.09.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, com os seguintes valores: 1)Principal: Cr\$.800.000,00,00,00, vencível em 17.09.84; 2) Juros e Correção Monetária estimados: a) Cr\$.435.942.341,00, vencível em 18.06.84; b) Cr\$.435.942.341,00, vencível em 17.09.84; 3) Principal e Encargos estimados: Cr\$.1.751.884.682,00, vencível à vista.- Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO, Em Segunda (2ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.- Demais termos, -/clausulas e condições constantes da presente escritura.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. P., Escri., Jurtd.- CUSTAS: Servt.Cr\$.107.616,00 = CPC Cr\$.5.664,00 = FP Cr\$.22.656,00.-

R-4-9433.-Prot.nº.18.368.-11-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDÚS

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.JYEV 626QG 5K4W2 RBTTYK

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.JYEV LJN2F QS2CX NQ59A

matrícula	folha
= 9433 =	02 verso

TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada; repres., p/seus Diretores Carlos R.P.de Mello; Luiz R.P.de Mello; e Luiz G.de Almeida, todos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres.,p/seus /proc., Itche Vasserman e José Luiz Majolo, acima qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 11ºCart., de Notas de S. Paulo-SP., arq., e reg., sob nº.4111 e 4112, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT -/AGROFLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor, Sr.Carlos R.P.de Mello, já qualificado.-NOS termos da Escrt., Públ., de Confissão/ de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 09.05.84, no /Lº.525 fls.010, Prot.,nº.54.712, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.,I-Conforme Contrato de Financiamento p/Capital de Movimento nº.. 6951-378/84, firmado em 24.01.84, reg., no 3ºCart., de Reg.,de Tít., e Doc., de S.Paulo sob nº.1961371 e no Reg.,de Tít., e Doc., de Barueri-SP., sob nº.2893, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00, cujo saldo devedor em 02.05.84 montava Cr\$.31.194.739,20, a ser pago em 23.07.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação/ dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido.-A DEVEDORA emitiu a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1)Principal: Cr\$.400.000.000,00, vencível em 23.07.84; 2)Juros e Correção / Monetária Estimados:Cr\$.291.677.986,00, vencível em 23.07.84;- 3)Principal e Juros e Correção Monetária estimados:Cr\$.691.677.986,00, vencível à vista. II-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-395/84, firmado em 09.04.84, reg., sob nº.2011119 no 3ºCart., de Reg., de Tít., e Doc., de S.Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no / valor de Cr\$.160.000.000,00, a ser pago em 09.07.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o / valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do / BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello e Luiz R P.de Mello, com os seguintes valores: 1)Principal:Cr\$.160.000.000,00, vencível em 09.07.84; 2)Juros e Correção Monetária Estimados:Cr\$.65.698.130,24, vencível em 09.07.84; 3)Principal e Encargos estimados:Cr\$.225.698.130,24, vencível à vista.-Pela/ presente escritura e na melho forma de direito, em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e confessados pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios multas, e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em Terceira (3ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-EU, *R* Escrt., Jurtdo.-

JUSTA: Serv Cr\$ 180.880,00; C.P.C. Cr\$ 9.520,00; F.P. Cr\$ 38.080,00

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: PJXRK 626QG 5K4W2 RBTYK

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: PJYEV LJNF2 QS2CX NQ59A

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 9433 =	03

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Roi Marchi Santos
Escrevente

EM TEMPO:-Pelos Contratantes foi dito ainda: a)-Que comparece/também como repres., da Interveniente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., seu Diretor Luiz R.T.P.de Mello / já qualifucado; b)-A Devedora, a Interveniente HIPOTECANTE e o BANCO aproveitam ainda esta escritura para ratificar todos os termos, cláusulas e condições das escrituras públicas de constituição das hipotecas que gravam em primeiro e segundo lugares os imóveis objeto da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. Santos Escrt., Jurtdo.-

R-5-9433.-Prot.nº.18.369.-12.06.84:-OUTORGANTE DEVEDORA:RESER-PA-REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em S.Paulo-SP., à Rua Cel.Xavier de Toledo, 264 10º Andar, inscrita no CGC/MF sob nº.60.873.866/0001-39, n/ato repres., p/seus sócios gerentes, Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres., p/seu proc., Srs. Itche Wasserman e José Luiz Majolo, já qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 11º Cart., de Notas de S.Paulo-SP., arq., sob nºs.4111 e 4112; INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, repres., por Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.NOS termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 24.05.84, no Lº.525, fls.26, Prot., nº. 54.814, do 6º Tab., de Curitiba-Pr.-I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-401/84, firmado em 21.05.84, ainda pendente de registro, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.1.300.000.000,00, a ser pago no dia 20.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN, e dos juros de 24%a.a., incidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello, Luiz R.T.P.de Mello e por Indústrias Madeirit S/A., com os seguintes valores: 1)-Principal:Cr\$.1.300.000.000,00, vencível em 20.08.84; 2)-Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.472.727.325,00, vencível em 20.08.84; 3)-Principal e Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.1.778.727.325,00, vencível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao Banco em Quarta(4ª) Hipoteca, os imóveis de sua propriedade retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições, constantes da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. Santos Escrt., Jurtdo.-

CUSTA : Serv. Cr\$ 180.880,00 ; GR Cr\$ 9.520,00 ; FP. Cr\$ 38.080,00

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: PJXRK 626QG 5K4W2 RBTTYK

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.JYEV LJNF2 QS2CX NQ59A

matrícula	folha
= 9433 =	03
	verso

AV-6-9433.-Prot.nº.19.895.-14.03.85.-Escrt.,Públ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.86v do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado, como outorgante Devedora, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.17º parágrafo 2º de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello; Luiz R.T.P., de Mello; e Luiz A.G., de Almeida, todos já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Outorgado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A p/sua filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, p/seus proc., Sr.Itche Vasserman, já qualificado e José Luiz Pinto C. dos Mares Guia, bras., cas., bancário, port., da C.I.nº.M-958-52/SSP/MG e CIC nº.118.218.506-10; Nos termos da proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº., do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; / como interveniente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; Conforme Escrt.,Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr em 10.03.83, as fls.88 do Lº.509, a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas nos contratos identificados nas cláusulas I a V da referida escritura, Dentre os contratos consignados na Escrt.,Públ. de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, especifica na cláusula primeira supra, está o Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior nº.6951-320/82, firmado em 15.10.82.-Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato de Repasse de empréstimo no Exterior, caracterizado na cláusula anterior, -/ nos termos do aditivo no referido contrato, firmado em 30.11.84, tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I de / Escrt.,Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, nos seguintes aspectos: a) A devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO o valor correspondente à terceira parcela do principal da dívida no valor equivalente a US\$ 249,600.00 no dia / 21.02.85, juntamente com a quarta parcela do principal, equivalente a US\$ 645,333.00.- b) ainda no dia 21.02.85, a DEVEDORA deverá pagar ao BANCO os juros à taxa de 1,25% a.a., acima da taxa de juros para depósito de 06 meses no mercado interbancário do Eurodólar de Londres, incidentes sobre o saldo devedor

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: PJXRK 626QG 5K4W2 RBTTYK

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: PJYEV LJNF2 QS2CX NQ59A

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 9433 =	04

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Roi Marchi Santos
Escrevente

do principal, e o valor correspondente à comissão de repasse / calculada à taxa de 6% a.a., incidente sobre a terceira parcela do principal no valor de US\$ 249,600.00 e calculada pelo período de 01.12.84 à 21.02.85 observada sempre a paridade cambial ajustada; c) dessa forma são as seguintes as datas de vencimento das parcelas da dívida Principal: US\$ 249,600.00 em 21.02.85; US\$ 645,333.00 em 21.02.85; Juros: 21.02.85; Comissão de Repasse: US\$ 3,452.80, em 21.02.85; -Demais termos, cláusulas e condições constantes da Escritura no começo mencionado. - Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificadas todas as demais cláusulas e termos da Escri. Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada. - O Referido é verdade e dou fé. - Eu, Rodolpho Soria Santos, Escri., Juntdo. - CUSTAS: serv. Cr\$ 172.235.- ; Gr. Cr\$ 9.065.- ; FP. Cr\$ 36.260.-

AV-7-9433.-Prot.nº. 19,896.-14.02.85.-Escri., Públ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.90 do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado como outorgante Devedora, INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.17º parágrafo 2º de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello; Luiz R.T.P., de Mello; e Luiz A.G., de Almeida, todos já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Outorgado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., p/sua filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus estatutos Sociais, p/seus proc., Sr. Itche Vasserman e José Luiz P.C., dos Mares Guia, já qualificados, nos termos da proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados. - Conforme Escritura Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr., em 19.03.84, as fls.01 do Lº.525, a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas nos seguintes contratos: a) Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951-385/84, firmado em 02.03.84; b) Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951-389/84, firmado em 19.03.84; tem presente a finalidade de retificar a -/

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: PJXRK 626QG 5K4W2 RBTTYK

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: PJYEV LJNF2 QS2CX NQ59A

matricula
= 9433 =

folha
04
verso

cláusula I da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constitui-
ção de Hipoteca, identificada na cláusula I supra, nos seguin-
tes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquida-
do na data avençada, foi apurado, em 01.10.84, um saldo deve-
dor de 48.854,6285 ORTN's, correspondente então, ao valor de /
Cr\$.872.885.648, quantia esta líquida e certa, da qual a DEVEDO
RA confessou e reconheceu ser devedora, tendo se obrigado a pa-
gar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, no dia 01.02.85,
acrescida a partir de 01.10.84, dos seguintes encargos: 1) cor-
reção monetária equivalente à da variação dos índices de corre-
ção do valor nominal das ORTN's; 2) Juros de 40,75% a.a., inci-
dentes sobre o valor confessado e reconhecido pela empresa; b)
em função de que o ajuste feito representou prorrogação da da-
ta de vencimento original da dívida, ficou o contrato prorroga-
do por mais 123(cento e vinte três) dias, contados a partir de
01.10.84; c) em decorrência das alterações supra mencionadas, a
Empresa emitiu, a favor do MULTI-BANCO novas Notas Promissórias
em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) -
Principal: Cr\$.872.885.648, vencível em 01.02.85; 2) Juros e -/
Correção monetária estimadas: Cr\$.589.717.060 vencível em 01.02.
85; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.1.462.602.708, venc. à
vista.- III - Ainda, tendo em vista as alterações procedidas /
no Contrato caracterizado na alínea "b" na cláusula I desta es-
critura, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado 7
em 01.10.84, tem igualmente, a presente a finalidade de retifi-
car a cláusula II da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e -/
Constituição de Hipoteca, nos seguintes aspectos: a) em razão
de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi -/
apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTN's,
correspondente, então, ao valor de Cr\$.1.317.379.323, quantia /
esta líquida e certa, da qual a Devedora confessou e reconhe-
ceu ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importân-
cia de MULTI-BANCO, em 01.03.85, acrescida a partir de 01.10./
84 dos seguintes encargos: 1) Correção monetária equivalente à
da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's
2) Juros de 38,28%, incidentes sobre o valor confessado; b) em
função de que o ajuste feito representou a prorrogação da data
de vencimento original ficou o contrato prorrogado por mais -/
151(cento e cinquenta e um) dias, contados a partir de 01.10./
84; c) em decorrência das alterações supra mencionadas a Empre-
sa emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anterio-
res, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.1.317.379.323,

