



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

Autos: 0008811.88.2007.8.16.0031

HELICIO KRONBERG, perito e leiloeiro público oficial matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, **em cumprimento ao r. despacho do mov. 7059.1, PRESTAR INFORMAÇÕES, JUNTAR LAUDOS DE AVALIAÇÃO e INDICAR DATA DE LEILÃO**, o que se faz nos seguintes termos:

1. Da r. decisão do mov. 7059.1:

Extrai-se dos “*itens 20 a 31*” da r. decisão do mov. 7059.1 os seguintes comandos direcionados ao leiloeiro:

“20. Avaliação de imóveis e auxílio de força policial

21. O leiloeiro informou em que tem enfrentado dificuldades para encontrar vários imóveis no plano fático e esclareceu que realizará a avaliação de alguns bens que foram encontrados até então, mas, para tanto, diante da existência de pessoas que os ocupam, solicitou auxílio de força policial (ev. 7047.1).

22. Nesses termos, diante de potencial resistência que o leiloeiro poderá encontrar, fica autorizado o auxílio policial, e, para obtê-lo, bastará ao leiloeiro e sua equipe exibir cópia desta decisão, que servirá de ofício, ao destacamento policial mais próximo do local em que cumprirá as diligências.

23. Além disso, o avaliador deverá providenciar nova avaliação dos imóveis de matrículas n.ºs 9.432, 9.433, 11.684, 11.685 e 11.891, todos do 3º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, incluindo as benfeitorias.

24. A medida se justifica porque não foram realizadas avaliações das benfeitorias nos locais, em razão da, segundo informações prestadas pelo próprio leiloeiro (ev. 6712.1), oposição manifestada pelas pessoas que os ocupavam.

25. Para a realização dessas novas diligências, poderá o leiloeiro e sua equipe solicitar auxílio de força policial, nos moldes delineados acima.

26. Por ora, o leiloeiro deverá se abster de realizar avaliações nos imóveis de matrículas n.ºs 409 e 410 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Irati, os quais, ao que parece, foram arrematados em outro processo (ev. 7050.2/3).

(41) 3233-1077

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



27. *Exceto se ao tempo da prolação desta decisão já o tiver feito deverá também se abster avaliar o imóvel matrícula n.º 8.911 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Irati, que, ao que tudo indica, não poderia ser expropriado antes de 2036 (ev. 7052.2), em virtude de decisões judiciais que impeçam essa providência transitadas em julgado.*

28. *As abstenções deverão perdurar até que a questão seja analisada de forma mais aprofundada, o que será feito após o pronunciamento da administradora judicial a respeito*

29. *Leilões*

30. *Defiro o pedido de realização de novas hastas públicas dos imóveis ainda não arrematados e cujas avaliações não foram impugnadas nos autos.*

31. *Poderá o leiloeiro aproveitar as datas sugeridas (ev. 7039.1, fl. 6) ou se valer de novas datas, desde que observe o prazo mínimo de cinco dias entre a data da publicação dos editais e a data da realização das avaliações, bem como as demais formalidades (art. 887, §§, CPC). (destaques nossos)*

2. Imóveis de matrículas 409 e 410 do 2º CRI de Irati:

Diante do pleiteado por Gran Comp. Indústria e Pedro Dziurkowski (*mov. 7050.1 e 7053.1*), esse r. juízo (*item 26 da r decisão do mov. 7059.1*) determinou que o leiloeiro, por ora, abstenha-se de realizar avaliação dos referidos bens.

Diante disso, o leiloeiro informa que, salvo futura r. decisão em sentido contrário, não irá realizar visita técnica e/ou avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 409 e 410 do 2º CRI de Irati.

3. Do imóvel descrito na matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati:

Diante do pleiteado por Água da Serra Comercial (*mov. 7052.1*), esse r. juízo (*item 27 da r decisão do mov. 7059.1*) determinou que o leiloeiro, por ora, abstenha-se de realizar avaliação do imóvel descrito na matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati.

Inicialmente, o leiloeiro informa que, salvo futura r. decisão em sentido contrário, não irá realizar visita técnica e/ou avaliação do imóvel descrito na matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati.

Contudo, faz-se importante mencionar que no período de 22/11/21 a 25/11/21, durante a visita técnica de outros imóveis (*conforme informado mov. 7052.1 e 7054.1*), a equipe do leiloeiro fez contato com o Sr. Rosendo (*possível representante do arrendatário da área*), o qual, muito solícito, informou não se



opor ao ingresso na área (*desde que mediante acompanhamento do mesmo*), para vistoria e avaliação do imóvel, mesmo por que há possível interesse do arrendatário na compra/arrematação da área.

Em razão do acima relatado, o leiloeiro – *com o devido respeito e sem ignorar o contido no “item 27” da r. decisão do mov. 7059.1* - consulta esse r. juízo se, diante de tal informação, deve, ou não, ser procedida a visita e avaliação do imóvel descrito na matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati.

4. Da avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 4.074, 1.369, 4.465, 1.992, 852, 4.249, 8.911, 8.912 e 2.759, todas do 2º CRI de Irati/PR:

Nos termos informados pelo leiloeiro no *mov. 7052.1 e 7054.1*, entre os dias 22/11/21 e 25/11/21 **seria realizada visita técnica** nos seguintes imóveis:

- **2º CRI de Irati:** matrícula 4.074, 1.369, 4.465, 1.992, 852, 4.249, 8.911 e 8.912

Também no *mov. 7052.1* foi informado que, diante da necessidade de aprofundamento dos estudos, por ora, **não seria realizada a visita técnica** de alguns imóveis, dentre os quais o seguinte imóvel:

- **2º CRI de Irati:** matrícula 2.759

4.1. Do imóvel de matrícula 4.249:

Por razões organizacionais e logísticas, não foi possível realizar, no período apontado (*mov. 7052.1 e 7054.1*) a visita técnica do imóvel descrito na matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati.

Desde já, o leiloeiro informa que, diante da iminência do recesso do Poder Judiciário e Festas de Final de Ano, programou/agendou a **visita técnica do referido imóvel** para o período dos dias 17/02/2022 e 18/02/2022, sendo o laudo apresentado no prazo de até 15 dias após a visita.

4.2. Do imóvel de matrícula 2.759:

Em que pese no *mov. 7052.1* ter sido informado que, por ora, não seria realizada a visita técnica do imóvel descrito na matrícula 2.759 do 2º CRI de Irati/PR, por ocasião da visita técnica de outros



imóveis, com o auxílio do Sr. Bini (*ex-funcionário da Falida*), **foi possível também localizar tal área, viabilizando, assim, a avaliação da mesma.**

Contudo, embora tenha sido possível localizar a área, não se mostrou possível localizar os exatos marcos/delimitações da mesma.

5. Da avaliação dos imóveis de matrículas 9.432, 9.433, 11.684, 11685 e 11.891, todos do 3º CRI de Guarapuava:

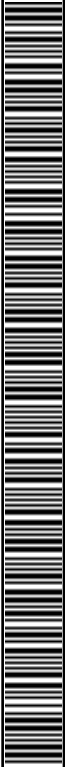
Diante da autorização de reforço policial para acessar as áreas e **considerando que as avaliações antes realizadas (*laudos juntados no mov. 6712*) não consideraram as possíveis benfeitorias existentes no local (*tendo em vista a impossibilidade de ingresso nos imóveis*), no “item 23” da r. decisão do mov. 7059.1 esse r. juízo determinou seja realizada **nova avaliação** das áreas descritas nas matrículas, 9.432, 9.433, 11.684, 11685 e 11.891, todos do 3º CRI de Guarapuava, **observadas as benfeitorias existentes.****

Sendo assim, o avaliador programou/agendou a **nova visita técnica** dos referidos imóveis para o período dos dias 17/02/2022 e 18/02/2022, quando tentará ingressar nas mencionadas áreas com reforço policial, viabilizando, assim, acesso às benfeitorias. Deste modo, caso sejam constatadas a existência de benfeitorias no interior dos imóveis supracitados, as retificações dos respectivos laudos serão apresentadas no prazo de até 15 dias após a visita

6. Da avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 9.592, 3.971, 3.972, 11.920, 13.362, 11.686, 11.990 todas do 3º CRI de Guarapuava/PR:

Diante da autorização de reforço policial para acessar as áreas descritas nas matrículas, 9.432, 9.433, 11.684, 11685 e 11.891 e **considerando que as matrículas 9.592, 3.971, 3.972, 11.920, 13.362, 11.686, 11.990 estão localizadas na mesma região**, o avaliador/leiloeiro irá utilizar da mesma diligência para realizar a visita técnica das mesmas.

Mediante ao exposto, a **visita técnica** dos referidos imóveis está programada para o período dos dias 17/02/2022 e 18/02/2022, sendo os laudos apresentados no prazo de até 15 dias após a visita.



7. Da avaliação do imóvel descrito na matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória/PR

O ora peticionário aponta que no *mov. 7052.1* foi informado que, diante da necessidade de aprofundamento dos estudos, por ora, **não seria realizada a visita técnica** de alguns imóveis, dentre os quais o seguinte imóvel:

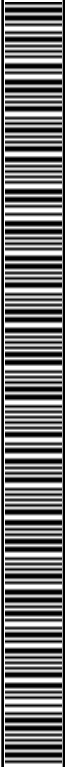
- **2º CRI de União da Vitória:** matrícula 2.675

Após confirmação de que o imóvel de fato pertence a falida e mediante sua localização, bem como sua exata delimitação, o avaliador informa que a **visita técnica** do referido imóvel será realizada no período dos dias 17/02/2022 e 18/02/2022, sendo o laudo apresentado no prazo de até 15 dias após a visita.

8. Dos imóveis de matrícula 4.074, 1.369, 4.465, 1.992, 852, 8.912 e 2.759:

Tendo sido frutíferas as visitas técnicas dos imóveis de matrículas **4.074, 1.369, 4.465, 1.992, 852, 8.912 e 2.759**, o leiloeiro requer a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** dos referidos imóveis cuja visita técnica já foi realizada, os quais foram assim avaliados:

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 415,08 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR. Terreno rural, localizado no lugar Boa Vista, com área de 415,08 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°38'45.20"S/ Longitude: 51° 9'13.71"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 4.074** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: *“Um terreno rural situada no lugar denominado Boa Vista município de Inácio Martins comarca de Irati com uma área de 171,52 alqueires equivalente a 415,08 há tendo floresta nativa e cultivada dentro dos limites e confrontações estabelecidos em memorial descritivo firmado por José Braz Couto. Tem início na margem direita do Rio da areia onde se localiza uma cachoeira, próxima fábrica de papel. Segue a montante do dito Rio na distância aproximada de 806m e na faixa de 30m confrontando se com Engrácio Gomes. Deste ponto segue pela outra margem do Rio ainda a sua montante, numa distância aproximada de 1400m, daí segue pela margem do Rio deixando o mesmo no sentido noroeste e na distância aproximada de 750 m, onde deflete à direita e toma o sentido nordeste na distância aproximada de 930 m, até atingir a margem direita do Rio da areia confrontando-se até aqui com e Grácio Gomes, daí atravessa o rio na distância aproximada de 25m a jusante e segue no sentido nordeste, na distância aproximada de 800m. Sempre confrontando-se como Madeiras Nacional, daí deflete à direita segue no sentido sudeste na distância de 680 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido sul e na distância aproximada de 300 m, deste ponto deflete à direita e segue no sentido noroeste metros onde deflete à esquerda e segue no sentido sudoeste na distância aproximada de 650 m até atingir a margem esquerda do Rio da Areia, daí segue pela margem direita do dito Rio na distância aproximada de 1400 m onde atravessa novamente para o lado para o outro lado do Rio. Segue no sentido sudeste e na distância aproximada de 520 m atravessando a estrada que vai para Inácio Martins até aqui confrontando se ainda com madeira nacional, segue a direita no sentido sul e linhas quebradas na distância aproximada de 2.100 m confrontando-se com Julho Orives, daí deflete à direita e segue no sentido Oeste na distância aproximada de 400 m onde faz nova deflexão à esquerda e segue no sentido sul na distância aproximada de 550 m confrontando se com Pedro Basia, daí deflete à direita e*



segue no sentido Oeste na distância aproximada de 340 m onde faz novamente defecção à direita e segue no sentido norte na distância de 440 m até atingir uma nascente de um pequeno córrego. Segue pelo dito córrego a sua jusante na distância aproximada de 1.300 m atravessando a estrada que vai para Inácio Martins confrontando se até aqui com José daí segue no sentido noroeste em linha reta de 800 m até atingir a margem esquerda do Rio da areia confrontando se com Genauro Gomes daí segue pela margem esquerda do Rio a sua montante na distância aproximada de 500 m até atingir a cachoeira encerrando o perímetro”.