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: PJXRK 626QG 5K4W2 RBTTYK

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.JYEV LJNF2 QS2CX NQ59A

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

matricula	folha
= 9433 =	05

vencível em 01.03.85; 2) Juros e Correção Monetária estimados: Cr\$. 1.168.974.545, vencível em 01.03.85; 3) Principal e encargos estimados em: Cr\$. 2.486.353.868, vencível à vista.- Com exceção das retificações feitas ficam ratificadas todos os demais termos e cláusulas da referida Escritura, e em especial as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referido é verdade e / dou fé.- Eu, R. Soria Santos, Escri. Jurtdo.-

CUSTAS: Serv. Cr\$. 172.235.- ; C.P.D. Cr\$. 9.065.- ; F.P. Cr\$. 36.260.-

AV-8-9433.-Prot.nº.19.897.-14.03.85.-Escrt., Públ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 13.02.85 no Lº.3.214 fls.95vº., do IIºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber, de um lado como outorgante DEVEDORA, RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, n/ato repres., p/seus / sócios-gerentes, Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; e de outro lado, como Outorgado Credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, p/seus proc., Srs. Itche Vasserman e José L.P.C. dos Mares Guia, já qualificados, nos termos da proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº., do IIºCart., de Notas de S.Paulo-SP; e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus diretores, Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados I- Conforme Escritura Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr em 24.05.84, as fls.26 do Lº.525; a Devedora confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas no Contrato de Financiamento para Capital de Movimento / nº.6951-401/84, firmado em 21.05.84.- II - Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato caracterizado na cláusula I desta escritura, nos termos do editivo ao referido contrato, firmado em 01.10.84; tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificado na cláusula I supra, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado em 01.10.84 um saldo devedor de 119.088.9184 ORTN's, então correspondente ao valor de Cr\$. 2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, da qual a Empresa confessou e reconheceu ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, no dia 02.01.85,

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: PJXRX 626QG 5K4W2 RBTTYK

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: PJY26 TKHP2 XZ2TA JZVSY

matricula	folha
= 9433 =	05
	verso

acrescida a partir de 01.10.84 dos seguintes encargos: 1) correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's; 2) Juros de 43,38%, incidentes sobre o valor confessado e reconhecido pela empresa; b) em decorrência das alterações retro mencionadas, a Empresa emitiu Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.2.127.761.705, vencível em 02.01.85; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$.1.023.148.691, vencível em 02.01.85; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.3.150.910.396, vencível à vista; c) não obstante estar vencido desde 02.01.85, o empréstimo em questão não foi ainda liquidado, estando sujeito, a partir de seu vencimento, aos encargos e penalidades previstos no Contrato de Financiamento para Capital de Movimento, identificado na cláusula I desta Escritura.- III - Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificadas todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada, e, em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R*

Esct., Jurtdo.-

CUSTAS: Serv. Cr\$.172.235.- ; C.P.C. Cr\$.9.065.- ; F.P. Cr\$.36.260.-

R-9-9433.-Prot.nº.21.098.-23-09-85;-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello, e Luiz R.T.P., de Mello, / ambos já qualificados.-OUTORGADO CREĐOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., / p/seus proc., Srs.José Luiz Majolo, bras., cas., administrador de empresas, port., da C.I.nº.6.498.113-SP., e CIC nº.573.531.668-00, e Gil Ademar Vieira, bras., cas., bancário, port., da C.I.nº.5.022.871-SP., e CIC nº.312.291.318-68, ambos c/escritório em S.Paulo-SP., à Rua 24 de maio, 195, nos termos da proc. lavr., as fls.01vº., do Lº.2.362, arq., no 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr., sob nº.14.377 no livro próprio.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.-Nos Termos da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 30.08.85, no Lº.478/NA fl.01, do Cartório do 5º Tab., de Notas de Curitiba-Pr.-Conforme Contrato de Repassa de Empréstimo do Exterior nº.6951-515/85, nos termos da Resolução 63 do Banco Central do Brasil, firmado em 21.08.85, reg., nº.. 2306200, no 3ºCart., de Tit., e Doc., de S.Paulo, o BANCO repassou à DEVEDORA US\$.295.000.00(duzentos e noventa e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América) proveniente de em-

Segue na fl nº 06

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 9433 =	06

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

empréstimo externo, à taxa de 1,125% a.a., acima da taxa de /-
juros para depósitos de 6 meses no mercado interbancário do eu
rodólar de Londres, com uma comissão de repasse à taxa de 3,5%
a.a.; A DEVEDORA obrigou-se a pagar ao BANCO a dívida então /-
contraída, aí incluídos o principal, juros e comissão pactuaa-
dos, no dia 21.02.1986, sob a cláusula de paridade cambial e,
pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio(vendedor)
fixada pelo Bco.C., do Brasil para a moeda norte-americana, vi-
gente no dia da liquidação das suas obrigações.-Pela presente
Escritura e na melhor forma de direito, em garantia do princi-
pal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, vari-
ação cambial, juros, comissões, encargos moratórios, multas e
demais encargos e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTE-
CANTE dá ao BANCO em QUINTA Hipoteca o imóvel retro matricula-
do.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presen-
te escritura.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R-) P-)
Escrt., Jurtdo.-

CUSTAS: Serv Cr\$ 647.165 ; C.C Cr\$ 34.061 ; F.P. Cr\$ 136.245.-

R-10-9433.-Prot.nº.22.467.-25.04.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: IN-
DÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus
Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello,
já qualificados.-Outorgado CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL /
DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus /
proc., Srs.José Luiz Majolo e Gil Ademir Vieira, retro qualifi-
cados, nos termos da proc., lavr., no 11ºTab., de S.Paulo-SP.,
as fls.38 do Lº.2377 em 20.01.86, arq., sob nº.15.758 no Livro
próprio do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.- INTERVENIENTE GA-
RANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já quali-
ficada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de /
Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- Nos termos da
Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipote-
ca, lavrada em 31.03.86, no Lº.492-NA fls.08, do 5ºTab., de No-
tas de Curitiba-Pr.- I- Conforme contrato de Financiamento Pa-
ra Capital de Movimento nº.6951-556/86, datado de 21.02.86, -/
Reg., sob nº.2394922 no 3ºCart., de Reg., de Tít., e Doc., de
S.Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no va-
lor de G\$.7.113.110,374, a ser pago por esta àquele no dia 22./
05.86, acrescido, segundo o disposto em sua cláusula II de cor-
reção monetária equivalente à da variação dos índices de corre-
ção do valor nominal das ORTNs e juros à taxa de 25,5%a.a., in-
cidentes sobre o valor do empréstimo corrigido.- TENDO em vis-
ta as disposições do Decreto-Lei nº.2.283 de 27.02.86, com a /
nova redação dada pelo decreto-lei nº.2.284 de 10.03.86, e de-
mais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos
devidos, juntamente com o principal mutuado, no dia 22.05.86,
a saber: a) correção monetária calculada até 28.02.86:CZ\$.242.
660,76; b) juros de 25,5%a.a.:CZ\$.429.775,87; c) principal: -/
R-) P-)

matricula	folha
= 9433 =	06
	verso

CZ\$.7.113.110.37, valores estes que a DEVEDORA reconhece como liquidados e certos. Assim sendo, no dia 22.05.86, a DEVEDORA -/ obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do contrato acima identificado, a quantia de CZ\$.7.785.547,00; Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, no Contrato, inclusive encargos moratórios, multas e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em SEXTA(6ª) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições, constantes da Escri. Públ., acima mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. S., Escri. Jurtdo.

CUSTAS: Serv Cz\$ 1.128,52 + F.P. 63 59,39 = 237,58.-

R-11-9433.-Prot.nº.23.808.-23.09.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., retro qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu Diretor Vice-Presidente, Sr., Charles Rund, norte-americano, casado, economista, port., da C.I.nº.8.044.368-DOPS/SP., e do CIC nº.339.684.387-87, e p/seu proc., Sr.José Luiz Majolo, já qualificado, nos termos da proc. lavr., as fls.28 do Lº.2.394 do 11ºTab., de S.Paulo-SP., arq., sob nº.16.184 no livro próprio do 5ºTab., de Notas de Curitiba Pr., ambos com escritório na Capital do Est., de S. Paulo-SP., à Rua 24 de maio nº.195.- INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.20 letra "a" de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, ambos já qualificados; NOS termos da Escri., / Públ., de Constituição de Hipoteca, lavrada em 18.09.86 no Lº. 483 NA, fls.188, do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.; Conforme Contrato de Abertura de Crédito Fixo Mediante Repasse de Financiamento Contratado com o Eco., Nacional de Desenvolvimento -/ Econômico e Social-BIDES, datado de 18.09.86; o BANCO abriu um crédito fixo a favor da DEVEDORA; O montante total do crédito aberto divide-se em dois subcréditos nos seguintes valores: a) subcrédito "a" - no valor equivalente a até 174.782(cento e setenta e quatro mil, setecentos e oitenta e duas) Obrigações do Tesouro Nacional-OTN, correspondentes nesta data a CZ\$.18.596.804,80.- Observados os termos estipulados no referido contrato a dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principais e acessórios, será sempre expressa em OTN e sobre o seu -/ saldo devedor, assim expresso, incidirão os juros de 10%(dez / por cento) ao ano, calculados dia a dia; b) subcrédito "b" -no valor equivalente a até US\$.337.636,00(trezentos e trinta e sete mil e seiscentos e trinta e seis dólares dos Estados Unidos da América), correspondente a CZ\$.4.649.247,72(quatro milhões

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: PJV8B FXLXJ G74M6 TE33A

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: PJY26 TKHP2 XZ2TA JVZSY

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

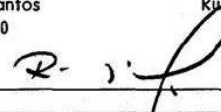
3.º OFICIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.

matricula
= 9433 =

folha
07

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente



seiscentos e quarenta e nove mil, duzentos e quarenta e sete /
cruzados e setenta e dois centavos), à taxa oficial de conver-
são para compra de CZ\$.13,77/US\$, vigente nesta data.- Observa-
dos os termos estipulados no referido contrato, a dívida cor-
respondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessó-
rios, será sempre expressa em dólares dos Estados Unidos da -/
América e sobre o seu saldo devedor, assim expressa, incidirão
os seguintes encargos: Juros de 2% a.a., acima da taxa de ju-
ros anual para empréstimos ou financiamentos no mercado inter-
bancário de Londres (LIBOR) para pagto., trimestral, informada
pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 3(três) meses
calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de
repasso, à taxa de 2%a.a., calculada dia a dia.- O montante to-
tal do principal da dívida será pago pela DEVEDORA ao BANCO em
72 (setenta e duas) prestações mensais e sucessivas, cada uma
delas no valor de 1/72 (um inteiro sobre setenta e dois avos),
do principal do crédito, efetuada a conversão das OTNs e dos /
dólares dos Estados Unidos da América, conforme previsto no re-
ferido contrato, vencendo-se a primeira em 15.09.1988, e a úl-
tima prestação, em 15.08.1994.- Pela presente escritura e na /
melhor forma de direito, Em Garantia de tôdas as obrigações -/
principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, nos Contratos
mencionados, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em 7ª (sé-
tima) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais termos,
cláusulas e condições, constantes da Escritura Pública retro
mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S.
Escrt. Jurtdo.-