Observações: Visto que o imóvel confronta o Rio da Areia, é destinada uma área para Preservação permanente (APP), além disso existem porções destinadas a preservação de vegetação nativa. **Observações:** No CAR consta área de 317,9391ha. As medidas mencionadas 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. **Ocupação:** Em diligência realizada em 22/11/2021 foi constatado que a área encontra-se arrendada, com plantio de Pinus. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, incluindo número do registro no CAR, 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\$ 2.900.000,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 33,46 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR. Terreno rural, situado no lugar denominado Papuan, com área de 33,46 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização (coordenadas):** Latitude: 25°44'29.67"S/ Longitude: 51°10'57.93"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 1.369** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: *“Um terreno rural, com toda a flora remanescente, situado em Papuan, município de Inácio Martins/PR, com a área de 334.561,00m², localizado dentro de uma maior área de 339.561m²; com as seguintes medidas e confrontações: Inicia em um marco de madeira de lei cravado a margem esquerda de um arroio, deste ponto segue no rumo 28°00'NE por linha seca, dividindo com Juvenal José Vieira e Madeirit S/A, em 600,00 metros, daí segue o rumo 46°10'NO por linha seca dividindo com Madeirit S/A em 100,00 metros, daí segue a rumo 43°50'SO cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit S/A em 680,0m até a estaca nº04 cravada a margem esquerda do arroio, deste ponto segue arroio abaixo em 465,00m até encontrar o ponto de partida”.* **Observações:** Consta na matrícula nº1.369 que a mesma está inserida em uma área maior e com dificuldade de acessar o imóvel. A situação das vias de acesso foi classificada como “ruins”, apresentando dificuldade de acesso por automóveis. **Observações:** As medidas mencionadas 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. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **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\$ 278.000,00**



TERRENO RURAL COM ÁREA DE 39,93 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR. Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 39,93hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°45'13.93"S/ Longitude: 51°11'55.73"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula 4.465** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, comarca de Irati, constituído pela Gleba nº136 e pelos quinhões nº57 e nº58, com área de 399.300m², ou sejam 16 alqueires e 20 litros, com as medidas e confrontações seguintes: O imóvel em questão tem o seu início em um marco cravado entre terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos e terras da Indústria Madeirit S/A. Deste ponto, confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, no rumo 6°45'NE com distâncias de 369,00m. Deste ponto segue, deflexiona-se à esquerda e confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, Casimiro Nunes e Indústria Madeirit S/A no rumo 84°20'NW com distância de 684,50m. Deste ponto se segue deflexionando-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit S/A nos seguintes rumos e distâncias: 24°28'NE com 130m, 17°05'NW com 112,6m, 47°45'NW com 119,40m e 1°45'NE com 77,50m. Deste ponto deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S/A no rumo 80°10'NE com distância de 785,00m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit nos seguintes rumos e distâncias: 5°08SW com 320m. 4°45'SE com 435m e 6°45'SW com 236m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit no rumo 84°05'NW com distância de 115m e chega-se ao ponto onde se faz princípio, encerrando a presente descrição”. **Observações:** As medidas mencionadas 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. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **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\$ 407.000,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 3,63 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR. Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 3,63hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°45'31.08"SLongitude: 51°12'10.11"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 1.992** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 36.300,00m² com as medidas e confrontações do seguinte memorial descritivo: Inicia num marco de madeira de lei cravado a margem de uma estrada de rodagem, deste ponto no rumo 41°00'SE segue por linha seca confrontando com Germano Gomes em 140m; daí no rumo 70°30'NE segue por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 80m deste ponto no rumo 13°30'NO por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 397m; deste ponto no rumo 76°30'SO por linhas secas confronta com Antonio F. dos Santos em 820 m; finalmente segue margeando a estrada de rodagem e confronta com Madeirit S.A. e Germano Gomes em 281m até o ponto final”. **Observações:** A situação das vias de acesso próximas ao imóvel foi considerada boa, porém não existem vias de acesso para acessar diretamente o imóvel, desta forma a situação de acesso foi classificada como “ruim”. **Observações:** As medidas mencionadas 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. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **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\$ 35.900,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 9,68 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR. Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 9,68 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°45'39.05"S/ Longitude: 51°12'0.65"O. **Registro:** Imóvel assim descrito da **matrícula nº 852** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: *“Um terreno de faxinais e pastagem, situado na localizado Rio da Areia, no imóvel Boa Vista, município de Inácio Martins, Comarca de Irati/PR, com áreas de 04 alqueires, ou sejam 9,68 há, com as medidas e confrontações, seguintes: Ao Norte numa extensão de 75,00m confronta, seguintes: Ao Norte numa extensão de 750,00m confronta com terras de Joaquim Ribeiro e herds. da família Pereira; ao Sul numa extensão de 750,00m com a firma Madeirit S/A, a Leste numa extensão de 129,00m, confronta também com firma Indústria Madeirit S.A. e, finalmente a Oeste, numa extensão de 129,00m confronta com terras de Antonio Ferreira Santos”.* **Observações:** As medidas mencionadas 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. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **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\$ 93.300,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 1.122,00 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR. Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues, com área de 1.122,00 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **É objeto deste lote apenas a terra nua, não sendo objeto o ativo biológico existente no local (reflorestamento).** **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 8.912** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: *“Um terreno rural situado no lugar denominado Rio da areia e Faxinal dos Rodrigues município de Inácio Martins comarca de Irati contendo florestas nativas e cultivadas com uma área de 2535 há com as medidas e confrontações da planta em memorial descritivo elaborados por Ademir de Menezes Arrivabane. Área 2 tem início no Arroio Inês divisa com área um e Pedro Basia, daí segue na direção sul com uma distância aproximada de 600 m onde faz reflexão à esquerda leste e na distância aproximada de 300 m fazendo novamente deflexão à direita no sentido sul e na distância aproximada de 600 m até atingir a margem da estrada longo segue A direita pela estrada na distância aproximada de 380 m e deflete à esquerda no sentido sul na distância aproximada de 500 m confrontando se ainda com Pedro vazia daí deflete à esquerda e segue no sentido leste em linhas quebradas na distância aproximada de 1700 m até atingir o Arroio Papua confrontando se ainda com Pedro Basílio daí a sua jusante pelo Arroio na distância aproximada de 1500 m até a junção com o Arroio Campolim segue por este a sua montante na distância aproximada de 900 m confrontando se com Zacharias de Castro daí segue na direção sul na distância aproximada de 1030 m até atingir um caminho que liga a estrada que segue para pinar é confrontando se com Antônio Rory e área 3 segue por este caminho até atingir a estrada que vai para pinar é seguindo por esta estrada na direção de quem vai para o aeroporto com a distância aproximada de 3800 m até encontrar com a estrada que vai para Cruz Machado ponto deste cruzamento deflete à esquerda e seguindo por esta estrada de para Cruz Machado com a distância aproximada de 1110 m encontraremos*

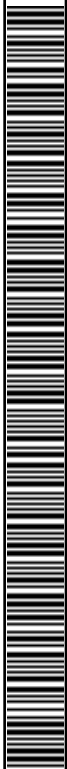


um caminho para terras de L. Sovierzos som defletindo à direita no sentido sudoeste e seguindo por este caminho com distancias aproximadas de 1000 m até encontrarmos uma estrada que vai para terras dos índios Guaranis defletindo se à direita e seguindo por esta estrada com a distância aproximada de 300 m encontraremos o caminho para terras de I Soverosa ski e cia limitada ponto defletindo se A direita e seguindo por este caminho sentido Oeste e com uma distância aproximada de 2700 metros encontraremos com a faixa de alta tensão ponto defletindo se à direita no sentido norte com uma distância aproximada de 200 m encontraremos com a metragem do Rio da areia divisa área 3 ponto refletindo-se à direita e seguindo pela margem do dito Rio até a junção do Rio liso daí segue pelo Rio liso isso a montante até atingir a junção do Arroio natalino sempre confrontando se com eles ou verões que li cia vir daí segue pelo Arroio a sua montante na distância aproximada de 800 m confrontando se com Jovita de Toledo daí segue à esquerda no sentido noroeste em linha que quebradas na distância aproximada de 650 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido nordeste na distância aproximada de 750 m até atingir a estrada para Guarapuava confrontando se com Lourival Vieira, daí deflete à direita seguindo pela estrada sentido Cruz Machado na distância de 2000 m até encontrar a divisa da área um ainda pela estrada sentido Cruz Machado de 6000 m encontraremos com a estrada que vai para terras de José deste ver Mayer refletindo você esquerda e seguindo pela estrada para as terras de José deste Mayer com distância aproximada de 1550 m encontraremos com Arroio Inês ponto defletindo se A direita e seguindo pelo Arroio com uma distância aproximada de 350 m até encontrarmos com a área um ponto inicial dessa descrição”. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°40'1.43"S/ Longitude: 51°12'42.48"O. **Observação:** Em que pese o avaliador tenha constatado a presença de reflorestamento durante a visita técnica ocorrida no dia 23/11/2021 no imóvel de mat. nº8.912, no laudo de avaliação não foram considerados as benfeitorias reprodutivas (ativos biológicos), ou seja, o valor final da avaliação corresponde somente ao Valor da Terra Nua. **Portanto, os interessados ficam cientes de que os ativos biológicos (reflorestamento) poderão vir a ser retirados do imóvel, pois não integram o presente lote.** **Observação:** Na matrícula nº8.912 a metragem original é de 2.535,00 hectares, porém atualmente a área corresponde a 1.122,00 hectares, devido a subdivisões e arrematações de porções no decorrer dos anos. Em que pese existam assentamentos do INCRA confrontantes ao imóvel, o acesso a propriedade não se dá por meio de servidões pertencentes aos assentamentos. **Observações:** No CAR consta área de 1.004,5158 ha. As medidas mencionadas 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. **Ocupação:** Durante a diligência realizada no dia (23/11/2021), foi constatado a presença de arrendatários no local da matrícula nº8.912, além de terceiros residindo em algumas porções do imóvel. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, incluindo número do CAR, 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\$ 7.421.000,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 0,30 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR. Terreno rural, situado na localidade de Leonópolis com área de 0,30 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°41'47.87"S/ Longitude: 51°12'22.01"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 2.759** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “Um imóvel rural, situado no imóvel denominado Rio do Areia, município de Inácio Martins, constituído por uma casa de morada construída de madeira, coberta com telhas e demais benfeitorias, formado de parte do quinhão 79-A, e lote de terreno com área de 3.025,00m², ou sejam 05 litros, com as medidas e confrontações do memorial descritivo elaborado pelo agrimensor Aucy de Andrade Gomes, CREA 3979, 7º região, seguintes: Começando no marco cravado na margem direita da estrada de rodagem, que demanda para a Fazenda Ouro Verde, hoje destruída e continuando a referida estrada dirige-se para Guarapuava, próximo a bifurcação com a estrada de Rodagem, que dirige-se para União da Vitória, junto a casa de morada e armazém de Wilson

(41) 3233-1077

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



*França, e ainda com uma Ordenada de 1.396,20m a rumo de 38°47'NO lida no antigo vau no rio d'Areia acompanha a estrada de rodagem para Guarapuava já descrita, segue com rumo de 46°00'SE acompanhando a estrada já mencionada em direção a Inácio Martins, foram medidos até o marco cravado junto a margem da estrada em referência 60,50m deste marco segue por linha seca com rumo de 44°00'NE, forma medidos até o marco 50,00m. Deste marco segue por linha seca com rumo de 46°00'NO foram medidos até o marco cravado 6,50m deste marco segue sempre por linha com rumo de 44°00'SO, forma medidos até o marco 50,00m, ponto esse onde principiou e encerra a descrição deste limite, todos os confrontantes é a Indústria Madeirit S.A. ”. **Observações:** É importante ressaltar que embora haja conhecimento do local onde se encontra a área, não se tem conhecimento das exatas delimitações/marcos da mesma, cabendo ao arrematante tomar as providências para encontrar os exatos marcos da área. **Observações:** As medidas mencionadas 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. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, incluindo número do CAR, 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\$ 4.300,00***

9. Do leilão das áreas já avaliadas e não impugnadas:

No “*item 30*” da r. decisão do *mov. 7059.1*, esse r. juízo determinou sejam ofertados, em leilão público, os bens:

- i) Já ofertados* em leilão e ainda não arrematados;
- ii) Já avaliados* e cujo laudo não foi impugnado.

Inicialmente, salvo melhor juízo, o leiloeiro verificou inexistirem bens já avaliados que estejam aptos a serem ofertados em leilão, à medida que:

- i) Os laudos ora juntados ainda precisam ser submetidos ao contraditório;*
- ii) No item 23” da r. decisão do mov. 7059.1 foi determinado que os bens avaliados no mov. 6712 sejam reavaliados.*

No mov. 7039.1 e mov. 6568.1 constam áreas (no Município de Bananal/SP) que não foram arrematadas nos leilões realizados em 26/07/21, 30/07/21, 28/09/21 e 13/10/21. No “*item 11*” da r. decisão do *mov. 7059.1* consta ter sido indeferida a proposta juntada pelo leiloeiro (*apresentada por Rubem*



Salgado – mov. 7039) para a arrematação do imóvel descrito na matrícula 2.565. Diante disso, **os referidos imóveis serão novamente ofertados em novo leilão com praças nos dias 11/02/22 e 18/02/22**, a saber:

Lote 01: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.448,53 HECTARES (OU 14.485.300M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Imóvel assim descrito na **matrícula 2.547 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP**: “*SERTÃO DA MADEIRA GLEBA Nº 3, desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01”, com 1.448,53 ha. (Hum mil, quatrocentos e quarenta e oito mil hectares e cinquenta e três ares), ou sejam, 598,57 alqueires paulistas, ou ainda, 14.485.300,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 37,5 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:20min de carro. Lat. -22.811168° Long. -44.310032°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háptico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Observações:** As medidas 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 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. 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. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 5964 dos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. Valor de Avaliação: R\$ 11.205.000,00. **Lance inicial na primeira praça (valor de avaliação): R\$ 11.205.000,00. Lance inicial na segunda praça (50% do valor de avaliação): R\$ 5.602.500,00**

Lote 02: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.233,50 HECTARES (OU 12.335.000M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Imóvel assim descrito na **matrícula 2.548 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP**: “*SERTÃO DA MADEIRA GLEBA Nº 4, desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01”, com 1.233,50 ha. (Hum mil, duzentos e trinta e três hectares e cinquenta ares), ou sejam, 509,71 alqueires paulistas, ou ainda, 12.335.000,00m², contendo cerca de aramos internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.548 do 1º CRI de Bananal (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 37,5 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:20min de carro. Lat. -22.811168° Long. -44.310032°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háptico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. A propriedade é cortada pelo Rio do Braço, com presença de cachoeiras. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Observações:** As medidas 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 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. 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. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 5964 dos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. Valor de Avaliação: R\$ 10.180.000,00. **Lance inicial na primeira praça (valor de avaliação): R\$ 10.180.000,00.** **Lance inicial na segunda praça (50% do valor de avaliação): R\$ 5.090.000,00**