CUSTAS: Serv. C. 1.128,52.-; C.P.C. C. 59,39.- ; F.P. C. 237,58.-

AV-12.9433.-Prot.nº. 26.694.-14.10.87.-BAIXA DAS HIPOTECAS DE -
1ª; 2ª; 3ª; 4ª; 5ª; e 6ª GRAUS, ou sejam, R-2 e AV-6; R-3 e -/
AV-7; R-4; R-5 e AV-8; R-9; e R-10; conforme autorizações expe-
didas pelo Multi-Banco Internacional de Investimentos S/A., em
18.12.86, devidamente assinado, declarando-se pago e satisfei-
to por todas as obrigações assumidas por RESERPA - REFLORESTA-
MENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; Ficam ditas autoriza-
ções arquivadas neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé
Escrt. Jurtdo.-

CUSTAS: Serv. C. 251,32.-; C.P.C. C. 13,22.- ; F.P. C. 52,90.-

AV-13-9433.-Prot.nº. 26.695.-14.10.87.-Escritura Publica de Re-
Ratificação, lavrada em 15.12.86, no L.º.3.250, fls.136, do 11º
Cartório de Notas de S.Paulo-SP., de outra Escrt., Públ., de -/
Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, registrada sob
nº.11 d/matricula; Que fazem, de um lado, como Outorgante Deve-
dora, Industrias Madeirit S/A., já qualificada, p/seus Direto-
res, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qua-
lificados; de outro lado, como Outorgado Credor, Multi-Banco
Internacional de Investimentos S/A., já qualificado, n/ato -/
repres., p/seus repres., legais, Srs.Charles Rund, norte-ameri-

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: PJY8B FXLXJ G74M6 TE33A

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: PJY26 TKHP2 XZ2TA JVZSY

matricula
= 9433 =

folha
07
verso

cano, casado, economista, port., da RG.nº.8.044.368-DOPS-SP e do CIC nº.339.684.387-87, Vice-Presidente, e p/seu procurador, Sr. José Luiz Majolo, já qualificado; e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, repres., p/seus Diretores, Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; TENDO em vista incorreções no texto do item 4 da cláusula I da Escritura Pública acima mencionada, tem a presente a finalidade de retificar o mencionado dispositivo, que passa a ter a seguinte redação: " I-4) - Ocorrendo o inadimplemento das obrigações de pagto., de qualquer quantia devida por força do contrato em questão, quer seja pelo seu vencimento ordinário ou extraordinário, o débito em atraso ficará sujeito, a partir da data do inadimplemento, até o efetivo pagto., à comissão de permanência, por dia de -/atraso, calculada e exigível da Devedora nos seguintes termos, a critério do Banco:- O débito em atraso, cujo valor será expresso monetariamente conforme previsto contratualmente, ficará sujeito aos mesmos encargos compensatórios referidos no subitem 1 supra desta cláusula, acrescido de juros moratórios à taxa de 1%(um por cento) ao mês, ou o débito em atraso ficará sujeito à taxa de mercado do dia do pagto., para contratos de financiamento para capital de movimento, acrescida de juros moratórios à taxa de 1%(um por cento) ao mês. Além disso, a Devedora pagará ao Banco a título de multa irredutível, 10%(dez por cento), sobre o débito em atraso, se ocorrer inadimplemento de suas obrigações por período superior a 10(dez) dias. O descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária sujeitará a Devedora ao pagto., da multa de 1%(um por cento) ao mês calculada sobre o saldo devedor até o atendimento da obrigação não cumprida, sem prejuízo da faculdade do Banco e/ou BNDES considerar vencidas antecipadamente todas as obrigações da Devedora / decorrentes do contrato em questão ou sustar o desembolso desse crédito." Além disso, retifica-se a cláusula II da mencionada escritura, no que diz respeito apenas ao registro nº.19363/76 do Contrato ali especificado, pois o mesmo foi efetuado no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP e não no de Curitiba-Pr., como constou; Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, retro mencionada, e, em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. J. Kronberg*
Escrt., Jurtdo.-

AV-14-9433.-14.10.87.-Averbação para fazer constar do registro nº.11, d/matricula, a cláusula II, da Escrt., Públ., de Constituição de Hipoteca, que tem a seguinte redação: " Conforme, " Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória nº.6951-373/83, firmado em 16.12.83, reg., sob nº.1936376 e 2862, no 3º Cartório de Reg., de Tít., e Doc., de São Paulo-SP., e no Cartório

continua na fl. 08

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: PJV8B FXLXJ G74M6 TE33A

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.JY26 TKHP2 XZ2TA JVZSY

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00

Rui Marchi Santos
Escrvente

matricula	folha
= 9433 =	08

de Tit., e Doc., de Barueri-SP., respect., cujas cláusulas, -/
condições e obrigações ficam fazendo parte integrante e com-
plementar da presente escritura, como se aqui estivessem trans-
critas, o BANCO afiançou obrigações da Devedora resultantes da
emissão de 25(vinte e cinco) debêntures no valor nominal unitá-
rio de R\$.10.000.000(dez milhões de cruzeiros), cada uma, das
séries 2A e 2B, feita com base na Resolução nº.796/83, do Ban-
co Central do Brasil, em conformidade com a Escri., Particular
de Emissão de Debêntures, datada de 30.11.83, Reg., sob nº.916
Lº.03 - Reg., Auxiliar do 1ºCart., de Reg., de Imóveis de Barue-
ri-SP.-A carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o paga-
mento do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua
vigência até 30.12.88.- Ao Banco pela garantia prestada, a De-
vedora obrigou-se a pagar semestral e antecipadamente, uma co-
missão de 4%a.a., incidente sobre o saldo devedor das debêntu-
res garantidas, apurado nas datas dos pagtos., sobre qualquer
quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da
Devedora, afiançadas nos termos do contrato em questão, passa-
rá a incidir, desde a data do desembolso e até o integral res-
gate, uma comissão de permanência calculada à taxa máxima de
encargos previstas p/financiamentos de capital de movimento,
concedidos por bancos de investimento no país, tudo acrescido
de juros de mora à taxa de 1% ao mês e de até 10% a título de
pena convencional.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. S.*
Escri., Jurtdo.-

CUSTAS: Serv. C\$ 41,89 ; C.P.C. C\$ 13,22 ; F.P. C\$ 52,90.-

AV-15-9.433.-Prot.nº.40.513.-16.03.95.-CANCELAMENTO DA HIPOTE-
CA retro R-11, Nos termos da Carta Precatória, da 17ªVara Cí-
vel da Comarca de S.Paulo-SP., Processo nº.1.425/91; Valor de
R\$.303.000,00; de Execução, requerida por MULTI BANCO S/A.,
contra MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., E OUTROS; em que é Depre-
cante o Juizo de Direito da Décima Sétima Vara Cível da Capital
de S.Paulo-SP., e Deprecado o Juizo de Direito d/Comarca de -/
Gpuava-Pr., assinado pelo MM.Juiz de Direito da 17ªVara Cível,
Dr.Teodozio de Souza Lopes; e despacho de 29.08.94, do MM.Juiz
de Direito, d/Comarca, Dr.Gil Frco. de Paula Xayier F.Guerra.-
O Referido é verdade e dou fé.- Eu, *R. S.*, Escri., Jurtdo.

R-16-9.433-Prot.nº57.831-26.05.2004.-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 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, *R. S.*, Oficial.-Custas:
1.293,600 VRC.-

Seque 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: PJV8B FXLXJ G74M6 TE33A

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: PJY26 TKHP2 XZ2TA JVZSY

matrícula = 9.433 =
folha = 08 =
verso

R-17-9.433-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 *[assinatura]* Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-18-9.433-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 *[assinatura]* Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-19-9.433-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 Josegrei 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, *[assinatura]* Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-20-9.433-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

Segue na folha 9

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: PJV8B FXLXJ G74M6 TE33A

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: PJY26 TKHP2 XZ2TA JVZSY

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
9.433

Folha
9

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Rodolpho Soria Santos
CPF 112104669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Coliufu*, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-
AV-21-9.433-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 INDUSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Civel 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, *Coliufu*, 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: PJV8B FXLXJ G74M6 TE33A

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: PJY26 TKHP2 XZ2TA JY2SY



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0380- 07/2021

TERRENO RURAL DE MAT. Nº11.684, COM ÁREA TOTAL DE
2,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVAPR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	11
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	13
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	14
10	ENCERRAMENTO	15

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 2,00Ha, situado na Gleba Samambaia no município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

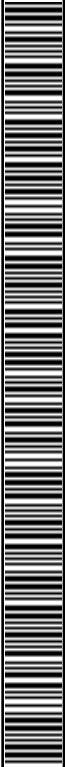
METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 93.500,00

(Noventa e três mil e quinhentos 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 nº11.684 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.

A visita foi realizada no dia 07/07/2021. Porém, ressalta-se que o avaliador se deparou com uma porteira trancada, a qual dava acesso a área avaliada. Visto que o bem em questão confronta com áreas de Assentamento da Reforma Agrária, e as pessoas as quais o perito entrou em contato durante a visita não se demonstraram muito amigáveis, o avaliador, no intuito de preservar a integridade física da equipe, decidiu não adentrar na propriedade.

Além disso, as tentativas de contatar o Falido restaram infrutíferas. Assim, o avaliador registrou as características das vias de acesso ao imóvel, a entrada da propriedade, bem como os aspectos geográficos das proximidades 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 reprodutivas e não reprodutivas.

2.3 Limitações e premissas futuras

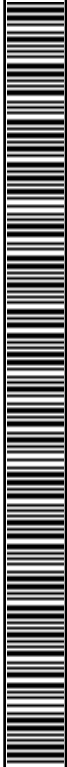
Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo 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 11.684 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

Imóvel constituído pelos Lotes nº36. 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. Recaem 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.





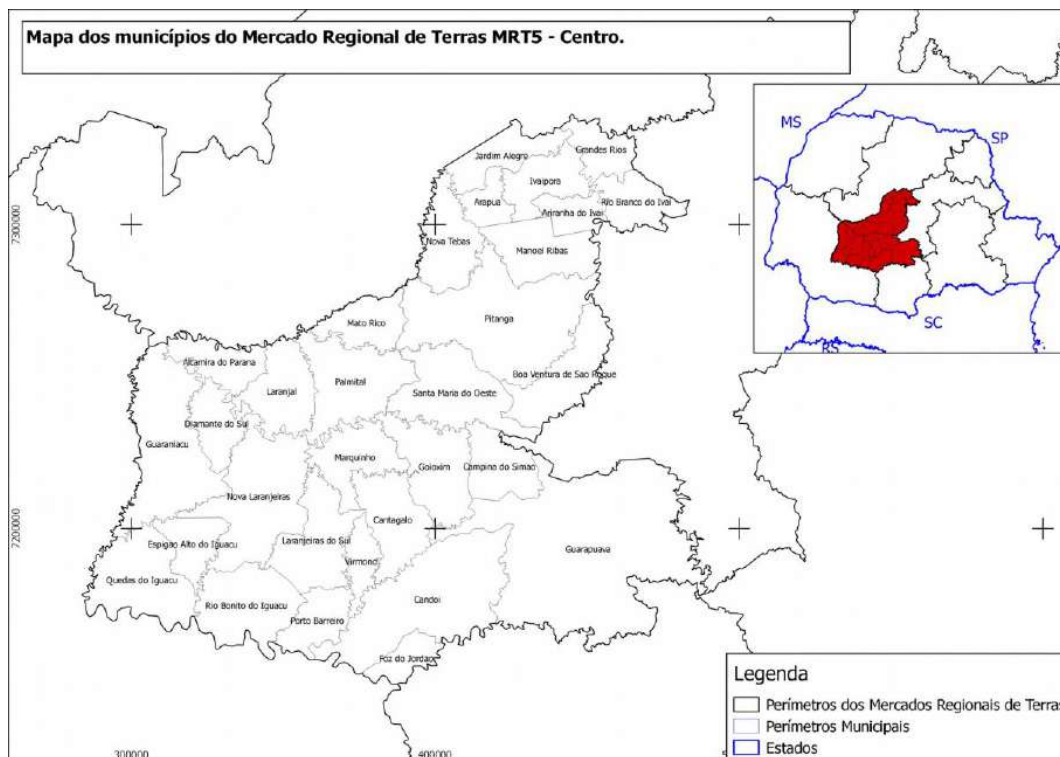
Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira e a suinocultura.