Lote 03: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 91,97 HECTARES (OU 919.700M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Imóvel assim descrito na **matrícula 2.565 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*GELBA A-1ª desmembrada de área maior “Sertão da Madeireira - Gleba n.º 01”, com e ares de 91,97 ha. (noventa e um hectares e noventa e sete ares), ou sejam, 38,00 alqueires paulistas, ou ainda, 919.700,00 m2, contendo benfeitorias, pequenas construções, casa sede, florestas nativas o cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.565 do 1º CRI de Bananal (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 25,00 km, de Bananal/SP, 17,0 com estrada de asfalto SP 247 e 8,0km de estradas de chão em bom estado, a aproximadamente 45 minutos de carro. Imóvel vizinho a Estação Ecológica de Bananal, localizado na APA da Serra da Bocaina. Lat. -22.806902° Long. -44.371161°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Benfeitorias:** Casa de funcionário, escola, barracão depósito (sem valor comercial), curral de madeira (sem valor comercial) e chalé (sem valor comercial). **Observações:** As medidas 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 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. 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. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 5964 dos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. Valor de Avaliação: R\$ 990.000,00. **Lance inicial na primeira praça (valor de avaliação): R\$ 990.000,00.** **Lance inicial na segunda praça (50% do valor de avaliação): R\$ 495.000,00**

Lote 04: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 550,04 HECTARES (OU 5.500.400M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Imóvel assim descrito na **matrícula 2.566 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*SERTÃO DA MADEIRA GLEBA N° A1 -B, desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba n.º 01”, com 550,04 ha. (quinhentos e cinquenta hectares e quatro ares), ou sejam, 227,29 alqueires paulistas, ou ainda, 5.500.400,00m², contendo florestas nativas o cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.566 do 1º CRI de Bananal (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 27,3 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 10,3 km Estrada de chão), a aproximadamente 54 minutos de carro. Imóvel localizado na APA da Serra da Bocaina. Lat.-22.819270° Long. -44.395001°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Benfeitorias:** Casa



de funcionário, escola, barracão depósito (sem valor comercial), curral de madeira (sem valor comercial) e chalé (sem valor comercial). **Observações:** As medidas 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 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. 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. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 5964 dos autos falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. Valor de Avaliação: R\$ 4.820.000,00. **Lance inicial na primeira praça (valor de avaliação): R\$ 4.820.000,00. Lance inicial na segunda praça (50% do valor de avaliação): R\$ 2.410.000,00**

Lote 05: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.112.67 HECTARES (OU 11.126.700M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Imóvel assim descrito na **matrícula 2.567 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*SERTÃO DA MADEIRA GLEBA Nº A1 -C, desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01”, com 1.112,67 ha. (Hum mil, cento e doze hectares e sessenta e sete ares), ou sejam, 459,78 alqueires paulistas, ou ainda, 11.126.700,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.567 do 1º CRI de Bananal (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 32,7 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 15,7 km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:10min. de carro. Lat. -22.815486° Long. -44.335355°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Observações:** As medidas 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 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. 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. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 5964 dos autos falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. Valor de Avaliação: R\$ 9.185.000,00. **Lance inicial na primeira praça (valor de avaliação): R\$ 9.185.000,00. Lance inicial na segunda praça (50% do valor de avaliação): R\$ 4.592.500,00**

10. Conclusão:

Diante de todo o acima exposto e ciente do determinado no r. despacho do mov. 7059.1, o leiloeiro:

(41) 3233-1077

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



a) Requer seja anotado que, em cumprimento ao *item 26* da r. decisão do *mov. 7059.1*, salvo futura r. decisão em sentido contrário, **não irá realizar visita técnica e/ou avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 409 e 410 do 2º CRI de Irati**

b) Requer seja anotado que, em cumprimento ao *item 27* da r. decisão do *mov. 7059.1*, salvo futura r. decisão em sentido contrário, **não irá realizar visita técnica e/ou avaliação do imóvel descrito na matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati;**

c) **Ainda no que se refere a imóvel descrito na matrícula 8.911 (item 27 da r. decisão do mov. 7059.1), em razão do acima relatado (de que o arrendatário, em princípio, não se opõe a visita técnica e a avaliação da área), o leiloeiro – com o devido respeito e sem ignorar o contido no “item 27” da r. decisão do mov. 7059.1 - consulta esse r. juízo se, diante de tal informação, deve, ou não, ser procedida a visita e avaliação do imóvel descrito na matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati;**

d) Seja anotado que, em cumprimento ao “*item 23*” da r. decisão do *mov. 7059.1*, **o leiloeiro realizará nova avaliação (em substituição aos laudos juntados no mov. 6712) dos imóveis abaixo indicados nas matrículas 9.432, 9.433, 11.684, 11.685 e 11.891, todos do 3º CRI de Guarapuava, observadas as benfeitorias existentes.** Para tanto e considerando a iminência do recesso do Poder Judiciário e as festas de fim de ano, **o leiloeiro informa que realizará as visitas técnicas (das referidas áreas) no período dos dias 17/02/2022 a 18/02/2022, sendo os laudos apresentados no prazo de até 15 dias após a finalização das visitas.**

e) Requer seja anotado que, entre os dias 17/02/2022 a 18/02/2022 será realizada visita técnica do imóvel descrito nas matrículas 9.592, 3.971, 3.972, 11.920, 13.362, 11.686, 11.990, todos do 3º CRI de Guarapuava e na matrícula 2.675, do 2º CRI de União da Vitória, sendo os laudos apresentados no prazo de até 15 dias após a finalização das visitas.

f) Requer seja anotado, ainda, que também entre os dias 17/02/2022 a 18/02/2022 será realizada visita técnica do imóvel descrito na matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR, tendo em vista não ter sido possível realizar o procedimento, junto com os demais imóveis acima indicados, no mês de novembro/21, sendo o laudo apresentado no prazo de até 15 dias após a finalização da visita;



g) Requer seja anotado que, realizados estudos mais aprofundados, será realizada visita técnica do imóvel descrito na matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória/PR entre os dias 17/02/2022 a 18/02/2022, sendo o laudo apresentado no prazo de até 15 dias após a finalização da visita;

h) Requer a juntada do laudo de avaliação dos seguintes imóveis, já que frutíferas as visitas técnicas realizadas:

- **2º CRI de Irati:** matrícula 4.074, 1.369, 4.465, 1.992, 852, 2.759, e 8.912

i) No que se refere aos imóveis já levados à leilão e ainda não arrematados (*mov. 7039.1*), o leiloeiro informa que **tais bens serão ofertados em leilão com praças a serem realizadas na data abaixo indicadas, sendo as praças realizadas exclusivamente em ambiente eletrônico na plataforma *www.kronbergleiloes.com.br*. Ressalta-se que as datas abaixo sugeridas levam em consideração a iminência do recesso do Poder Judiciário (*entre os dias 20/12 e 20/01*), as festas de final de ano e o prazo para a publicação do edital do leilão.**

Primeira Praça: 11/02/22 às 10h
Segunda Praça: 18/02/22 às 10h

Exclusivamente Eletrônico: *www.kronbergleiloes.com.br*

j) Por fim, o leiloeiro requer a juntada da minuta do edital de leilão, a qual, uma vez aprovada, requer seja publicada no prazo legal, cabendo ao leiloeiro também publicar o edital no sítio da internet *www.kronbergleiloes.com.br*.

Termos em que,
Requer Deferimento.

Curitiba, 03 de dezembro de 2021

HELICIO KRONBERG
Avaliador e Leiloeiro Público Oficial
(assinado eletronicamente)



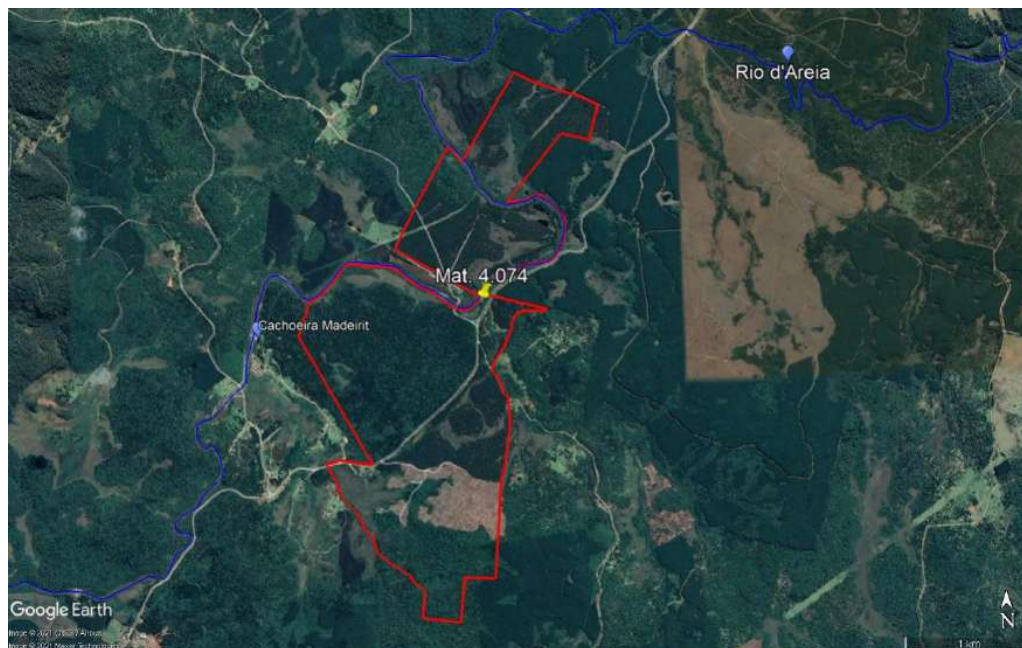


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 710 - 11/2021

TERRENO RURAL, MAT. Nº 4.074, COM ÁREA DE 415,08 HA,
SITUADOS NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR

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	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
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	14
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, de matrícula nº4.074, com metragem de 415,08 hectares, localizado no lugar Boa Vista, município de Inácio Martins/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.900.000,00

(Dois milhões e novecentos mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, da Prefeitura Inácio Martins/PR, Cartas Topográfica e mapas disponibilizados pelo falido.

A visita ao local foi realizada no dia 22/11/2021, na qual foram constatadas e coletadas informações pertinentes a avaliação do imóvel de matrícula nº4074.

2.3 Limitações e premissas futuras

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





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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, localizado no lugar Boa Vista, com área de 415,08 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.





Número da Matrícula: Nº 4.074 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR

Localização: Latitude: 25°38'45.20"S/ Longitude: 51° 9'13.71"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

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

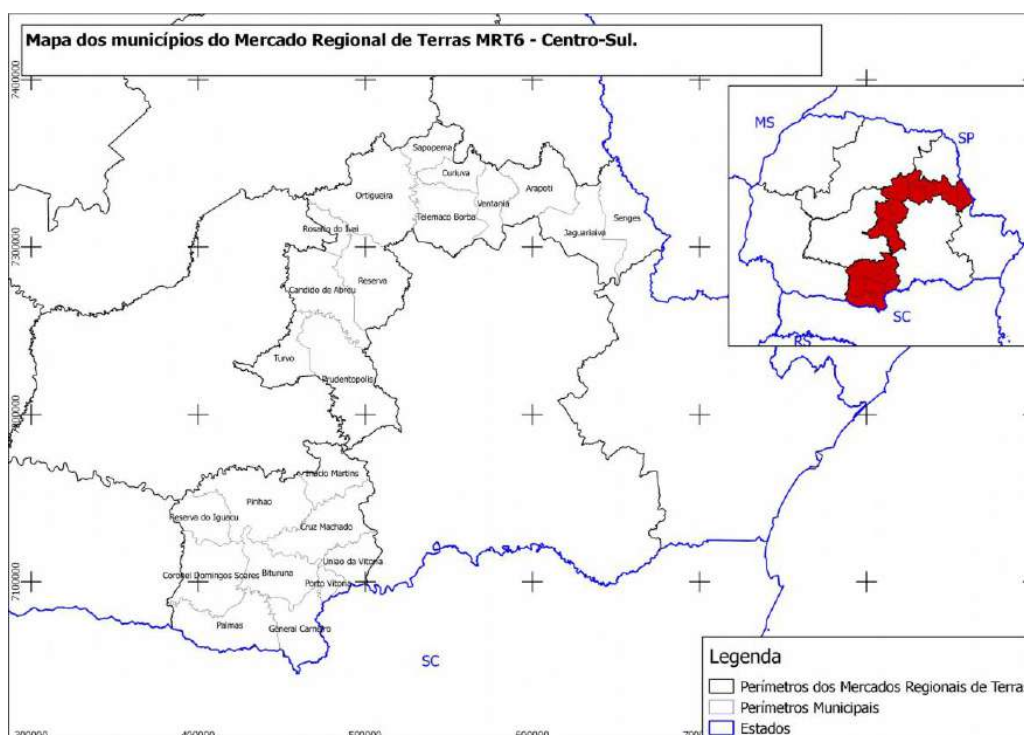
Ressalta-se também a grande participação da região na produção estadual de maçã, cevada, erva-mate, arroz e batata-inglesa. Com relação aos efetivos da pecuária, a maior participação da região está em ovinos/caprinos. O rebanho bovino mostrou desempenho favorável e a região aumentou a participação em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

De modo geral, na grande maioria dos municípios a pauta agrícola é pouco diversificada e reproduz o padrão concentrado deste MRT, com predominância dos cultivos de soja e milho. Para 18 dos 23 municípios, esses dois produtos representam mais de 60% do valor da produção agrícola, destacando-se Arapoti, Reserva, Cândido





de Abreu e parte de Ventania. Em outros três municípios, todos com inserção menor na produção de soja e milho, a erva-mate tem peso significativo no valor da produção agrícola. São eles: Bituruna, Cruz Machado, Palmas, Inácio Martins, Turvo e General Carneiro.



Fonte: INCRA

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Visto que o imóvel confronta o Rio da Areia, é destinado uma área para Preservação permanente (APP), além disso existem porções destinadas a preservação de vegetação nativa.