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 Haplíco.

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).
- 5.2.2 Uma vez que não se tem a delimitação precisa da Mat. nº11.684, não foi determinado a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental.

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

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

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

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

b) *Abordagem por valores específicos:*

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

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





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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Terreno Florestal constituído pelo lote nº36, do imóvel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de Entre Rios na Comarca, com área de 20.000,00m² compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado em comum com terras dos lotes nº08 e 19, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.08 pertencente a Johann Buhali, pelo rumo de 64°00’SE mediu-se 250m onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº50 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00’SO mediu-se 80mts., onde segue por linha reta confrontando com terras do lote nº36/1 pertencente a Josef Seitz e destinada a Madeirit, pelo rumo de 64°00’NO mediu-se 250,00mts, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº19 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00’ NE mediu-se a distância final de 80mt ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA NQ.723.029.099. 694.”

6.2 Situação

O imóvel de Mat. nº11.684 encontra-se ocupado.

6.3 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, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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





- 8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).
- 8.1.1.4 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.
- 8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 93.542,04 (Noventa e três mil, quinhentos e quarenta e dois reais e quatro centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 93.500,00 (Noventa e três mil e quinhentos reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 20 de julho de 2021

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A	Data da Vistoria:	07/07/2021
Endereço:	Acesso pela PR-170, por vicinal de terra	Data do Laudo:	19/07/2021
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	nº11.684
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 2,00 ha	Área: - ha	Área: 21,98 ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,22 ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 2,00 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	-
Drenagem:	Boa	Estradas Internas:	-
Textura:	-	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	-
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	-
Pot. Produtivo:	-	Erosão:	Propensão média a alta
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1880mm/ano
Altitude:	1050m		

Valor de Mercado

R\$ 93.500,00

(NOVENTA E TRÊS MIL, QUINHENTOS REAIS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel de Mat. nº11.684 está localizado a Sul da Cidade de Guarapuava e ao Norte da gleba Samambais/PR. Pode ser acessado através da PR-170 e por uma vicinal de terra.</p> <p>Coordenadas Latitude: Longitude:</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno Florestal constituído pelo lote nº36, do imóvel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de Entre Rios na Comarca, com área de 20.000,00m² compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado em comum com terras dos lotes nº08 e 19, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.08 pertencente a Johann Buhali, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250m onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº50 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 80mts.,onde segue por linha reta confrontando com terras do lote nº36/1 pertencente a Josef Seitz e destinada a Madeirit, pelo rumo de 64°00'NO mediu-se 250,00mts, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº19 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00' NE mediu-se a distância final de 80mt ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA NQ.723.029.099. 694.”</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>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 Haplico.</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: PJVTP JKPNB 7JUTZ X9EVU



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

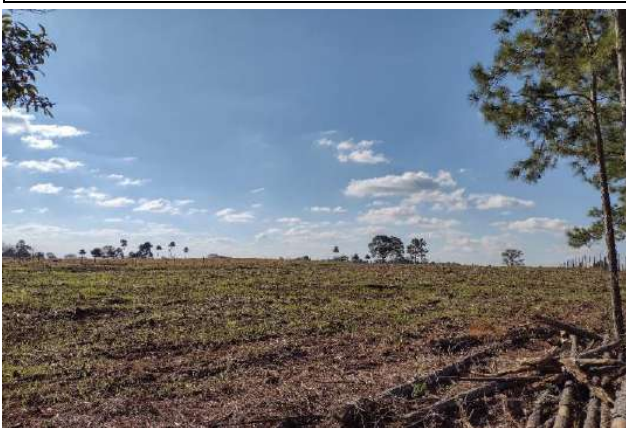


Foto 5



Foto 6





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Foto 7

Foto 8



Foto 9

Foto 10

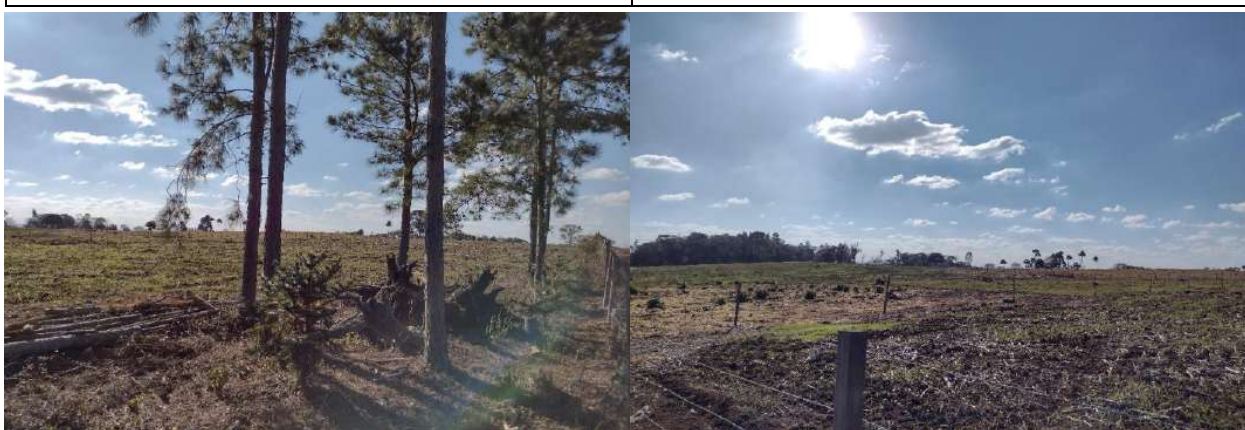


Foto 11

Foto 12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVTP JKPNB 7JUTZ X9EVU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

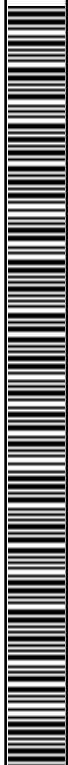
Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVTP JKPNB 7JUTZ X9EVU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																					
Endereço:	Acesso pela PR-170, por vicinal de terra																				
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	-																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40 20%
											IIe			IIIe,s	0,60	30%	VIe			Áterreno(ha):	2,00 100%
											IIe,s	0,60	30%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	55%
IIIs	0,40	20%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	14,50		Área Construída:	200,00																	
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Viva Real																	
Benfeitorias	casa e galpões		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	1,60	11%	Vw(a)			VIII	2,90 20%
											IIe			IIIe,s	6,50	45%	VIe			Áterreno(ha):	14,50 100%
											IIe,s			IVs	3,50	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	0,58		Área Construída:	60,00																	
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chave na Mão																	
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imove																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,12 20%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,58 100%
											IIe,s	0,46	80%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	62%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	17,66		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/area-73-alc						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	3,21	18%	Vw(a)			VIII	3,53 20%
IIe	4,12	23%	IIIe,s	2,80	16%	VIe			Áterreno(ha):	17,66 100%
IIe,s	3,20	18%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	0,80	5%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Rebouças			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	575,96		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 29.000.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-ru						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	75,00	13%	Vw(a)			VIII	115,19 20%
IIe	150,00	26%	IIIe,s	100,76	17%	VIe			Áterreno(ha):	575,95 100%
IIe,s	100,00	17%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	35,00	6%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Rebouças			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,85		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-r						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,97 20%
IIe			IIIe,s	0,88	18%	VIe			Áterreno(ha):	4,85 100%
IIe,s			IVs	3,00	62%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Irati		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		3,60		Área Construída:		250,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 700.000,00				
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb				
Benfeitorias		Casa		Contato		https://docs.google.com/spreadsheets/d/				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,72 20%
IIe			IIIe,s	2,00	56%	Vle			Áterreno(ha):	3,60 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	50%
IIIs	0,88	24%	IVe			VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Irati		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		111,32		Área Construída:		500,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 5.500.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Ondulado		Informante:		Imovelweb				
Benfeitorias		Casa e Galpão		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedad				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	5,57	5%	Vw(a)			VIII	22,26 20%
IIe	32,00	29%	IIIe,s	10,49	9%	Vle			Áterreno(ha):	111,32 100%
IIe,s	15,00	13%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	60%
IIIs	26,00	23%	IVe			VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Linha Marcondes										
Bairro:					Cidade:		Prudentópolis		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		45,98		Área Construída:		0,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.300.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb				
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedad				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	9,20 20%
IIe			IIIe,s	6,78	15%	Vle			Áterreno(ha):	45,98 100%
IIe,s			IVs	25,00	54%	Vle,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe	5,00	11%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

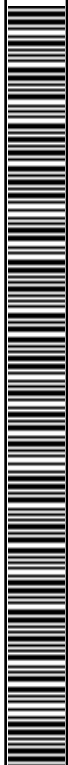
Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:					Cidade:	Guarapuava			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	27,18		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	ImovelWeb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	7,00	27%	Vw(a)			VIII	5,44 21%
IIe			IIIe,s	5,04	19%	VIe			Áterreno(ha):	26,18 100%
IIe,s	5,70	22%	IVs	3,00	11%	VIe,s			Índice Cálculado:	51%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inacio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	600,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovov						
Benfeitorias	Casa e Galpão		Contato	http://imonov.novon.com.br/centraln/im						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs	455,57	9%	IIIe	350,00	7%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%
IIe	130,00	3%	IIIe,s	400,00	8%	VIe			Áterreno(ha):	5028,76 100%
IIe,s	726,00	14%	IVs	1210,00	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	53%
IIIs	500,00	10%	IVe	251,44	5%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 11										
Endereço:		Linha Rio do Areia								
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	19,36		Área Construída:	80,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 360.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MP Imoveis						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.mpimoveispenha.com.br/im						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,87 20%
IIe			IIIe,s	4,50	23%	VIe			Áterreno(ha):	19,36 100%
IIe,s			IVs	5,53	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	5,46	28%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 12										
Endereço:	25°53'55.38"S 51°18'11.90"O									
Bairro:	Linha Lageado Liso				Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	10,65		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 260.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-c						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	3,50	33%	Vw(a)			VIII	2,13 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	10,65 100%
IIe,s			IVs	3,24	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%
IIIs			IVe	1,78	17%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 13										
Endereço:	25°49'57.04"S 51°12'12.46"O									
Bairro:	Palmeiral				Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-c						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	7,00 20%
IIe			IIIe,s	5,00	14%	VIe			Áterreno(ha):	35,00 100%
IIe,s			IVs	12,00	34%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe	11,00	31%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 14										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Pinhão			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	726,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 17.400.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	145,20 20%
IIe	80,00	11%	IIIe,s	70,80	10%	VIe			Áterreno(ha):	726,80 100%
IIe,s	130,00	18%	IVs	45,00	6%	VIe,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs	200,00	28%	IVe	55,80	8%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Hidrografia	Uso terras				Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 1.000.000,00	14,50	0,90	R\$ 62.068,97	1,000	0,900	1,056	1,150	1,190	1,000	1,000		1,30	R\$ 80.682,92
4	R\$ 29.000.000,00	575,96	0,90	R\$ 45.315,65	1,053	1,000	1,056	1,150	0,951	1,000	1,000		1,22	R\$ 55.083,52
5	R\$ 100.000,00	4,85	0,90	R\$ 18.556,70	1,000	1,125	1,118	1,150	1,263	1,000	1,000		1,83	R\$ 33.902,07
7	R\$ 5.500.000,00	111,32	0,90	R\$ 44.466,40	1,000	1,000	1,118	1,139	0,924	1,000	1,000		1,18	R\$ 52.297,40
8	R\$ 1.300.000,00	45,98	0,90	R\$ 25.445,85	1,000	1,000	1,056	1,139	1,279	1,000	1,000		1,54	R\$ 39.115,88
9	R\$ 1.200.000,00	27,18	0,90	R\$ 39.735,10	1,000	0,947	1,056	1,150	1,075	1,000	1,000		1,24	R\$ 49.099,89
12	R\$ 260.000,00	10,65	0,90	R\$ 21.971,83	1,000	1,125	1,118	1,139	1,216	1,000	1,000		1,74	R\$ 38.258,41

Média	R\$ 36.794,36	Média	R\$ 49.777,16
Desvio	15599,33	Desvio	7683,23
Coef. de variação	0,42	Coef. de variação	0,15

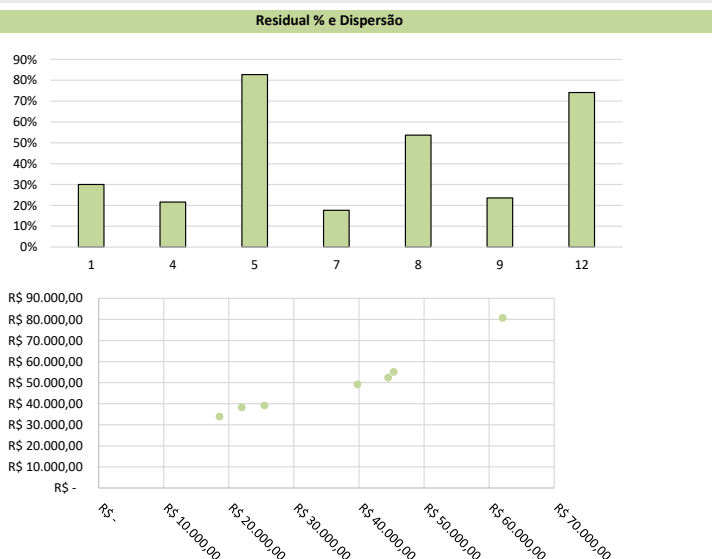
Média Saneada	R\$ 46.771,02
Limite Inferior	R\$ 34.844,01
Limite Superior	R\$ 64.710,30
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 93.500,00
	2,00		R\$46.771,02		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	7
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 34.844,01
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 49.777,16
Limite Superior (p/ha):	R\$ 64.710,30
Média Saneada (p/ha):	R\$ 46.771,02
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	7683,23
Coefficiente de Variação:	0,154

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 5.268,16
Inferior (p/ha):	-11,84% R\$ 44.508,99
Superior (p/ha):	9,57% R\$ 55.045,32
Amplitude Total	21,41%



Comentários sobre o cálculo





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto a todos os atributos analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 13 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 21,41%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

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: PJVTP JKPNB 7JUTZ X9EVU





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4109401-5F4442C2ECEE4729842F29C38DDFCE04	Data de Cadastro: 01/06/2016 15:30	Data da última retificação: 20/07/2016 15:11
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 21,9871 ha	Módulos Fiscais: 1,22	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°29'06,1" S	Longitude: 51°30'36,58" O
Município: Guarapuava	Unidade da Federação: PR	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	9,4288
Área total de Uso Consolidado	12,3452
Área total de Servidão Administrativa	0,2131

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	4,4037
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	4,4037

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/1

Demonstrativo gerado em: 28/06/2021 11:22



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula = 11.684 =
folha 01

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

IMÓVEL:-Terreno Florestal constituído pelo lote nº.36, do imóvel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de E.Rios n/Comarca, com área de 20.000,00m2., compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações:Partindo de um canto da área, num marco cravado em comum com terras dos lotes nºs.08 e 19, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.08 pertencente a Johann Buhali, pelo rumo de 64º00'SE mediu-se 250ms onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº.50 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26º00'SO mediu-se 80 mts., onde segue por linha reta confrontando com terras do lote nº.36/1 pertencente a Josef Seitz e destinada a Madeirit, pelo rumo de 64º00'NO mediu-se 250,00mts., onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº.19 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26º00'NE mediu-se a distância final de 80mts ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita.-INCRA Nº.723.029.099.694.-

PROPRIETÁRIOS:-JOHANN SEITZ(01.02.30) e s/m.ELISABETH HECH SEITZ(10.02.30), bras., cas., res. e domiciliados no Distr. de E. Rios, ele agricultor, filho de Anton Seitz e Margarethe Bingzer, ela do lar, filha de Stefan Hech e Margarethe Bauer, portadores das C.I.nºs.245.007 Pr., e 210.224-Pr., respectivamente, CPF.nº.125.519.109-00.-

REGISTRO ANTERIOR:-MATRÍCULA PROVISÓRIA Nº.1004 d/Cart.

R-1-11.684.-Prot.nº.19.923.-20.03.85.: -TRANSMITENTES:-JOHANN / SEITZ e ELISABETH HECH SEITZ, já acima qualificados.-ADQUIRENTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A, sociedade comercial, sediada no Distr.de Jardim Belval Município de Barueri Estado de São Paulo, à estrada das Nações, 33; inscrita no CGC.MF.nº.47.682.232/0001-20; com seus estatutos arq.na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob.nº.1.940.460/81 em sessão de 17.09.81; n/a to representado p/seu proc., o Sr.Deodato Plinio Stange, bras., cas., industriário, port. da C.I.nº.368.444-Pr., CPF.nº.004.003.609-00, res. n/cidade; conf. proc. lavr. às fls.136/7 do Lº.19 do Cart.de Reg.Civil e Tab. do Distr. de Jardim Belval Município e Com.de Barueri estado de S.Paulo.-ADQUIRIU, o imóvel acima matriculado Nos termos da Escrta.Públ. de Compra e Venda lavrada em 04.12.84 no Lº.nº.32 fls.273 do Cart.Distr. de E.Rios VALÔR:-Cr\$.1.800.000.-Pagou Cr\$.247.500 à A.R.Local(ref.a vários lotes), referente a Inter-Vivos GR-4 nº.2734/84 em 03.12.84.-O referido é verdade e dou fé.Eu, Escrt.Jurtdo.-

CUSTAS: Serv Cr\$.59.052 ; C.P.C Cr\$.3.108 ; F.P. Cr\$.12.432.+

SEGUIE NO VERSO...

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJC DAE09 J49NU KRSTA

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: PJVTP JKPNB 7JUTZ X9EVU

matricula	folha
=11.684 =	= 01 =
	verso

R-2-11.684-Prot.nº57.831-26.05.2004.-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 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, P. L., Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-3-11.684-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 P. L. Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-4-11.684-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 P. L. Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-5-11.684-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 Josegrei 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, Clifferton, Oficial.

Segue na folha 2

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVUC DAE09 J49NJ KRSTA

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: PJVTP JKPNB 7JUTZ X9EVU

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matricula

Folha

11.684

2

Rodolpho Soria Santos

CPF 112104669-00

Oficial

Rui Marchi Santos

Escrevente

Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-6-11.684-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, *Colintha*, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-7-11.684-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, *Colintha*, 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: PJJVC DAE9 J49NJ KRSTA

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: PJJTP JKPNB 7JUTZ X9EVU



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0381- 07/2021

TERRENO RURAL DE MAT. Nº11.685, COM ÁREA TOTAL DE
4,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVAPR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

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 4,00Ha, 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: julho de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 191.100,00

(Cento e noventa e um mil e cem 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 nº11.685 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.

A visita foi realizada no dia 07/07/2021. Porém, ressalta-se que o avaliador se deparou com uma porteira trancada, a qual dava acesso a área avaliada. Visto que o bem em questão confronta com áreas de Assentamento da Reforma Agrária, e as pessoas as quais o perito entrou em contato durante a visita não se demonstraram muito amigáveis, o avaliador, no intuito de preservar a integridade física da equipe, decidiu não adentrar na propriedade.

Além disso, as tentativas de contatar o Falido restaram infrutíferas. Assim, o avaliador registrou as características das vias de acesso ao imóvel, a entrada da propriedade, bem como os aspectos geográficos das proximidades 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 reprodutivas e não reprodutivas.

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 11.685 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

Imóvel constituído pelos Lotes nº41. 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. Recaem 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.



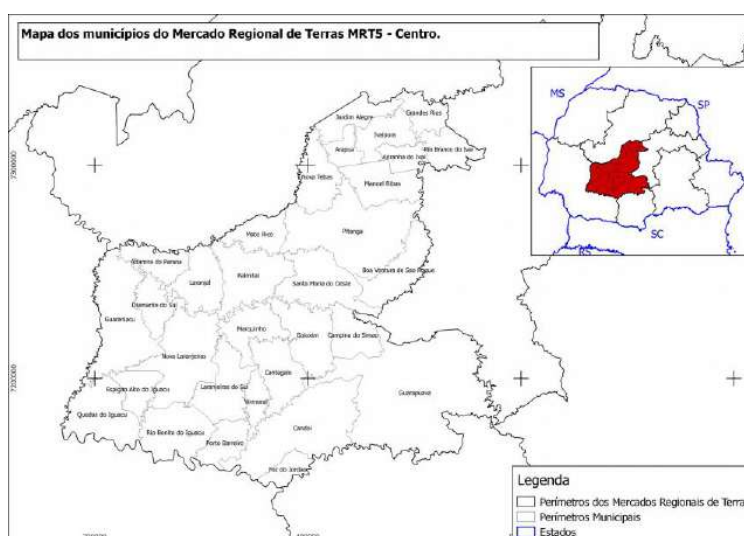


Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira e a suinocultura.

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 Haplíco.

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).
- 5.2.2 Uma vez que não se tem a delimitação precisa da Mat. nº11.685, não foi determinado a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental.

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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





b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Terreno Florestal constituído pelo lote nº41 do imóvel denominado “GLEBA SAMAMBAIA”, no distrito de Entre Rios município, com área de 40.000m², compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num arco cravado em comum com terras da; lotes nºs.18 e 30, segue por linha reta, confrontando com terra do lote nº30 pertencente a Cooperativa Agrária, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250,00mts., onde segue confrontando em todas as direções com terras de Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo om terras do lote nº.47 pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 160ms dividindo com o lote nº19 pelo rumo de 64°00'N0 mediu-se 250mts., dividindo com os lotes parte do lote nº34 e 18 pelo rumo de 26°00'SO mediu-se a distância final de 160mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de marcação da área descrita. INCRA Ng.723.029.056.073.