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:

“Um terreno rural situada no lugar denominado Boa Vista município de Inácio Martins comarca de Irati com uma área de 171,52 alqueires equivalente a 415,08 há tendo floresta nativa e cultivada dentro dos limites e confrontações estabelecidos em memorial descritivo firmado por José Braz Couto. Tem início na margem direita do Rio da areia onde se localiza uma cachoeira, próxima fábrica de papel. Segue a montante do dito Rio na distância aproximada de 806m e na faixa de 30m confrontando se com Engrácio Gomes. Deste ponto segue pela outra margem do Rio ainda a sua montante, numa distância aproximada de 1400m, daí segue pela margem do Rio deixando o mesmo no sentido noroeste e na distância aproximada de 750 m, onde deflete à direita e toma o sentido nordeste na distância aproximada de 930 m, até atingir a margem direita do Rio da areia confrontando-se até aqui com e Grácio Gomes, daí atravessa o rio na distância aproximada de 25m a jusante e segue no sentido nordeste, na distância aproximada de 800m. Sempre confrontando-se como Madeiras Nacional, daí deflete à direita segue no sentido sudeste na distância de 680 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido sul e na distância aproximada de 300 m, deste ponto deflete à direita e segue no sentido noroeste metros onde deflete à esquerda e segue no sentido sudoeste na distância aproximada de 650 m até atingir a margem esquerda do Rio da Areia, daí segue pela margem direita do dito Rio na distância aproximada de 1400 m onde atravessa novamente para o lado para o outro lado do Rio. Segue no sentido sudeste e na distância aproximada de 520 m atravessando a estrada que vai para Inácio Martins até aqui confrontando se ainda com madeira nacional, segue a direita no sentido sul e linhas quebradas na distância aproximada de 2.100 m confrontando-se com Julho Orives, daí deflete à direita e segue no sentido Oeste na distância aproximada de 400 m onde faz nova deflexão à esquerda e segue no sentido sul na distância aproximada de 550 m confrontando se com Pedro Basia, daí deflete à direita e segue no sentido Oeste na distância aproximada de 340 m onde faz novamente defecção à direita e segue no sentido norte na distância de 440 m até atingir uma nascente de um pequeno córrego. Segue pelo dito córrego a sua





jusante na distância aproximada de 1.300 m atravessando a estrada que vai para Inácio Martins confrontando se até aqui com José daí segue no sentido noroeste em linha reta de 800 m até atingir a margem esquerda do Rio da areia confrontando se com Genauro Gomes daí segue pela margem esquerda do Rio a sua montante na distância aproximada de 500 m até atingir a cachoeira encerrando o perímetro”.

6.2 Situação

Importante ressaltar que durante a diligência realizada no dia 22/11/2021, foi constatado áreas arrendadas com plantio de Pinus.

6.3 Restrições do imóvel

Foi constatado a presença de arrendatários presentes na matrícula nº4.074.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores e agropecuários.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Topografia, Área, Hidrografia, 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 -> Fator = 1,00
- 500Ha < Área \leq 1.500Ha -> Fator = 0,95
- 1.500Ha < Área \leq 2.500Ha -> Fator = 0,90
- 2.500Ha < Área \leq 5.000Ha -> Fator = 0,85
- Área > 5.000Ha -> Fator = 0,80

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

8.1.1.3 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.

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

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 DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 2.899.884,53 (Dois milhões, oitocentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e três centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 2.900.000,00 (Dois milhões e novecentos 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, 25 de novembro 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

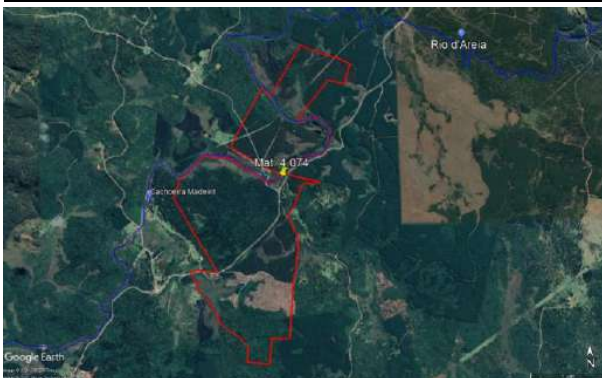




Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante: -	Data da Solicitação: -
Proprietário: Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria: 22/11/2021
Endereço: -	Data do Laudo: 25/11/2021
Complemento: Zona Rural	Matrícula: Nº4.074
Bairro: Boa Vista	Objetivo: Determinação de Valor de Mercado
Cidade: Inácio Martins UF: PR CEP: -	Finalidade: Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 415,08 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 415,08 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia: Suave Ondulado	Cons. Do Solo: Argiloso a arenoso
Drenagem: Bom	Estradas Internas: Servidões
Textura: Argiloso a arenoso	Melhoramentos: -
Util. Economica: Reflorestamento	Profundidade: Solos profundos
Aproveitamento: Comercial	Pedregosidade: Baixa
Pot. Produtivo: Potencial Alto	Erosão: Propensão baixa
Benfeitorias: -	Precipitação: 1880mm/ano
Altitude: 1080m	

Valor de Mercado

R\$ 2.899.884,53

(DOIS MILHÕES, OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL, OITOCENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR e cofronta o Rio d'Areia.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 25°39'12.51"S Longitude: 51° 9'28.62"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural situada no lugar denominado Boa Vista município de Inácio Martins comarca de Irati com uma área de 171,52 alqueires equivalente a 415,08 há tendo floresta nativa e cultivada dentro dos limites e confrontações estabelecidos em memorial descritivo firmado por José Braz Couto. Tem início na margem direita do Rio da areia onde se localiza uma cachoeira, próxima fábrica de papel. Segue a montante do dito Rio na distância aproximada de 806m e na faixa de 30m confrontando se com Engrácio Gomes. Deste ponto segue pela outra margem do Rio ainda a sua montante, numa distância aproximada de 1400m, daí segue pela margem do Rio deixando o mesmo no sentido noroeste e na distância aproximada de 750 m, onde deflete à direita e toma o sentido nordeste na distância aproximada de 930 m, até atingir a margem direita do Rio da areia confrontando-se até aqui com e Grácio Gomes, daí atravessa o rio na distância aproximada de 25m a jusante e segue no sentido nordeste, na distância aproximada de 800m. Sempre confrontando-se como Madeiras Nacional, daí deflete à direita segue no sentido sudeste na distância de 680 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido sul e na distância aproximada de 300 m, deste ponto deflete à direita e segue no sentido noroeste metros onde deflete à esquerda e segue no sentido sudoeste na distância aproximada de 650 m</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Camissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado (Figura 7). Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5EX_XBUWL_JF9Q6 T3LCA



Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Informativo de Preservação Ambiental



Informativo dos Administradores Judiciais



Informativo de Arrendatário



Servidões

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5EX XBUWL JF9Q8 T3LCA





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Servidões

Servidões



Remanescente de Vegetação Nativa

Servidões



Servidões

Talhões de Reflorestamento

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:J5EX XBWWL JF9Q5 T3LCA





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Talhões de Reflorestamento

Topografia do imóvel



Topografia do imóvel

Topografia do imóvel



Talhões de Reflorestamento

Talhões de Reflorestamento

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-J5EX-XBUWL-JF9Q6-T3LCA





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Hidrografia do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J5EX-XBUWL-JF9Q5-T3LCA





Memorial de Cálculo

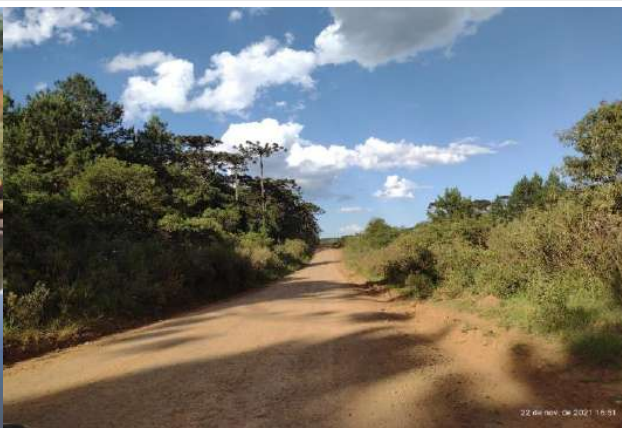
Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Ponte de acesso ao imóvel



Servidões



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento

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-J5EX-XBUWL-JF9Q6-T3LCA





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Benfeitoria



Topografia



Servidões



Vista de área de Vegetação Nativa

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-J5EX-XBUWL-JF9Q5-T3LCA



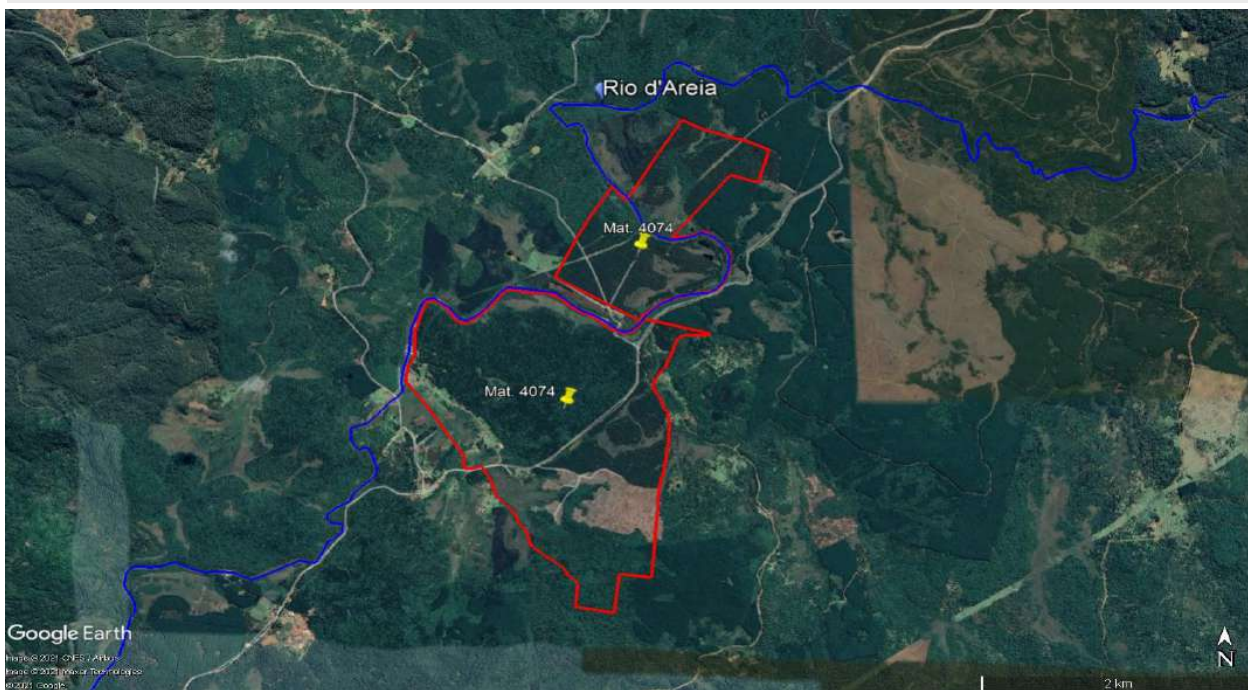


Memorial de Cálculo

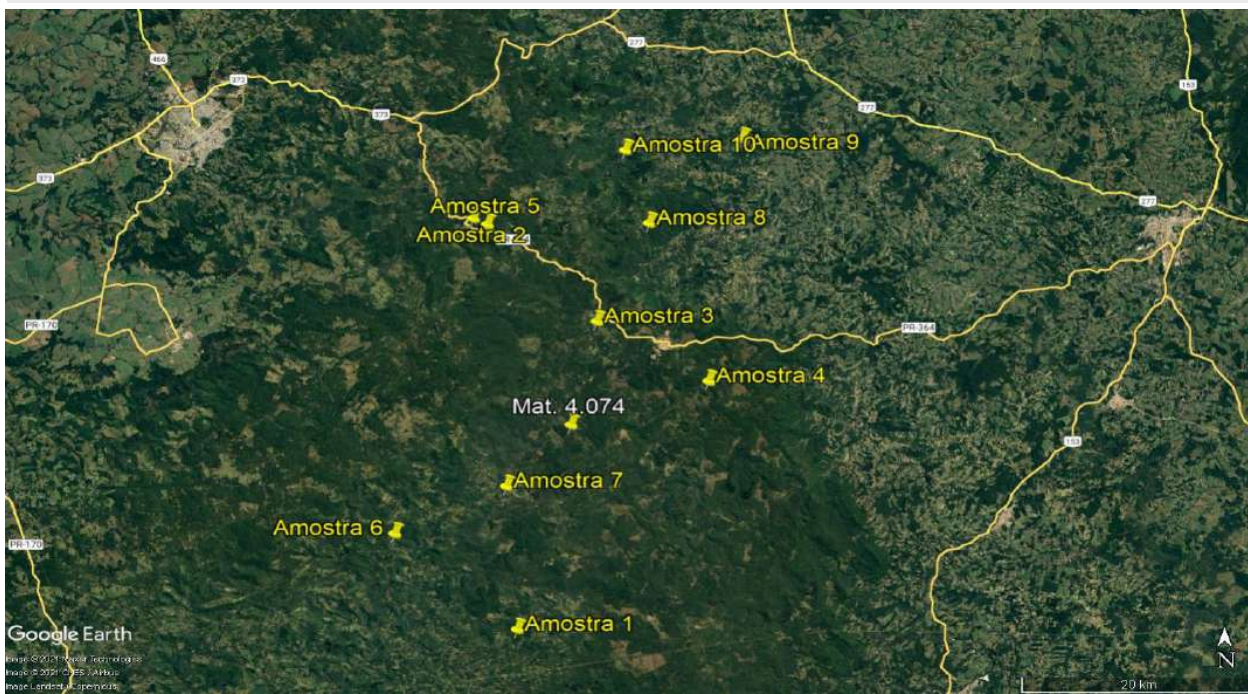
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5EX XBWWL JF9Q8 T3LCA





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	415,08		Área Construída:	-																	
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	183,00 44%
											IIe			IIIe,s	96,08 23%		VIe	36,94 9%		Áterreno(ha):	415,08 100%
											IIe,s			IVs	64,06 15%		VIe,s			Índice Cálculado:	33%
											IIIs			IVe	35,00 8%		VIIe				
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			PR	PR											
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente 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	7,50 21%		Vw(a)			VIII	7,00 20%
											IIe			IIIe,s	2,50 7%		VIe			Áterreno(ha):	35,00 100%
											IIe,s			IVs	10,00 29%		VIe,s			Índice Cálculado:	49%
											IIIs	8,00 23%		IVe			VIIe				
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	176,66		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente 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			Vw(a)			VIII	35,33 20%
											IIe			IIIe,s	30,00 17%		VIe			Áterreno(ha):	176,65 100%
											IIe,s	41,00 23%		IVs	45,00 25%		VIe,s			Índice Cálculado:	52%
											IIIs	25,32 14%		IVe			VIIe				
Observações:																					





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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):	280,72		Área Construída:	0,00											
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis											
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	45,00	16%	Vw(a)			VIII	56,14 20%					
IIe	24,00	9%	IIIe,s	50,00	18%	Vle			Áterreno(ha):	280,72 100%					
IIe,s	63,58	23%	IVs	5,00	2%	Vle,s			Índice Cálculado:	56%					
IIIs	37,00	13%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 4															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	137,94		Área Construída:	0,00											
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	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	45,00	33%	Vw(a)			VIII	28,00 20%					
IIe			IIIe,s	5,00	4%	Vle			Áterreno(ha):	137,94 100%					
IIe,s			IVs	30,00	22%	Vle,s			Índice Cálculado:	50%					
IIIs	29,94	22%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 5															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	800,00											
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00											
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovnov											
Benfeitorias	Casas e Galpões		Contato	http://imonov.novon.com.br/centraln/im											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	700,00	14%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%					
IIe	523,00	10%	IIIe,s	1400,00	28%	Vle			Áterreno(ha):	5028,75 100%					
IIe,s	840,00	17%	IVs	300,00	6%	Vle,s			Índice Cálculado:	54%					
IIIs	260,00	5%	IVe			VIIe									
Observações:															





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	314,60		Área Construída:	120,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Ricardo rocha						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.ricardorocha.net/imoveis/de						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	64,00	20%	Vw(a)			VIII	62,92 20%
IIe			IIIe,s	70,00	22%	Vle			Áterreno(ha):	314,60 100%
IIe,s			IVs	66,00	21%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	51,68	16%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	208,12		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.720.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Attria						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.attria.com.br/imovel/fazend						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	45,00	22%	Vw(a)			VIII	41,62 20%
IIe			IIIe,s	5,00	2%	Vle			Áterreno(ha):	208,12 100%
IIe,s	25,00	12%	IVs	50,00	24%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	16,50	8%	IVe	25,00	12%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	29,04		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/areas-exce						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	5,00	17%	Vw(a)			VIII	5,81 20%
IIe			IIIe,s	10,00	34%	Vle			Áterreno(ha):	29,04 100%
IIe,s			IVs	5,00	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	46%
IIIs			IVe	3,23	11%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	87,12		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.800.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	20,00	23%	Vw(a)			VIII	17,42 20%
IIe			IIIe,s	15,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	87,12 100%
IIe,s			IVs	25,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	9,70	11%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	237,16		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-98						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	56,00	24%	Vw(a)			VIII	47,43 20%
IIe			IIIe,s	16,00	7%	VIe			Áterreno(ha):	237,16 100%
IIe,s	69,00	29%	IVs	28,00	12%	VIe,s			Índice Cálculado:	54%
IIIs	20,73	9%	IVe			VIIe				
Observações:										

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5EX_XBUWL_JF9Q5_T3LCA





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 1.875.000,00	176,66	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.552,25	1,000	1,056	1,000	0,944	0,642	1,000	R\$ 6.111,01
4	R\$ 2.200.000,00	137,94	R\$ 0,00	0,90	R\$ 14.354,07	1,000	1,188	1,010	1,000	0,666	1,000	R\$ 11.467,15
6	R\$ 4.000.000,00	314,60	R\$ 41.737,20	0,90	R\$ 11.310,43	1,000	1,056	0,878	1,000	0,679	1,000	R\$ 7.119,68
7	R\$ 1.720.000,00	208,12	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	1,188	1,000	1,000	0,680	1,000	R\$ 6.006,08
8	R\$ 240.000,00	29,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	1,188	1,000	1,000	0,721	1,000	R\$ 6.371,51
10	R\$ 4.000.000,00	237,16	R\$ 0,00	0,90	R\$ 15.179,63	1,000	1,056	1,000	0,944	0,616	1,000	R\$ 9.323,35

Média	R\$ 10.878,73	Média	R\$ 7.733,13
Desvio	3352,57	Desvio	1377,00
Coef. de variação	0,31	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 6.986,33
Limite Inferior	R\$ 5.413,19
Limite Superior	R\$ 10.053,07
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 2.899.884,53
	415,08		R\$6.986,33		1,00		

Tratamento Estatístico

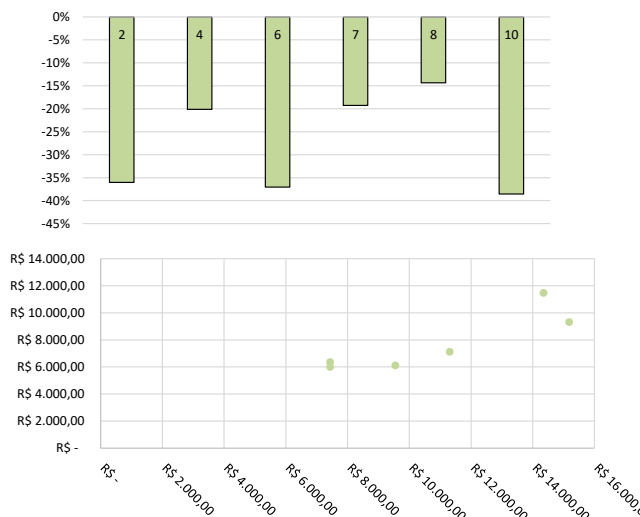
DADOS

Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 5.413,19
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 7.733,13
Limite Superior (p/ha):	R\$ 10.053,07
Média Saneada (p/ha):	R\$ 6.986,33
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	1377,00
Coefficiente de Variação:	0,178

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):	R\$ 944,17
Inferior (p/ha):	-13,91% R\$ 6.788,96
Superior (p/ha):	10,88% R\$ 8.677,30
Amplitude Total	24,79%

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5EX XBWUW JF9Q5 T3LCA





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 24,79%
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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J5EX-XBUWL-JF9Q5-T3LCA





49.258

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE IRATI - PR.
2º OFÍCIO

REGISTRO GERAL

FICHA

- 1 -

JULIO CEZAR LISBOA
OFICIAL

MATRÍCULA N.º 4074

RUBRICA

Julio Cezar Lisboa

I M Ó V E L : - Um terreno rural, situado no lugar denominado Boa - Vista, município de Inácio Martins, Comarca de Irati, com a área de 171,52 alqueires, equivalentes a 415,08 hectares, contendo floresta nativa e cultivada, dentro dos limites e confrontações estabelecidos em memorial descritivo firmado por Jose Braz Couto - CREA 23184 D- 7ª Região, a saber: Tem início na margem direita do rio d'Areia, onde se localiza uma cachoeira, próxima a fábrica de papel. Segue a montante do dito rio, na distância aproximada de 806m, e na faixa de 30m., confrontando-se com Engracio Gomes; deste ponto, segue pela outra margem do rio, e ainda a sua montante, numa distância aproximada de 1.400m.; daí segue pela margem do rio, deixando o mesmo, no sentido noroeste, e na distância aproximada de 750m., onde deflete a direita e toma o sentido nordeste na distância aproximada de 930,00m. até atingir a margem direita do rio d'Areia, confrontando-se até aqui com Engracio Gomes, daí, atravessa novamente o rio, na distância aproximada de 25m. a jusante e segue no sentido nordeste, na distância aproximada de 800m., sempre confrontando-se com Madeireira Nacional; daí deflete a direita, segue no sentido sudeste, na distância de 680m., onde faz novamente deflexão a direita e segue no sentido sul e na distância aproximada de 300m.; desta, deflete a direita e segue no sentido noroeste, na distância de 400m., onde deflete a esquerda e segue no sentido sudoeste, na distância aproximada de 650m.; até atingir a margem esquerda do rio d'Areia; daí, segue pela margem direita do dito rio, a sua jusante, na distância aproximada de 1.400m., onde atravessa novamente para outro lado do rio, e segue no sentido sudeste e na distância aproximada de 520m., atravessando a estrada que vai para Inácio Martins, até aqui confrontando-se ainda com Madeireira Nacional; deste, segue a direita, no sentido sul, em linhas quebradas, na distância aproximada de 2.100m., confrontando-se com Julio Grivas; daí, deflete a direita e segue no sentido oeste, na distância aproximada de 400m., onde faz nova deflexão a esquerda e segue no sentido sul, na distância aproximada de 550m., confrontando-se com Pedro Bazia; daí deflete a direita e segue no sentido oeste, na distância aproximada de 340m., onde faz novamente deflexão a direita, e segue no sentido norte, na distância de 440m, até atingir uma nascente de um pequeno correço; segue pelo dito correço, a sua jusante, na distância aproximada de 1.300m., atravessando a estrada que vai para Inácio Martins, confrontando-se até aqui, com Jose Deschermayer; daí, segue no sentido noroeste, em linha reta, na distância aproximada de 800m., até atingir a margem esquerda do rio d'Areia; confrontando-se com Genaro Gomes daí, segue pela margem esquerda do rio, a sua montante, na distância aproximada de 500m., até atingir a cachoeira, ponto inicial desta descrição, encerrando o perímetro. (Suprimento descritivo de integral responsabilidade da parte interessada.) REGISTRO ANTERIOR: R-2/409, matrícula n.409, Livro "2", deste Ofício.-

PROPRIETÁRIO: - INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, SP., a rua Coronel Xavier de Toledo, 264, 10º andar, inscrita no CGC/MF sob n.º 60 873 874/0001-85. Dou fé, Irati, 16 de julho de 1982. *Julio Cezar Lisboa*

R.1/4074 - Integralização de Capital Social mediante a conferência de bens. Certifico e dou fé, que de conformidade com o

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBWWL JF9Q8 T3LCA

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



CONTINUAÇÃO

requerimento firmado pela empresa MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., arquivado neste cartório, instruído com 01 exemplar do D.O.E. Ined., São Paulo, 92(042), sábado, 6 março 1982, ref. a publicação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de janeiro de 1982, registrada sob n. JUCESP. 14592/82, em 24.02.82, na MM. Junta Comercial do Estado de São Paulo, e proprietária Indústrias Madeirit S.A., incorporou ao patrimônio da empresa denominada MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., sociedade agrícola e comercial, inscrita no CGC/MF. sob n. 47 682 232/0001-30, mediante a conferência de bens, o imóvel objeto desta matrícula, para integralização (parcial) de aumento de capital social por ela subscrito como única acionista, pelo valor global de R\$. 19.428.552,17 (dezenove milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, quinhentos e cinquenta e dois cruzeiros e dezessete centavos), incluído neste valor o imóvel da matrícula n. 4075, deste Ofício e da matrícula 2675 do R.I. do 2º Ofício da União da Vitória. Certifico mais que de conformidade com a Ata da A.G.E. realizada em 26 de abril de 1982, arquivada / sob n. 45.884/82, em 27/05/82 na MM. Junta do Comércio de São Paulo, publicada no D.O.E./SP, em 04/06/82, a adquirente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., tem sua sede social e foro na Estrada das Nações, n. 333, distrito de Jardim Belval, Estado de São Paulo. Dou fé. Protoc. n. 5436, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$. 9.500,00. - CPC R\$ 500,00. Irati, 16 de julho de 1982. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.02/4074 - Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o Termo de Compromisso firmado em 28/09/82, arquivado neste cartório, a proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., tendo adquirido de Indústrias Madeirit S.A., o imóvel desta matrícula, bem como o plano / de exploração florestal denominado Plano de Exploração florestal - n. 7730/80, conforme AGE de 04/01/82, com Regº 14592/82 na JUCESP, responsabiliza-se pela fiel observância de todas as operações previstas no plano, mantendo-o até sua dotação final, de acordo com as técnicas e normas jurídicas pertinentes. Dou fé. Protoc. / n. 5632, Lº 1/A. Irati, 14 de outubro de 1982. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.03/4074 - HIPOTECA. 1º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 29 de abril de 1983, às fls. 107 à 112 do Livro n. 509, nas notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP) na rua Seis, n. 21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob o n. 47 682 232/0001-30, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTIBANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF. sob n. 92 791 813/0003-27, com Carta Patente A-69/3036, denominado "Credor" ou "Banco"; com a intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob n. 47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU dar em hipoteca de 1º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - EMPRÉSTIMO DE CAPITAL DE GIRO n. 6951-350/83, / firmado em 29/04/83, no valor de R\$. 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 26/10/83, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 26,5%aa. II - PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n. 6951-351/83, firmada em 29/04/83, assumida pelo BANCO (prestação de fiança) para assegurar o cumprimento

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX_XBUWL_JF9Q6_T3LCA



Funarpem - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 2

Continua na página 03



49.258

RUBRICA

Helcio Kronberg

FICHA

- 2 -

continuações... R.03/4074.