6.2 Situação

O imóvel de Mat. nº11.865 encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Em virtude da 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, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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





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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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





- 8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).
- 8.1.1.4 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.
- 8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado = 0,90.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 191.071,56 (Cento e noventa e um mil, setenta e um reais e cinquenta e seis centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 191.100,00 (Cento e noventa e um mil e cem reais)





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 20 de julho de 2021

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A	Data da Vistoria:	07/07/2021
Endereço:	Acesso pela PR-170, por vicinal de terra	Data do Laudo:	20/07/2021
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	n°11.685
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 4,00 ha	Área: - ha	Área: 21,98 ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,22 ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 4,00 ha	< Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	-
Drenagem:	Boa	Estradas Internas:	-
Textura:	-	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	-
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	-
Pot. Produtivo:	-	Erosão:	Propensão média a alta
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1880mm/ano
Altitude:	1050m		

Valor de Mercado

R\$ 191.100,00

(CENTO E NOVENTA E UM MIL E CEM REAIS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

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

Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel de Mat. n°11.865 está localizado a Sul da Cidade de Guarapuava e ao Norte da gleba Samambais/PR. Pode ser acessado através da PR-170 e por uma vicinal de terra.</p> <p>Coordenadas Latitude: Longitude:</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno Florestal constituído pelo lote n°41 do imóvel denominado “GLEBA SAMAMBAIA”, no distrito de Entre Rios município, com área de 40.000m², compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num arco cravado em comum com terras da; lotes n°s.18 e 30, segue por linha reta, confrontando com terra do lote n°30 pertencente a Cooperativa Agrária, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250,00mts., onde segue confrontando em todas as direções com terras de Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo om terras do lote n°.47 pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 160ms dividindo com o lote n°19 pelo rumo de 64°00'N0 mediu-se 250mts., dividindo com os lotes parte do lote n°34 e 18 pelo rumo de 26°00'SO mediu-se a distância final de 160mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de marcação da área descrita. INCRA Ng.723.029.056.073”.</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>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 Haplico.</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:J8DK GS4CT USM XR C7D8K



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

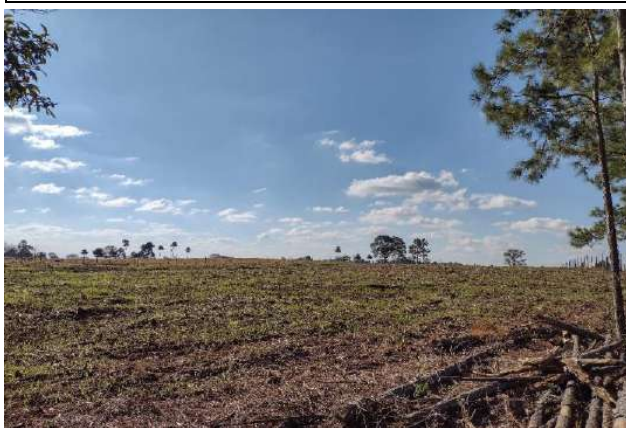


Foto 5



Foto 6

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:J8DK GS4CT USM XR C7D8K





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Foto 7

Foto 8



Foto 9

Foto 10



Foto 11

Foto 12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8DK GS4CT USM XR C7D8K





Memorial de Cálculo

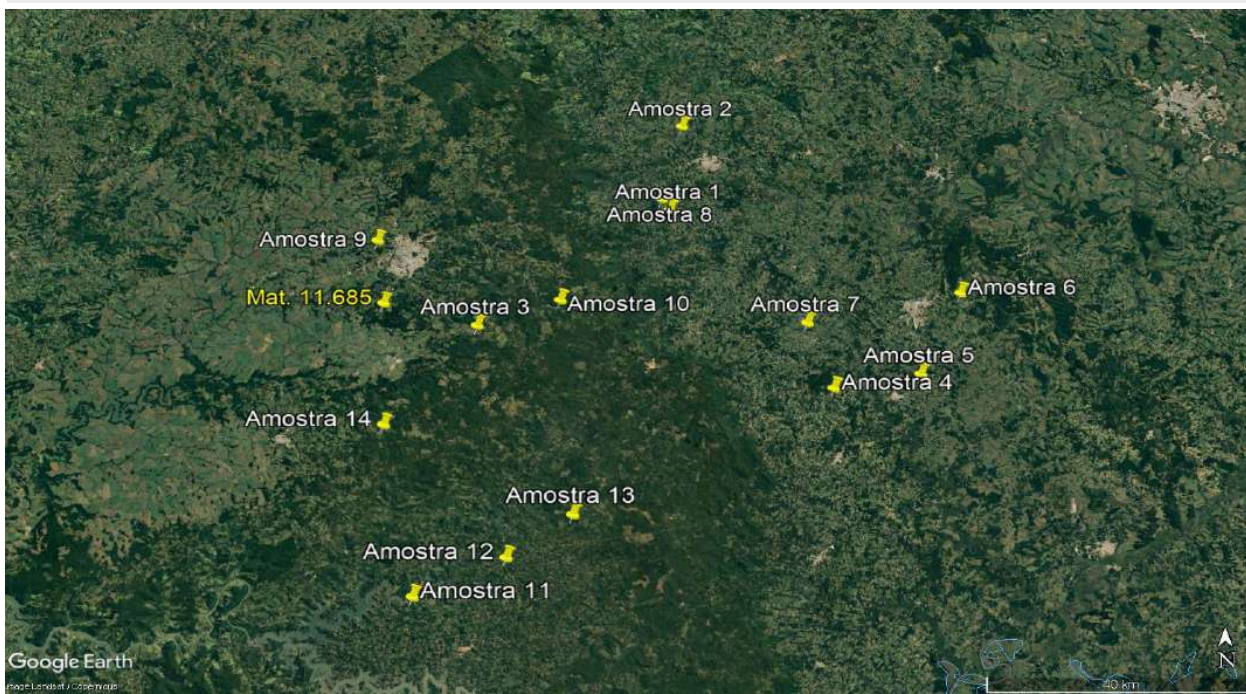
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8DK GS4CT USM XR C7D8K








Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																						
Endereço:	Acesso pela PR-170, por vicinal de terra																					
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	4,00		Área Construída:	-																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A																		
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A																		
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																		
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																		
																						
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,59	19%
											IIe	0,37	4%	IIIe,s	2,00	24%	VIe			Áterreno(ha):	8,46	100%
											IIe,s	2,50	30%	IVs	1,50	18%	VIe,s			Índice Cálculado:	54%	
IIIs	0,50	6%	IVe			VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 1																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	14,50		Área Construída:	200,00																		
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Viva Real																		
Benfeitorias	casa e galpões		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze																		
																						
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	1,60	11%	Vw(a)			VIII	2,90	20%
											IIe			IIIe,s	6,50	45%	VIe			Áterreno(ha):	14,50	100%
											IIe,s			IVs	3,50	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe			VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 2																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	0,58		Área Construída:	60,00																		
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chave na Mão																		
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imove																		
																						
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,12	20%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,58	100%
											IIe,s	0,46	80%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	62%	
IIIs			IVe			VIIe																
Observações:																						





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	17,66		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/area-73-alc						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	3,21	18%	Vw(a)			VIII	3,53 20%
IIe	4,12	23%	IIIe,s	2,80	16%	VIe			Áterreno(ha):	17,66 100%
IIe,s	3,20	18%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	0,80	5%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Rebouças			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	575,96		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 29.000.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-ru						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	75,00	13%	Vw(a)			VIII	115,19 20%
IIe	150,00	26%	IIIe,s	100,76	17%	VIe			Áterreno(ha):	575,95 100%
IIe,s	100,00	17%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	35,00	6%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Rebouças			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,85		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-r						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,97 20%
IIe			IIIe,s	0,88	18%	VIe			Áterreno(ha):	4,85 100%
IIe,s			IVs	3,00	62%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Irati		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		3,60		Área Construída:		250,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 700.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://docs.google.com/spreadsheets/d/					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,72 20%	
IIe			IIIe,s	2,00	56%	VIe			Áterreno(ha):	3,60 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	50%	
IIIs	0,88	24%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Irati		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		111,32		Área Construída:		500,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 5.500.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		Casa e Galpão		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedad					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	5,57	5%	Vw(a)			VIII	22,26 20%	
IIe	32,00	29%	IIIe,s	10,49	9%	VIe			Áterreno(ha):	111,32 100%	
IIe,s	15,00	13%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	60%	
IIIs	26,00	23%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Linha Marcondes				Cidade:		Prudentópolis		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		45,98		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.300.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedad					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	9,20 20%	
IIe			IIIe,s	6,78	15%	VIe			Áterreno(ha):	45,98 100%	
IIe,s			IVs	25,00	54%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%	
IIIs			IVe	5,00	11%	VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:					Cidade:	Guarapuava			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	27,18		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	ImovelWeb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	7,00	27%	Vw(a)			VIII	5,44 21%
IIe			IIIe,s	5,04	19%	VIe			Áterreno(ha):	26,18 100%
IIe,s	5,70	22%	IVs	3,00	11%	VIe,s			Índice Cálculado:	51%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inacio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	600,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovov						
Benfeitorias	Casa e Galpão		Contato	http://imovov.novon.com.br/centraln/im						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs	455,57	9%	IIIe	350,00	7%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%
IIe	130,00	3%	IIIe,s	400,00	8%	VIe			Áterreno(ha):	5028,76 100%
IIe,s	726,00	14%	IVs	1210,00	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	53%
IIIs	500,00	10%	IVe	251,44	5%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 11										
Endereço:		Linha Rio do Areia								
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	19,36		Área Construída:	80,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 360.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MP Imoveis						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.mpimoveispenha.com.br/im						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,87 20%
IIe			IIIe,s	4,50	23%	VIe			Áterreno(ha):	19,36 100%
IIe,s			IVs	5,53	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	5,46	28%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 12										
Endereço:	25°53'55.38"S 51°18'11.90"O									
Bairro:	Linha Lageado Liso			Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	10,65		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 260.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-c						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	3,50	33%	Vw(a)			VIII	2,13 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	10,65 100%
IIe,s			IVs	3,24	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%
IIIs			IVe	1,78	17%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 13										
Endereço:	25°49'57.04"S 51°12'12.46"O									
Bairro:	Palmeiral			Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-c						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	7,00 20%
IIe			IIIe,s	5,00	14%	VIe			Áterreno(ha):	35,00 100%
IIe,s			IVs	12,00	34%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe	11,00	31%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 14										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Pinhão			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	726,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 17.400.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	145,20 20%
IIe	80,00	11%	IIIe,s	70,80	10%	VIe			Áterreno(ha):	726,80 100%
IIe,s	130,00	18%	IVs	45,00	6%	VIe,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs	200,00	28%	IVe	55,80	8%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Hidrografia	Uso terras			Produto Fatores	Unit-ha Homo
4	R\$ 29.000.000,00	575,96	0,90	R\$ 45.315,65	1,053	1,000	1,056	1,150	0,929	1,000	1,000	1,19	R\$ 53.809,17
7	R\$ 5.500.000,00	111,32	0,90	R\$ 44.466,40	1,000	1,000	1,118	1,139	0,903	1,000	1,000	1,15	R\$ 51.087,50
8	R\$ 1.300.000,00	45,98	0,90	R\$ 25.445,85	1,000	1,000	1,056	1,139	1,249	1,000	1,000	1,50	R\$ 38.210,94
9	R\$ 1.200.000,00	27,18	0,90	R\$ 39.735,10	1,000	0,947	1,056	1,150	1,050	1,000	1,000	1,21	R\$ 47.963,97