CONTINUAÇÃO

to de obrigações contraídas pela Devedora junto a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - Casas Pernambucanas -, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, com validade por / 210 dias, até o valor de R\$.454.930.000,00, acrescido de encargos de 40%aa.; III - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-320/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.994.133,00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizáveis em parcelas - na forma contratual; IV - REPASSE DE EMPRÉSTIMO DO EXTERIOR n... n.6951-321/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.100.000,00, a taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma contratual; V - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n... n.6951-324/82, firmado em 18/10/82, no valor de US\$.63.334,00, a taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma estabelecida no referido contrato; VI - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-325/82, no valor de US\$.100.000,00, a taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., - amortizável na forma do contrato acima referido; e VII - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-342/83, firmado em 07/03/83, no valor de US\$.210.000,00, a taxa de 1,5%aa. (LIBOR), comissão de / - 4%aa., pagável em 06/06/83. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos contratos já mencionados, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, - construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel ora hipotecado. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida e sobre o mesmo não poderá ser constituído nenhum outro ônus nem - qualquer gravame sem anuência prévia do BANCO, Valor (Art.818CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Fôro: São Paulo (SP). Demais condições: As constantes da escritura. Protoc. n. n.6006, Lº 1/A. Custas: R\$.66.260,00. CPC R\$.3.540,00. Dou fé. Irati, 12 de maio de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.04/4074 - Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado em 17/08/83, instruído com Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal, a MADEIRIT AGRRO FLORESTAL S.A., já qualificada, se compromete a executar, integralmente, o plano de exploração florestal no imóvel objeto desta matrícula. Protoc. n.6189, Lº 1/A. Custas: R\$.950,00. CPC R\$.50,00. Dou fé. Irati, 17 de agosto de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.05/4074 - Alteração de prestação de garantia fidejussória. Nos termos da escritura pública de re-constituição de hipoteca, lavrada em 09 de setembro de 1983, às fls.35vº do Livro n... n.3165, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., acima identificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial/ de São Paulo, SP, já qualificada no registro supra, com a intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGRROFLORESTAL S.A. proprietária do imóvel desta matrícula, a retificação da cláusula II, de "prestação de garantia fidejussória" constante da escritura pública de constituição de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 29/04/83, às fls.107/112 do Livro n.509, nas notas do 5º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), registrada sob n.R.3/4074, nesta matrícula, que alterada por Aditivo firmado em 31/08/83, entre as mesmas partes, passou a ser a seguinte: "II - PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBWUW JF9Q6 T3LCA

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação da Av.5/4074.

CONTINUAÇÃO

n.6951-351/83, firmada em 29/04/83, registrado sob n.1773146, no cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, SP, para assegurar o cumprimento de obrigações a serem assumidas pela Devedora perante ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A./Casas Pernambucanas, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, o BANCO Credor obrigou-se a prestar garantia, mediante fiança, com validade por até 210 dias, até o valor equivalente em moeda corrente nacional, a US\$.1.051.000,00 (um milhão e cinquenta e um mil dólares dos Estados Unidos). A título de remuneração ao Banco pela garantia contratada, a Devedora obrigou-se a pagar uma comissão de 2,5% devida no dia da abertura da carta de fiança. Sobre qualquer quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações de Devedora, incidirá correção monetária (em ORTNs), juros e pena convencional de 10%. Ratificam as partes os demais termos contratuais. Protoc. n.6327, L.º 1/A. Custas: Serv. @.33.250,00. / CPC @.1.750,00. Dou fé. Irati, 25 de outubro de 1983. *Juliano* Oficial.-

AV.06/4074 - Aditivo. Re-ratificação. Nos termos da escritura de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 25.11.1983, por instrumento público de fls.133v. e seguintes do Livro nº. 3150, nas notas do 11º.Tabelião Antonio G. de Souza Jr., da cidade de São Paulo, SP., a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o Credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial de São Paulo, (SP), já qualificada no reg.R.03/4074, com a intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., proprietária do imóvel desta matrícula, a retificação da cláusula II da Escritura de confissão de dívida e constituição de hipoteca, celebrada em 29.04.83, às fls.107 do Livro n:509, nas notas do 6º.Tabelião de Curitiba, (Pr), registrada n/Ofício / sob n.R.03/4074, nos seguintes aspectos: (a). O prazo de validade da Carta de Fiança prestada pelo Banco, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora perante a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. "Casas Pernambucanas", decorrentes do contrato de compra e venda, estende-se até o dia 30 de janeiro de 1984; (b). Em decorrência das entregas parciais de mercadorias efetuadas pela Devedora, ficou reduzido o valor limite da Carta de Fiança para até o valor equivalente, em moeda nacional, a US\$.746.833,09. (c). em função da prorrogação do prazo de fiança prestada, além da remuneração estipulada no contrato de prestação de garantia / fidejussória caracterizado na cláusula II, a Empresa obrigou-se a pagar ao Banco, no dia 30.01.1984, ou na data de realização do último embarque, previsto no contrato afiançado, se anterior a essa data, a quantia correspondente, na data do efetivo pagamento, a 0,5% do valor equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$.746.833,09. Ratificam as partes contratantes, os demais termos contratuais. Protoc. Nº.6462 L.º.1A, Serv.CR\$.33.250,00/CPC.CR\$.1.750,00. Doufé. Irati, 27 de dezembro de 1983. *Juliano* Oficial. -

R.7/4074 - HIPOTECA. 2º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 19 de março de 1984, às fls.001 à 008 do Livro n.525, nas notas do 6º Tabelião Jayme Frietsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em Barueri, (SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua / 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0001-27, com Carta Patente A-69/3036, denominado "CREADOR" ou "BANCO"; com a intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registadores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBULW JF9Q5 T3LCA



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 4

Continua na página 05





49.258

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 3 -

continuação do R 7/4074

CONTINUAÇÃO

das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 2º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-395/84, firmado em 02/03/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 29/08/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-389/84, firmado em 19/07/84, no valor de R\$.880.000.000,00 (oitocentos e oitenta milhões de cruzeiros) a ser pago no dia 17/09/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora, nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida e garantia hipotecária digo hipotecária, abrangendo de toda a mata e floresta, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6626, Lª 1/A. Custas: Serv..R\$.107.616,00, CPC R\$.2.664,00, F.P. R\$.22.656,00. Dou fé. Irati, 26 de março de 1984. *Helcio Kronberg* Oficial.

R.8/4074 — HIPOTECA. 3º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 09 de maio de 1984, às fls.010 à 021 do Livro / n.525, nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP) na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob o n..... n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com / MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial - de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0003-27, com Carta Patente n.A-69/3036, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a intervenção da garantido ra hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., com sede em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30, denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 3º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora o / imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-378/84, firmado em 24/01/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), cujo saldo devedor, em 02/05/84 montava R\$.31.194.739,20 a ser pago em 23/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos / juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951 - 395/84, firmado em 09/04/84, no valor de R\$.160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 09/07/84, / acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n. n.6795, Lª 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00, CPC R\$.9.520,00, F.P. R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05/06/84. *Helcio Kronberg* Oficial.

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registadores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBULW JF9Q8 T3LCA

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento.

CONTINUAÇÃO

R.9/4074 —HIPOTECA, 2º grau. Nos termos da escritura pública de /
confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada
em 24 de maio de 1984, às fls.026 à 037 do Livro n.525,
nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba,
(Pr), RESERPA - REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA,
com sede na capital de São Paulo, (SP), na rua Cel. Xavier de Toledo,
264, 10º andar, inscrita no CGC/MF sob n.60 873 866/0001-39, na
qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com o MULTI-BANCO INTERNACIONAL -
DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida
na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF n.92 791 813/0001-
65, titular da Carta Patente n.A-69/3036, denominado, "CREDOR" ou
"BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT-
AGROFLORESTAL S.A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Na-
ções, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF n.47 682 232/0001-30,
denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi di-
to, dar em hipoteca de 4º grau, para garantia dos débitos confessa-
dos e reconhecidos pela Devedora, o imóvel desta matrícula, de pro-
priedade da Interveniante Hipotecante, oriundo do CONTRATO DE FI-
NANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-401/84, firmado em /
21/05/84, no valor de R\$.1.300.000.000,00 (um bilhão e trezentos -
milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 20 de agosto de 1984, /
acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., in-
cidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora cons-
tituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação /
das obrigações assumidas pela Devedora, no contrato acima menciona-
do e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e flo-
restas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos, /
e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o pra-
zo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imó-
veis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais
condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc.
n.6796, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00. CPC R\$.9.520,00. F.F. /
R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de 1984. *J. Belchior*, Ofi-
cial.-

AV.10/4074 — Re-ratificação. (Ref.R.3/4074) - Nos termos da escri-
tura pública de re-ratificação de outra de confissão
de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/
02/85, às fls:84 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Anto-
nio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrado en-
tre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., e o credor MULTI-BANCO IN-
TERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a participação da interve-
niente garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram
introduzidas as alterações seguintes: No dia 21 de fevereiro de /
1985, a devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO INTERNACIONAL -
DE INVESTIMENTOS S.A. o valor correspondente a 3ª parcela do prin-
cipal da dívida, no valor equivalente a US\$.249,600.00, juntamen-
te com a 4ª parcela do principal, equivalente a US\$.645,333.00; /
mais os juros à taxa de 1,125%aa., e o valor da comissão de repa-
se de 6%aa.s/ a 3ª parcela de US\$.249,600.00, calculada pelo pe-
ríodo de 01/12/84 à 21/02/85 e ainda a comissão de repasse de US\$.
US\$.3.452.80; ficando sujeita a devedora, no caso de inadimplên-
cia, as penalidades estabelecidas nos instrumentos contratuais. /
Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7455,
Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.174.600. CPC R\$.9.189. F.F. R\$.36.758. Dou
fé. Irati, 12 de março de 1985. *Sania Abreu* Oficial Substituta.-

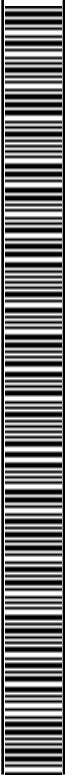
AV.11/4074 — Re-ratificação. (Ref.R.9/4074) - Nos termos da es-
critura pública de re-ratificação de outra de con-
-SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Assinada Digitalmente

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBUIWJ JF9Q5 T3LCA





49.258

RUBRICA
940/0038

FICHA
- 4 -

continuação da AV.11/4074.

CONTINUAÇÃO

fissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 13/02/85, às fls.95 vº do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrada entre a devedora RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as seguintes alterações contratuais: Não tendo sido liquidada a dívida na data avençada foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de 119.088,9184 ORTNs., correspondente ao valor de R\$.2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, confessada e reconhecida pela devedora, com obrigação de pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 02/01/85, acrescida, a partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices da / ORTN, mais juros de 43,38%. Em substituição às anteriores, a devedora emitiu Notas Promissórias com os valores seguintes: (1). Principal - R\$.2.127.761.705, vencível em 02/01/85; (2). Juros e correção monetária estimados - R\$.1.023.148.691, vencível em 02/01/85; (3). Principal e encargos estimados - R\$.3.150.910.396, vencível à vista. Desde 02/01/85 está sujeito o débito vencido aos encargos-moratórios e penalidades contratuais. Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7456, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.174.600. CPC R\$.9.189. F.P. R\$.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Antônio Alcinor* Oficial Substituta.

AV.12/4074 — Re-ratificação. (Ref.R.7/4074) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/02/85, às fls.90 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrada entre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S. A. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as alterações contratuais seguintes: (1). Ref. cláusula I da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado, em 01/10/84, um saldo devedor de 48.854,6285 ORTNs, correspondente ao valor de R\$.872.885.648, quantia líquida e certa, confessada e reconhecida pela Devedora a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO, no dia 01/02/85, acrescida a partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices das ORTNs., mais juros de 40,75% s/o valor confessado. Face as alterações e prorrogação do vencimento original da dívida por mais 123 dias, contados de 01/10/84, a devedora emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anteriores: Principal - R\$.872.885.648; Juros e correção monetária estimados - R\$.589.717.060, ambas vencíveis em 01/02/85; e ainda do Principal e encargos estimados R\$.1.462.602.708 vencível à vista. Não obstante referido contrato ter se vencido em 01/02/85 a devedora não o liquidou. (2). Ref. cláusula II da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTNs., correspondente ao valor de R\$.1.317.379.323, líquida e certa, confessada e reconhecida pela devedora, a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 01/03/85, acrescida dos encargos de correção monetária equivalente à variação dos índices da ORTN, mais juros de 38,28%. Face as alterações e prorrogação do vencimento por mais 151 dias, a devedora emitiu, em substituição, novas Notas Promissórias: Do Principal - R\$.1.317.379.323; juros e correção monetária estimados - R\$...... R\$.1.168.974.545, ambas vencíveis em 01/03/85; e ainda do Principal e encargos estimados - R\$.2.486.353.868, vencível à vista. Ratificam as partes contratantes, os demais termos da escritura. Protoc. n.7457, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.174.600. CPC R\$.9.189. F.P. /

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Certidão Registrada de Imóvel

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBWUW JF9Q6 T3LCA

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação da AV.12/4074

CONTINUAÇÃO

§.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Santa Albaladea* Oficial Substituta.-

R.13/4074 — HIPOTECA. 5º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 30 de agosto de 1985, às fls.01 e seguintes do Livro n.478/NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominado "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 5º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior n.6951-515/85, firmado em 21 de agosto de 1985, objeto do registro n.2306200 do 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP), no valor de US\$.295.000.00 (duzentos e noventa e cinco mil dólares dos EUA), repassado pelo BANCO para a DEVEDORA, proveniente do empréstimo externo, a taxa de 1,25%aa., acima da taxa de juros para depósito, para 06 meses no mercado interbancário do eurodolar de Londres (LIBOR), com comissão de repasse a taxa de 3,5%aa. cuja dívida — principal, juros e comissão pactuadas — a DEVEDORA se obriga a pagar ao BANCO, no dia 21 de fevereiro de 1986, sob cláusula de paridade cambial, apurada em cruzeiros segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Central do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação de suas obrigações. As parcelas representativas do débito estão representadas por Notas Promissórias emitidas pela DEVEDORA a favor do BANCO. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, no contrato acima mencionado e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Foro: São Paulo, (SP). Demais condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc. n.7940, Lº 1/A. Custas: Serv. G.654.560. CPC G.34.450. F.P. G.137.802. Dou fé. Irati, 19 de setembro de 1985. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.14/4074 — HIPOTECA. 6º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 31 de março de 1986, às fls.08 e seguintes do Livro n.492-na, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, AJUSTOU, como acima foi dito dar em hipoteca de 6º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do Contrato de Financiamento para Capital de Movimento n.6951-556/86, firmado em 21/02/86, objeto do registro n.2394922 no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP), no valor de G.7.113.110.374 (sete bilhões, cento e treze milhões, cento e dez mil e trezentos e setenta e quatro cruzeiros), a ser pago pela DEVEDORA ao BANCO no dia 22 de maio de 1986, acrescido de correção monetária equivalente a da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTNs e de juros a