Média	R\$ 38.740,75	Média	R\$ 47.767,89
Desvio	9197,02	Desvio	6804,18
Coef. de variação	0,24	Coef. de variação	0,14

Média Saneada	R\$ 47.767,89
Limite Inferior	R\$ 33.437,52
Limite Superior	R\$ 62.098,26
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 191.100,00
	4,00		R\$47.767,89		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 4	
Número de Amostras Saneadas: 4	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 33.437,52	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 47.767,89	
Limite Superior (p/ha): R\$ 62.098,26	
Média Saneada (p/ha): R\$ 47.767,89	
T. de Student: 1,638	
Desvio Padrão: 6804,18	
Coefficiente de Variação: 0,142	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha): R\$ 5.571,76	
Inferior (p/ha): -13,20% R\$ 42.196,14	
Superior (p/ha): 10,45% R\$ 53.339,65	
Amplitude Total: 23,65%	

Comentários sobre o cálculo





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto a todos os atributos analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 13 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 23,65%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4109401-5F4442C2ECEE4729842F29C38DDFCE04	Data de Cadastro: 01/06/2016 15:30	Data da última retificação: 20/07/2016 15:11
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 21,9871 ha	Módulos Fiscais: 1,22	
Coordenadas Centroides:	Latitude: 25°29'06,1" S	Longitude: 51°30'36,58" O
Município: Guarapuava	Unidade da Federação: PR	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	9,4288
Área total de Uso Consolidado	12,3452
Área total de Servidão Administrativa	0,2131

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	4,4037
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	4,4037

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/1

Demonstrativo gerado em: 28/06/2021 11:22



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

matricula
= 11.685 =

folha
01

IMÓVEL:-Terreno Florestal constituído pelo lote nº.41 do imó--
vel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de E.Rios n/Muni--
cípio, com área de 40.000m2., compreendido dentro dos seguin--
tes limites e confrontações:Partindo de um canto da área, num
marco cravado em comum com terras dos lotes nºs.18 e 30, segue/
daí por linha reta, confrontando com terra do lote nº.30 per--
tencente a Cooperativa Agrária, pelo rumo de 64º00'SE mediu-se
250,00mts., onde segue confrontando em todas as direções com /
terras de Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos:dividindo
com terras do lote nº.47 pelo rumo de 26º00'NE mediu-se 160ms
dividindo com o lote nº.19 pelo rumo de 64º00'NO mediu-se 250/
mts., dividindo com os lotes parte do lote nº.34 e 18 pelo ru--
mo de 26º00'SO mediu-se a distancia final de 160mts., ligando
ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medi--
ção e demarcação da área descrita.INCRA Nº.723.029.056.073.-

PROPRIETÁRIOS:-JOHANN SEITZ(01.02.30) e s/m.ELISABETH HECH SEI--
TZ(10.02.30), bras., cas., res. no distr. de E.Rios,ele agri--
cultor, filho de Anton Seitz e Margarethe Bingzer, ela do lar,
filha de Stefan Hech e Margarethe Bauer, port. das C.I.nºs.245
007-Pr., e 210.224-Pr., respectivamente, CPF.nº.125.519.109-00

REGISTRO ANTERIOR:-MATRÍCULA PROVISÓRIA Nº.1044 d/Cartório.

R-1-11.685.-Prot.nº.19.923.-20.03.85:-TRANSMITENTES:- JOHANN /
SEITZ e s/m.ELISABETH HECH SEITZ, ja acima qualificados.-ADQUI--
RENTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade comercial, se--
diada no Distr.de Jardim Belval Município de Barueri estado de
S.Paulo à estrada das Nações,33, inscr.no CGC.MF.nº.47.682.232
0001-20, c/seus estatutos arq.nª Junta Comercial do Estado de
S.Paulo nº.1.940.460/81 e, sessão de 17.09.81 n/ato representa
do p/seu procurador o Sr.Deodato Plinio Stange, bras., cas., in--
dustrial, res. e domiciliado n/cidade, port. da C.I.nº.368.4
44-Pr.,CPF.nº.004.003.609-00, conf. proc. lavr. às fls.136/7 /
do Lº.nº.19 do Cart.do Reg.Civil do Distr.de Jardim Belval Mun
e Com.de Barueri estado de S.Paulo.-ADQUIRIU, o imóvel acima /
matriculado Nos termos da Esct.Públ. de Compra e Venda lavr.,
em 04.12.84 no Lº.nº.32 fls.273 do Cart.Distr. de E.Rios.-.-.-
VALÔR:-Cr\$.3.600.000.-Pagou Cr\$.247.500 à A.R.Local(ref.a vá--
rias áreas), referente a Inter-Vivos GR-4 nº.2734/84 em 03.12.
84.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R-) Esct.Jur--
tdo.-

CUSTAS : Serv Cr\$.78.736 ; C.P.C. Cr\$.4.144 ; F.P. Cr\$.16.576.-

R-2-11.685-Prot.nº57.831-26.05.2004.-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 nº 2004.70.06.000042-5, em que é

SEGUIE NO VERSO

matricula
=11.685 =

folha
= 01 =
verso

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-3-11.685-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-4-11.685-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-5-11.685-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 Josegrei 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, Eliufturn, Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

Segue na folha 02...

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matrícula

11.685

Folha

2

Rodolpho Soria Santos

CPF 112104669-00

Oficial

Rui Marchi Santos

Escrevente

R-6-11.685-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, Chirftein, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-7-11.685-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, Chirftein, 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.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0443- 07/2021

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





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

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: julho de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 159.200,00

(Cento e cinquenta e nove mil e duzentos 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.

A visita foi realizada no dia 07/07/2021. Porém, ressalta-se que o avaliador se deparou com uma porteira trancada, a qual dava acesso a área avaliada. Visto que o bem em questão confronta com áreas de Assentamento da Reforma Agrária, e as pessoas as quais o perito entrou em contato durante a visita não se demonstraram muito amigáveis, o avaliador, no intuito de preservar a integridade física da equipe, decidiu não adentrar na propriedade.

Além disso, as tentativas de contatar o Falido restaram infrutíferas. Assim, o avaliador registrou as características das vias de acesso ao imóvel, a entrada da propriedade, bem como os aspectos geográficos das proximidades 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 reprodutivas e não reprodutivas.

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. Recaem 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.

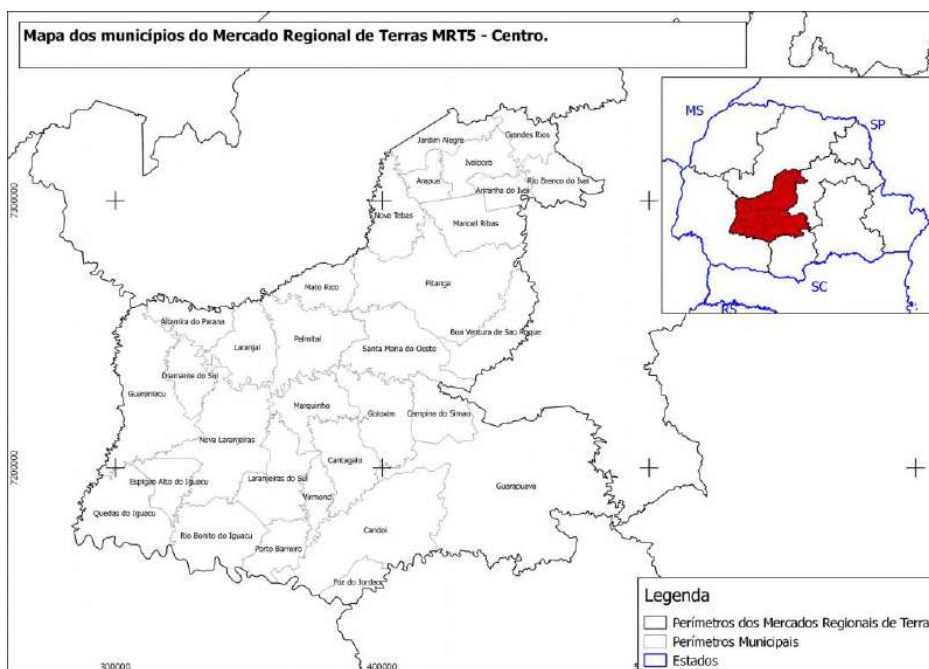




A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual. A região é composta por rochas ígneas extrusivas como o basalto. De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural 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 Haplíco.

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).
- 5.2.2 Uma vez que não se tem a delimitação precisa da Mat. nº11.891, não foi determinado a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental.

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 36.530,00m², 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.”

6.2 Situação

O imóvel de Mat. nº11.891 encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Em virtude da 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, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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





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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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





- 8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).
- 8.1.1.4 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.
- 8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado = 0,90.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 159.117,26 (Cento e cinquenta e nove mil, cento e dezessete reais e vinte e seis centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 159.200,00 (Cento e cinquenta e nove mil e duzentos reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 20 de julho de 2021

Helcio Kronberg





ANEXO
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
IMÓVEL x COTAÇÕES
PESQUISA DE MERCADO
MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A	Data da Vistoria:	07/07/2021
Endereço:	Acesso pela PR-170, por vicinal de terra	Data do Laudo:	20/07/2021
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	n°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	Projeto do Imóvel
Área: 3,65 ha	Área: - ha	Área: 21,98 ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 1,22 ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 3,65 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	-
Drenagem:	Boa	Estradas Internas:	-
Textura:	-	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	-
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	-
Pot. Produtivo:	-	Erosão:	Propensão média a alta
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1880mm/ano
Altitude:	1050m		

Valor de Mercado

R\$ 159.117,26

(CENTO E CINQUENTA E NOVE MIL, CENTO E DEZESSETE REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

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

Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel de Mat. nº11.891 está localizado a Sul da Cidade de Guarapuava e ao Norte da gleba Samambais/PR. Pode ser acessado através da PR-170 e por uma vicinal de terra.</p> <p>Coordenadas Latitude: Longitude:</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº08, com área de 36.530,00m², 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’S0 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>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 Haplico.</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.JY5 59ZTK 3DKR7 5WPSU