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registadores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBUIWU JF9Q6 T3LCA



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 8

Continua na página 09



49.258

RUBRICA

Helcio Kronberg

FICHA

- 5 -

continuação do R14/4074

CONTINUAÇÃO

taxa de 25,5%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. De acordo com o Decreto-Lei n.2283 de 27/02/86 e do Decreto-Lei n.2284 de 10/03/86 e demais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos devidos, juntamente com o capital mutuoado, no dia 22 de maio de 1986, a saber: correção monetária - calculada até 22/02/86: Cz\$.242.660,76; juros de 25,5%aa.: Cz\$. Cz\$.429.775,87 e principal de Oz\$.7.113.110,37, valores estes - que a DEVEDORA reconhece como líquidos e certos. Assim, no dia / 22 de maio de 1986, a DEVEDORA obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do Contrato, a quantia de Cz\$.7.785.547,00 (sete milhões, setecentos e oitenta e cinco mil e quinhentos e quarenta e sete cruzados), ficando a DEVEDORA sujeita a penas convencionais, de juros moratórios de 1% ao mês, de multa de 10% sobre o débito em atraso, e ainda de multa de 1% ao mês, sobre o saldo devedor, pela falta de cumprimento de outras obrigações. A hipoteca constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, abrangendo, matas e florestas, e todas as acessões. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus a terceiros, sem autorização do BANCO, Valor / dos imóveis (de Cruz Machado/Inácio Martins) Cz\$.15.107.181. Demais condições: Aq do contrato. Foro: São Paulo, (SP). Protoc n. 8427, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.1.128,53. CPC Cz\$.60,07. F.P. Cz\$. Cz\$.237,38. Dou fé. Irati, 16 de abril de 1986. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.15/4074 - HIPOTECA. 7º grau. Nos termos da escritura pública de constituição de hipoteca em garantia, lavrada / em 18 de setembro de 1986, às fls.188 do Livro n. 483-NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, com intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, AJUSTOU, como acima foi dito dar em hipoteca de 7º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do Contrato de Abertura de Crédito Fixo mediante Repasse de Financiamento contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, datado de 18/09/86, ainda pendente de registro. O montante do crédito aberto divide-se em dois subcréditos, nos seguintes valores: (a) Subcrédito "A" - no valor equivalente a até 174.782 OTNs, correspondentes, nesta data, a Cz\$.18.596.804,80. Encargos: Juros de 10%aa, calculados dia a dia; (b) subcrédito "B" - no valor equivalente / a até US\$:337,636,00, correspondentes a Cz\$.4.649.247,72, à taxa oficial de conversão para compra de Cz\$.13,77/US\$, vigente / nesta data, Encargos: Juros de 2%aa, acima da taxa de juros - anual para empréstimo ou financiamento no mercado interbancário de Londres (LIBOR) para pagamento trimestral, informada pelo / Banco Central do Brasil, reajustável a cada 03 meses, calcula - dos dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2%aa, calculada dia a dia. O montante 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 do 7 principal do crédito, efetuada a conversão em OTNs e dos dólares dos Estados Unidos da América, nos termos do contrato, vencendo-se a primeira em 15 de setembro de 1988, comprometendo-se a DEVEDORA a liquidar, com a última prestação, em 15 de agosto de 1994, todas as obrigações decorrentes do contrato. Os encar-

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:JSEX XBUIWLF9Q6 T3LCA

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação do R15/4074

CONTINUAÇÃO

gos financeiros, juros, comissões, serão calculados na forma contratual. Dita garantia se estende ainda ao contrato de prestação/de garantia fidejussória n.6951/373-83, firmado em 16/12/83, registrado sob n.1936376 e 2862, no 3º Cartório de Regº de Títulos e Documentos de Curitiba, (Pr) e de Barueri, SP, de fiança prestada pelo BANCO à DEVEDORA, resultantes da emissão de 25 debêntures no valor nominal unitário de R\$.10.000.000 cada uma, das séries 2A e 2B, com regº 916, Livro "3" (RegºAuxiliar) no 1º Cartório de Regº de Imóveis de Barueri, SP. A Carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o pagamento do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua vigência até 30.12.88. Comissão de Remuneração: 4%aa, sobre o saldo devedor. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus a terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis (C. Machado e I. Martins) Cz\$.39.676.894,07. Demais condições: As do contrato. Foro: São Paulo, SP Protoc 8864, Lº 1/A. Custas: Serv / Cz\$.1.128,52. CPC Cz\$.59,36. F.P. Cz\$.237,58. Dou fé. Irati, 22 / setembro de 1986. *Jana Okuda* Oficial.-

AV.16/4074 — Cancelamento de registro hipotecário. (Ref R 09/ e AV11/4074) — Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro / de 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada neste Cartório e a quitação dela constante, fica cancelado o R09 e AV11/4074, hipoteca de 4º grau e re-ratificação, respectivamente, face a quitação da dívida. Protoc 9737, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. 7 Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Jana Okuda* Oficial Designada.-

AV.17/4074 — Cancelamento de registros hipotecários. (Ref R3/ , AV05/ , AV06/; R.07/ , AV12/; R08/ , R13/ e 14/4075) Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro de 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada / neste Cartório e a quitação dela constante, ficam cancelados os seguintes registros hipotecários: R3/ , AV5/ e AV6/; R7/ e AV12/; R08/ , R13/ e R14/4074, hipotecas de 1º, 2º, 3º, 5º e 6º grau e respectivos aditivos de re-ratificação, face a quitação da dívida. Protoc 9738, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Jana Okuda* Oficial Designada.-

AV.18/4074 — Re-Ratificação de escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca. - Ref R/15, hipoteca de 7º grau) Nos termos da escritura pública / de re-ratificação celebrada em 15 de dezembro de 1986, fls.136 / do Livro n.3250, nas Notas do 11º Cartório do Escrivão Antonio G Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, foi retificada a escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca / lavrada em 18/09/86, às fls.188 do Livro n.483-NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz; de Curitiba, (Pr), para corrigir o texto da cláusula "I - 4", referente a falta de cumprimento de obrigações de pagamento devidas por força do contrato acima citado, que passou a vigorar com a redação dada na escritura de re-ratificação; e ainda a cláusula II da mesma escritura, corrigindo-a / no que diz respeito ao registro n.1936376 do contrato que foi efetuado no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP), e não de Curitiba, (Pr), como constou erronea -

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBWUW JF9Q6 T3LCA



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 10

Continua na página 11



49.258

RUBRICA
Ratificação

FICHA
- 6 -

continuação da AV18/4074
CONTINUAÇÃO

mente. Ratifica-se os demais termos contratuais. Protoc 9741, Lº/1/A. Custas: Serv Cz\$.41,89. CPC Cz\$.2,20. F.P. Cz\$.8,82. Dou fé. Irati, 08 de outubro de 1987. *Jana Oliveira* Oficial Designada.-

AV.19/4074 - Termo de responsabilidade técnica de manutenção de florestas em manejo. De conformidade com o termo de responsabilidade técnica de manutenção de florestas em manejo, firmado em 18 de fevereiro de 1992, a proprietária Madeirit Agro Florestal S A, já qualificada, declara perante a Autoridade Florestal, que a floresta ou forma de vegetação com área de 135,60ha, correspondente a 32,67% da área desta matrícula, fica gravada como de utilização limitada. A exploração racional dessa floresta só poderá ser feita mediante autorização do IBAMA. Limites da área manejada: De acordo com a área demarcada no mapa. Número de árvores e espécies a repor: De acordo com o Plano de Manejo elaborado para a área e aprovado pelo IBAMA. Fica a área vinculada ao IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, tudo de conformidade com o processo firmado junto ao IBAMA, com 01 via arquivada nesta Serventia. Protoc 13074, Lº11A. Custas: Serv \$.2:537,76. CPC \$.211,48. Associações: \$.211,48. Dou fé. Irati, 03 de abril de 1992. *J. Helcio* Oficial.-

AV.20/4074 - Cancelamento de hipotecas. (Ref R3, R7, R8, R13, R14 e R15/4074) Certifico e dou fé, que de conformidade com a Carta Precatória de 22.11.93, expedida pela 17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, SP, subscrita pelo Dr Luiz Antonio Cerqueira Leite, MM Juiz de Direito, Processo nº1425/91 e Mandado Autos nº100/93, expedido em 03.12.93, pela Dra Jeane Carla Furlanh, MM Juíza de Direito Substituta desta Comarca, ficam canceladas as hipotecas a que se referem os Regºs R3, R7, R8, R13, R14 e R15/4074 supras. Protoc 14374, Lº 1/A. Dou fé. Irati, 06 de dezembro de 1993. *J. Helcio* Oficial.-

R.21/4074 - HIPOTECA. 1º grau. Pela escritura pública de aditamento contratual celebrada em 25 de maio de 1994, fls.26/33 do Livro 348-E, no 12º Ofício de Notas, Tabelionato Macedo, da Comarca de Curitiba, PR, entre o credor BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S A, em Liquidação Extrajudicial, instituição financeira pública estadual, com sede na Avenida Dr Vicente Machado, 445, em Curitiba, PR, inscrito no CGC/MF 76 510 908/0001-07 e a Devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Estrada das Nações nº333, em Barueri, SP, inscrita no CGC MF 60 873 874/0001-85; e a Interveniante Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, já qualificada; ajustou-se o seguinte: (01) ADITAMENTO: ORIGEM DA DÍVIDA: O BADEP e a MADEIRIT firmaram a escritura pública de contrato de contraprestação de garantia, lavrada em 10 de novembro de 1987, as fls.007 do Livro nº514-na, nas Notas do 5º Tabelião de São Paulo, SP (codificada internamente no BADEP sob nº EP-B/FIANÇA/161-87, registrada sob o nº11 na matrícula nº31838, Livro 2 de Registro Geral, no Cartório de Registro de Imóveis - da Comarca de Barueri, SP, ora aditada, pela qual as partes ajustaram as condições e as contra-garantias pela garantia de fiança que o BADEP prestou em favor da MADEIRIT nos contratos de crédito datados de 29.10.87, que esta firmou com o POSTIPANK KI O. Y., Banco da Finlândia, que tiveram por objeto o financia

SEGUIR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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-J5EX-XBUWL-JF9Q5-T3LCA

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação do R 21/4074

CONTINUAÇÃO

mento para a aquisição de equipamentos da empresa finlandesa - RAUTE OY. (02) HABILITAÇÃO DO CRÉDITO AFIANÇADO: Que, em virtude de liquidação extrajudicial do BADEP decretada pelo Banco Central do Brasil em 05.02.91, o POSTIPANKKI O. Y. habilitou o valor do seu crédito na Massa Liquidanda do BADEP, decorrente dos contratos referidos na cláusula primeira da escritura, afiançada pelo BADEP, que importa na data-base de 15 de abril de 1994, em CR\$.1.377.127.109,92 (hum bilhão, trezentos e setenta e sete milhões, cento e vinte e sete mil, cento e nove cruzeiros reais e noventa e dois centavos). (3) PAGAMENTO DO CRÉDITO HABILITADO: Que, do montante do crédito habilitado referido na cláusula anterior, o POSTIPANKKI O. Y. concordou em receber do BADEP, o montante de CR\$.963.988.977,00 (novecentos e sessenta e três milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e setenta e sete cruzeiros reais), apuração na data-base de 15.04.94, correspondente a 70% do valor do crédito habilitado, por conta da garantia de fiança prestada pelo BADEP nos contratos de crédito firmados entre a MADEIRIT e o POSTIPANKKI O. Y. mencionados na cláusula primeira da escritura, cujo pagamento foi efetuado na data de 15.04.94, conforme recibo firmado pelo seu procurador Luiz Eugênio Araújo Filho (OAB/RJ nº65969), que fica fazendo parte integrante da escritura. O valor de que trata esta cláusula será reajustado monetariamente de acordo com o disposto na cláusula 8ª da escritura, desde a data-base de 15.04.94. (4) RECONHECIMENTO DA DÍVIDA: A MADEIRIT declara expressamente que reconhece a exatidão da quantia habilitada pelo POSTIPANKKI O. Y. na Massa Liquidanda do BADEP, cujo montante importa na data-base de 15 de abril de 1994 em CR\$.1.377.127.109,92 (hum bilhão, trezentos e setenta e sete milhões, cento e vinte e sete mil, cento e nove cruzeiros reais e noventa e dois centavos), bem como o valor de CR\$.963.988.977,00 (novecentos e sessenta e três milhões, novecentos e oitenta e oito mil e novecentos e setenta e sete cruzeiros reais), que corresponde a 70% daquela quantia, aceitando-se como líquidos, certos e exigíveis. (05) REESCALONAMENTO DE DÍVIDA: Que, pela escritura e na melhor forma de direito, o BADEP e a MADEIRIT, com a anuência dos FIADORES, resolvem reescalonar o valor de CR\$.963.988.977,00 (novecentos e sessenta e três milhões, novecentos e oitenta e oito mil e novecentos e setenta e sete cruzeiros reais) já citado, que corresponde ao valor da fiança que foi honrada pelo BADEP junto ao POSTIPANKKI O. Y., que a MADEIRIT obriga-se a pagar ao BADEP em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis após o período de carência de 12 (doze) meses ajustados na cláusula sexta da escritura, ou seja o primeiro pagamento de amortização em 15.05.95 e os demais em igual dias dos meses subsequentes, e o último, portanto, em 15.04.2000, de acordo com o seguinte esquema: a) as primeiras 12 (doze) parcelas de amortização da dívida reescalonada, reajustada monetariamente, com vencimento de 15.05.95 a 15.04.96, cada uma delas no valor correspondente a 1/12 (um doze avos) do total equivalente a 10% do valor da dívida reescalonada, atualizada monetariamente; b) as 12 (doze) parcelas seguintes, com vencimento de 15.05.96 a 15.04.97, cada uma delas no valor correspondente a 1/12 (um doze avos) do total equivalente a 15% do saldo devedor da dívida reescalonada, atualizada monetariamente; c) as 12 (doze) parcelas seguintes, com vencimentos de 15.05.97 a 15.04.98, cada uma delas correspondente a 1/12 (um doze avos) do total equivalente a 20% do saldo devedor da dívida reescalonada, atualizada monetariamente; d) as 12 (doze) parcelas seguintes, com vencimentos de 15.05.98 a 15.04.99, cada uma delas correspondente a 1/12 (um doze avos) do total equivalente a 25% do saldo devedor da dívida reescalonada, atualizada monetariamente; e) as 12 (doze) últimas parcelas, com vencimentos de 15.05.99 a 15.04.2000, cada uma delas correspondente a 1/12 do total do saldo devedor dos débitos rees