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

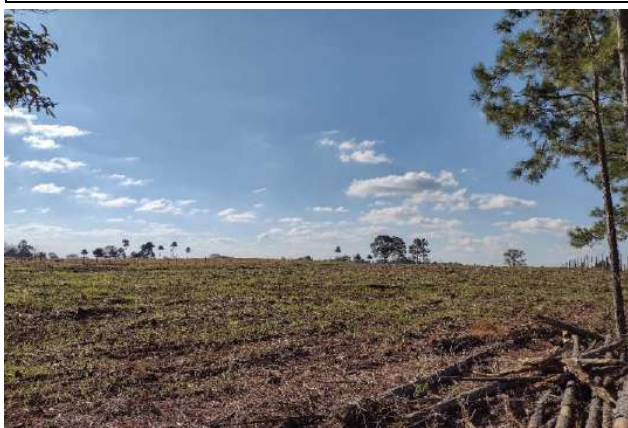


Foto 5



Foto 6





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Foto 7

Foto 8



Foto 9

Foto 10

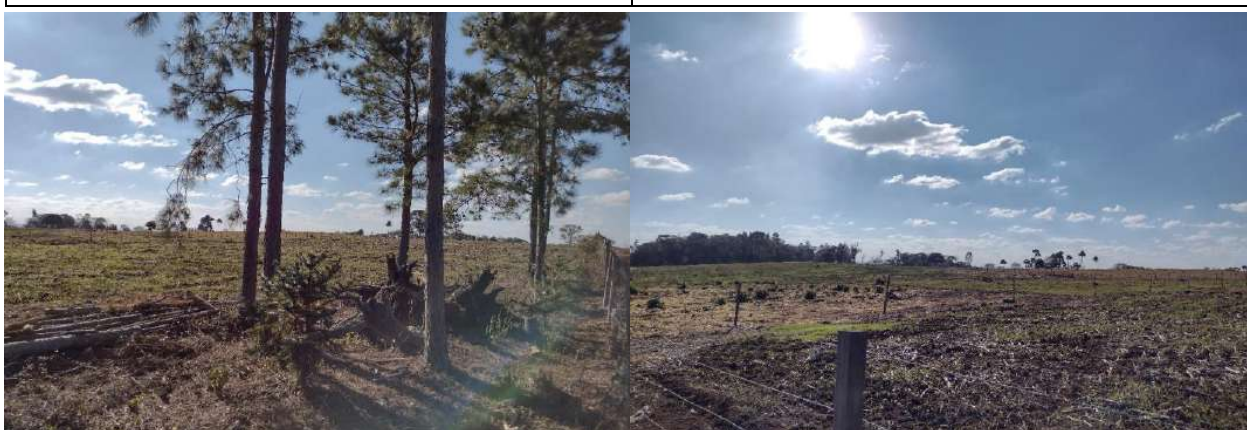


Foto 11

Foto 12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JY5 59ZTK 3DKR7 5WPSU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JY5 59ZTK 3DKR7 5WPSU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																						
Endereço:	Acesso pela PR-170, por vicinal de terra																					
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	3,65		Área Construída:	-																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A																		
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A																		
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																		
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,59	19%
											IIe	0,37	4%	IIIe,s	2,00	24%	VIe			Áterreno(ha):	8,46	100%
											IIe,s	2,50	30%	IVs	1,50	18%	VIe,s			Índice Cálculado:	54%	
											IIIs	0,50	6%	IVe			VIIe					
Observações:																						

Elemento Comparativo 1																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	14,50		Área Construída:	200,00																		
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 1.000.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Viva Real																		
Benfeitorias	casa e galpões		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIIs			IIIe	1,60	11%	Vw(a)			VIII	2,90	20%
											IIe			IIIe,s	6,50	45%	VIe			Áterreno(ha):	14,50	100%
											IIe,s			IVs	3,50	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
											IIIs			IVe			VIIe					
Observações:																						

Elemento Comparativo 2																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	0,58		Área Construída:	60,00																		
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Chave na Mão																		
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imove																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,12	20%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,58	100%
											IIe,s	0,46	80%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	62%	
											IIIs			IVe			VIIe					
Observações:																						





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	17,66		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/area-73-alc						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	3,21	18%	Vw(a)			VIII	3,53 20%
IIe	4,12	23%	IIIe,s	2,80	16%	Vle			Áterreno(ha):	17,66 100%
IIe,s	3,20	18%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	0,80	5%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Rebouças			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	575,96		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 29.000.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-ru						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	75,00	13%	Vw(a)			VIII	115,19 20%
IIe	150,00	26%	IIIe,s	100,76	17%	Vle			Áterreno(ha):	575,95 100%
IIe,s	100,00	17%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	58%
IIIs	35,00	6%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Rebouças			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,85		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-r						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,97 20%
IIe			IIIe,s	0,88	18%	Vle			Áterreno(ha):	4,85 100%
IIe,s			IVs	3,00	62%	Vle,s			Índice Cálculado:	44%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Irati			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	3,60		Área Construída:	250,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 700.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://docs.google.com/spreadsheets/d/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,72 20%
IIe			IIIe,s	2,00	56%	VIe			Áterreno(ha):	3,60 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	50%
IIIs	0,88	24%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Irati			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	111,32		Área Construída:	500,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Casa e Galpão		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	5,57	5%	Vw(a)			VIII	22,26 20%
IIe	32,00	29%	IIIe,s	10,49	9%	VIe			Áterreno(ha):	111,32 100%
IIe,s	15,00	13%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	60%
IIIs	26,00	23%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Linha Marcondes				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	45,98		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.300.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	9,20 20%
IIe			IIIe,s	6,78	15%	VIe			Áterreno(ha):	45,98 100%
IIe,s			IVs	25,00	54%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe	5,00	11%	VIIe				
Observações:										








Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:		Guarapuava		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		27,18		Área Construída:		0,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.200.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		ImovelWeb					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
											
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	7,00	27%	Vw(a)			VIII	5,44 21%	
IIe			IIIe,s	5,04	19%	VIe			Áterreno(ha):	26,18 100%	
IIe,s	5,70	22%	IVs	3,00	11%	VIe,s			Índice Cálculado:	51%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Inacio Martins		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		5028,76		Área Construída:		600,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 22.858.000,00					
Hidrografia:		Muito bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imovov					
Benfeitorias		Casa e Galpão		Contato		http://imonov.novon.com.br/centraln/im					
											
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs	455,57	9%	IIIe	350,00	7%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%	
IIe	130,00	3%	IIIe,s	400,00	8%	VIe			Áterreno(ha):	5028,76 100%	
IIe,s	726,00	14%	IVs	1210,00	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	53%	
IIIs	500,00	10%	IVe	251,44	5%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:		Linha Rio do Areia									
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Cruz Machado		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		19,36		Área Construída:		80,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 360.000,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		MP Imoveis					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://www.mpimoveispenha.com.br/im					
											
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	3,87 20%	
IIe			IIIe,s	4,50	23%	VIe			Áterreno(ha):	19,36 100%	
IIe,s			IVs	5,53	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	5,46	28%	IVe			VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 12										
Endereço:	25°53'55.38"S 51°18'11.90"O									
Bairro:	Linha Lageado Liso			Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	10,65		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 260.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-c						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	3,50	33%	Vw(a)			VIII	2,13 20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	10,65 100%
IIe,s			IVs	3,24	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%
IIIs			IVe	1,78	17%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 13										
Endereço:	25°49'57.04"S 51°12'12.46"O									
Bairro:	Palmeiral			Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-c						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	7,00 20%
IIe			IIIe,s	5,00	14%	VIe			Áterreno(ha):	35,00 100%
IIe,s			IVs	12,00	34%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%
IIIs			IVe	11,00	31%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 14										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Pinhão			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	726,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 17.400.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	145,20 20%
IIe	80,00	11%	IIIe,s	70,80	10%	VIe			Áterreno(ha):	726,80 100%
IIe,s	130,00	18%	IVs	45,00	6%	VIe,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs	200,00	28%	IVe	55,80	8%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Hidrografia	Uso terras			Produto Fatores	Unit-ha Homo
4	R\$ 29.000.000,00	575,96	0,90	R\$ 45.315,65	1,053	1,000	1,056	1,150	0,929	1,000	1,000	1,19	R\$ 53.809,17
5	R\$ 100.000,00	4,85	0,90	R\$ 18.556,70	1,000	1,125	1,118	1,150	1,234	1,000	1,000	1,78	R\$ 33.117,74
7	R\$ 5.500.000,00	111,32	0,90	R\$ 44.466,40	1,000	1,000	1,118	1,139	0,903	1,000	1,000	1,15	R\$ 51.087,50
8	R\$ 1.300.000,00	45,98	0,90	R\$ 25.445,85	1,000	1,000	1,056	1,139	1,249	1,000	1,000	1,50	R\$ 38.210,94
9	R\$ 1.200.000,00	27,18	0,90	R\$ 39.735,10	1,000	0,947	1,056	1,150	1,050	1,000	1,000	1,21	R\$ 47.963,97
12	R\$ 260.000,00	10,65	0,90	R\$ 21.971,83	1,000	1,125	1,118	1,139	1,188	1,000	1,000	1,70	R\$ 37.373,30

Média	R\$ 32.581,92	Média	R\$ 43.593,77
Desvio	11956,26	Desvio	8450,15
Coef. de variação	0,37	Coef. de variação	0,19

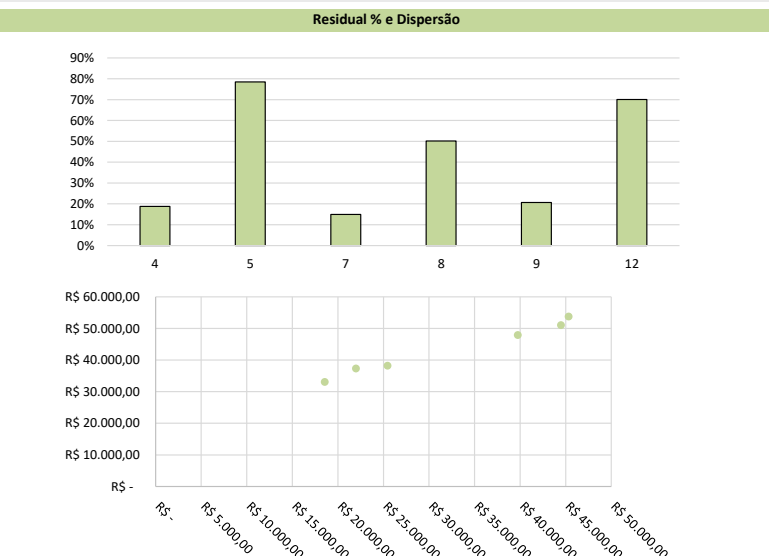
Média Saneada	R\$ 43.593,77
Limite Inferior	R\$ 30.515,64
Limite Superior	R\$ 56.671,90
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 159.117,26
	3,65		R\$43.593,77		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	6
Número de Amostras Saneadas:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 30.515,64
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 43.593,77
Limite Superior (p/ha):	R\$ 56.671,90
Média Saneada (p/ha):	R\$ 43.593,77
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	8450,15
Coefficiente de Variação:	0,194

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 5.091,45
Inferior (p/ha):	-13,22% R\$ 38.502,32
Superior (p/ha):	10,46% R\$ 48.685,22
Amplitude Total	23,68%



Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JY5 59ZTK 3DKR7 5WPSU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto a todos os atributos analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 13 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 23,68%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4109401-5F4442C2ECEE4729842F29C38DDFCE04	Data de Cadastro: 01/06/2016 15:30	Data da última retificação: 20/07/2016 15:11
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 21,9871 ha	Módulos Fiscais: 1,22	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°29'06,1" S	Longitude: 51°30'36,58" O
Município: Guarapuava	Unidade da Federação: PR	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	9,4288
Área total de Uso Consolidado	12,3452
Área total de Servidão Administrativa	0,2131

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	4,4037
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	4,4037

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula = 11.891 =
folha 01

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

IMÓVEL:-Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº.08, com área de 36.500,00m²., 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'SE 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.,do 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: PJSBX 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/projudi/ - Identificador: P.JY5 59ZTK 3DKR7 5WPSU

=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 Exequirente: 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 - Exequirente: 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 -Exequirente: 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 Exequirente: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: PJSBX 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: P.JY5 59ZTK 3DKR7 5WPSU

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula 11.891	Folha 2
----------------------------	-------------------

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Rodolpho Soria Santos
CPF 112104669-00

Rui Marchi Santos
Escrevente

Oficial


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: PJSBX 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/projudi/> - Identificador: PJY5 59ZTK 3DKR7 5WPSU