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBULW JF9Q5 T3LCA



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 12

Continua na página 13





49.258

RUBRICA

Litri

FICHA

07

continuação do R 21/4074

CONTINUAÇÃO

calonados remanescentes, reajustados monetariamente, obrigando-se a MADEIRIT a quitar com a última parcela vencível em 15 de abril de 2000 todas as obrigações decorrentes da escritura. - (6) JUROS: 12% ao ano, calculados a partir de 15.04.94, exigíveis trimestralmente durante o período de carência e, após, mensalmente junto com as parcelas reescaladas, na forma contratual. (7) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: A partir de 15.04.94, pela variação da TR. (8) MORA: Juros de 12% ao ano, mais comissão de permanência. (9) PRAÇA DE PAGAMENTO: Curitiba, PR. (10) PENA CONVENCIONAL: 10% sobre o saldo devedor, custas processuais e honorários de advogado. (11) GARANTIA HIPOTECÁRIA: Para garantia das obrigações a interveniente hipotecante Madeirit Agro Florestal S A, dá ao Banco de Desenvolvimento do Paraná S A, em hipoteca de 1º grau, o imóvel desta matrícula. Demais termos e condições: Os da escritura. Protoc 14891, Lº 1/A. Custas: Serv R\$.155,95. CPC R\$.8,21. Associações: R\$.0,18. Prenotação: R\$.0,45. Dou fé. Irati, 02 de agosto de 1994. *União* Oficial.-

R.22/4074 — HIPOTECA. 2º grau. Pela escritura pública de confissão, consolidação e novação de dívida, celebrada em 23 de maio de 1994, às fls.019/025 do Livro nº348-E, nas Notas do 12º Ofício da Comarca de Curitiba, PR, Tabela Andréa da Costa Macedo Dei Ricardi, entre o CREDOR BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S A, em Liquidação Extrajudicial, instituição financeira pública estadual, com sede na Av Dr Vicente Machado, 445, em Curitiba, PR, inscrito no CGC MF nº76 510 908/0001-07, doravante denominado BADEP, e a DEVEDORA INDÚSTRIAS MADEIRIT S A, já qualificada, denominada simplesmente MADEIRIT, e a INTERVENIENTE HIPOTECANTE MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, já qualificada nesta matrícula, ajustou-se o seguinte: (1) CONFLISSÃO DA DÍVIDA: A MADEIRIT é e se confessa ser devedora ao BADEP, ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluídas, do valor total de CR\$.225.367.911,00 (duzentos e vinte e cinco milhões, trezentos e sessenta e sete mil e novecentos e onze cruzeiros reais) - apurado até a data-base de 31 de dezembro de 1993, cujo montante declara expressamente que aceita e reconhece como líquido, certo e exigível, e é decorrente da totalidade dos débitos vencidos e acessórios da Cédula de Crédito Industrial nºC-POC/IF/KT/1314-87, emitida em 25.09.87, com vencimento final para 10 de outubro de 1993, registrada sob o nº10 na matrícula nº31838, Livro 2, de Registro Geral, e sob o nº2302, Livro 3, de Registro Auxiliar, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, SP, ratificada pelo aditamento firmado em 30.12.87, averbado sob o nº12 na matrícula nº31838, e sob o nº01 no Registro Auxiliar nº2302, referidos. (2) CONSOLIDAÇÃO DA DÍVIDA: A dívida compreende a totalidade dos débitos de principal e acessórios vencidos, decorrentes da Cédula de Crédito Industrial acima referida, é consolidada pelo valor de CR\$.225.367.915,00, apurado até 31.12.93, importância essa confessada, reconhecida e aceita como líquida, certa e exigível pela MADEIRIT. (3) NOVAÇÃO DA DÍVIDA: Ajustaram as partes novar a dívida confessada e consolidada, a qual passou a constituir nova dívida a ser paga pela MADEIRIT ao BADEP. (4) REESCALONAMENTO DA DÍVIDA: A MADEIRIT pagará ao BADEP o valor da dívida novada em 60 parcelas mensais e sucessivas, vencíveis após o período de carência de 12 meses, vencendo-se a primeira parcela de amortização em 30 de janeiro de 1995, as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, à exceção dos meses de fevereiro de cada ano em que a data de vencimento para pagamento das respectivas parcelas será o dia 28, de acordo com o seguinte esquema: a) as 12 (doze) primeiras parcelas, com vencimentos de 30.01.95 à 30.12.95, cada uma delas no valor correspondente a 1/12 do total equivalente a 10% dos débitos consolidados, atuali

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBUIWLFJ9Q6 T3LCA

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação do R 22/4074

CONTINUAÇÃO

zados monetariamente; b) as 12 parcelas seguintes, com vencimento de 30.01.96 a 30.12.96, cada uma delas no valor correspondente a 1/12 do total equivalente a 15% do saldo devedor dos débitos consolidados, atualizados monetariamente; c) as 12 parcelas seguintes, com vencimentos de 30.01.97 a 30.12.97, cada uma delas correspondente a 1/12 do total equivalente a 20% do saldo devedor dos débitos consolidados, atualizados monetariamente; d) as 12 parcelas seguintes, com vencimentos de 30.01.98 a 30.12.98, cada uma delas correspondente a 1/12 do total equivalente a 25% do saldo devedor dos débitos consolidados, reajustados monetariamente; e, e) as 12 últimas parcelas, com vencimentos de 30.01.99 a 30.12.99 cada uma delas correspondente a 1/12 do saldo devedor dos débitos consolidados remanescentes, reajustados monetariamente, obrigando-se a MADEIRIT a quitar com a última parcela, todas as obrigações decorrentes deste instrumento. (5) JUROS: Sobre o valor da dívida novada e atualizada monetariamente, incidirão juros de 12%aa, exigíveis na forma contratual. (6) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: A dívida novada será atualizada monetariamente pela variação da TR, a partir de 31.12.93. (7) MORA: Juros moratórios de 12%aa, mais comissão de permanência. (8) Praça de pagamento: Curitiba, PR. (9) Pena convencional: 10% sobre o saldo devedor, mais despesas processuais e honorários de advogado. (10) GARANTIA HIPOTECÁRIA: Para garantia das obrigações a Interviente Hipotecante MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, dá ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S A, em HIPOTECA DE 2º GRAU, o imóvel desta matrícula. Demais termos e condições: Os da escritura. Protoc 14892, Lº 1/A. Custas: Serv R\$ R\$.155,95. CPC R\$.8,21. Associações: R\$.0,18. Prenotação: R\$.0,45 Dou fé. Irati, Q2 de agosto de 1994. *Muniz* Oficial.-

AV.23/4074 Protoc 16412, Lº1/A. Irati, 26 de setembro de 1996.

Aditamento ao R 21/4074. Título: Escritura pública de segundo aditamento contratual, lavrada em 13 de setembro de 1996, fls.121 à 125 do Livro 714-NA, no 5º Tabelião de Notas da Comarca de Curitiba, PR, Alfredo Braz. **Credor:** Banco de Desenvolvimento do Paraná S A - BADEP, em liquidação. **Devedora:** Indústrias Madeirit S A. **Interviente Hipotecante:** Madeirit Agro Florestal S A, todos já qualificados. **Finalidade:** Aditamento a escritura pública de contraprestação de garantia, lavrada em 10 de novembro de 1987, às fls.007 do Livro 514-NA, nas Notas do 5º Tabelião de Curitiba, PR, e referente ao Registro Hipotecário R.21/4074 desta matrícula. **Reescalonamento da dívida:** A devedora Indústrias Madeirit S A, se confessa devedora ao BADEP, do valor de R\$.1.810.346,54 (hum milhão, oitocentos e dez mil, trezentos e quarenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), apurado na data-base de 25.09.1996, pelo prazo de 07 (sete) anos, acrescido de 01 (um) ano de carência. **Amortização da dívida:** 72 (setenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, com início após o período de carência de 01 (um) ano, vencendo-se a primeira parcela em 25.10.1997 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e a última em 25.09.2003, cada uma delas, correspondente a 1/72 do saldo devedor, reajustadas monetariamente. **Juros:** 9%aa, calculados na forma estabelecida na escritura. **Praça de pagamento:** Curitiba, PR. **Foro:** Sede do BADEP. **Ratificação:** Ratificam todas as demais cláusulas, termos e condições estabelecidos no contrato ora aditado. Permanecem também em vigor e inalteradas as garantias reais já constituídas. **Demais termos e condições:** Os da escritura. Dou fé. Irati, 26 de setembro de 1996. *Muniz* Oficial Substituto.-

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBWUW JF9Q6 T3LCA



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 14

Continua na página 15



49.258

RUBRICA

Helcio

FICHA

08

CONTINUAÇÃO

AV.24/4074 Protoc 16413, L° 1/A. Irati, 26 de setembro de 1996. **Aditamento ao R 22/4074. Título:** Escritura pública de primeiro aditamento contratual, lavrada em 13 de setembro de 1996, fls.126 à 130 do Livro 714-NA, no 5° Tabelião de Notas da Comarca de Curitiba, PR, Alfredo Braz. **Credor:** Banco de Desenvolvimento do Paraná S A - BADEP, em liquidação. **Devedora:** Indústrias Madeirit S A. **Interveniente Hipotecante:** Madeirit Agro Florestal S A, todos já qualificados. **Finalidade:** Aditamento a escritura pública de confissão, consolidação e novação de dívida, celebrada em 23 de maio de 1994, às fls.019/025 do Livro 348-E, nas Notas do 12° Ofício da Comarca de Curitiba, PR, Tabela Andréa da Costa Macedo Dei Ricardi, e referente ao Registro Hipotecário R.22/4074 desta matrícula. **Reescalonamento da dívida:** A devedora Indústrias Madeirit S A, se confessa devedora ao BADEP do valor de R\$.1.499.387,99 (hum milhão, quatrocentos e noventa e nove mil, trezentos e oitenta e sete reais e noventa e nove centavos), apurado na data-base de 25.09.1996, pelo prazo de 07 (sete) anos, acrescido de 01 (um) ano de carência. **Amortização da dívida:** 72 (setenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, com início após o período de carência de 01 (um) ano, vencendo-se a primeira parcela em 25.10.1997 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e a última em 25.09.2003; cada uma delas, correspondente a 1/72 do saldo devedor, reajustadas monetariamente. **Juros:** 9%aa, calculados na forma estabelecida na escritura. **Praça de pagamento:** Curitiba, PR. **Foro:** Sede do BADEP. **Ratificação:** Ratificam todas as demais cláusulas, termos e condições estabelecidos no contrato ora aditado. Permanecem também em vigor e inalteradas as garantias reais já constituídas. **Demais termos e condições:** Os da escritura. Dou fé. Irati, 26 de setembro de 1996. *Helcio* Oficial Substituto.-

AV.25/4074 - Protoc 16951, L° 1/A. Irati, 01 de agosto de 1997. **Cessão de Créditos. Título:** Escritura pública de cessão de créditos recíprocos lavrada em 30 de setembro de 1996, as fls.001/010 do Livro n°247N, nas Notas do Tabelião Rogério Portugal Bacellar, do distrito do Bacacheri, comarca de Curitiba, PR. **Cedente:** BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S A - BADEP, em liquidação, instituição financeira pública estadual, com sede em Curitiba, PR, na rua Vicente Machado, 445, inscrito no CGC MF 76.510.906/0001-07. **Cessionário:** BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S A - BANESTADO, estabelecimento de crédito, com sede em Curitiba, PR, na rua Máximo João Kopp, 274, Bairro Santa Cândida, inscrito no CGC MF 76.492.172/0001-91. **Objeto da cessão:** Direito creditórios arrolados na escritura acima referida, enunciados nos registros hipotecários supras, R.21/ e R.22/4074 e aditamentos averbados sob n°s AV.23 e AV.24/4074, resultantes dos contratos celebrados com a devedora Indústrias Madeirit S A e a interveniente hipotecante Madeirit Agro Florestal S A, já qualificadas. **Valor global** do contrato de cessão de créditos recíprocos: R\$.31.130.550,33. **Demais termos e condições:** Os da escritura. Dou fé. Custas: Serv R\$.116,65. CPC R\$.12,28. Assoc: R\$.0,20. Prenot: R\$.0,57. Data supra. *Helcio* Oficial Substituto.-

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5

03/01/2020 10:44:56 pag. 15

Continua na página 16

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL:07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBUIWLF9Q6 T3LCA



CONTINUAÇÃO

AV.26/4074 Protoc 16951, Lº 1/A. Irati, 01 de agosto de 1997.
Aditamento "Ex-Oficio." Em complemento a AV.25/4074, supra, fica esclarecido que os débitos de Indústrias Madeirit S.A., a que se refere a cessão de crédito acima averbada, atualizados em 30/setembro/1996, compõem, nos termos do item 3, letras a, b e c do aludido contrato, parte do crédito geral cedido pelo Badep ao Banestado, nos seguintes valores: (a) R\$.1.814.165,13 (hum milhão, oitocentos e quatorze mil, cento e sessenta e cinco reais e treze centavos); (b) R\$.1.503.145,69 (hum milhão, quinhentos e três mil, cento e quarenta e cinco reais e sessenta e nove centavos); e, (c) R\$.7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa centavos). Dou fé. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.27/4074 - Protoc 25047, Livro 1/C. Irati, 20 de julho de 2004.
Projeto de reflorestamento BANEF 2. De conformidade com o requerimento firmado nesta data, arquivado nesta Serventia, instruído com Contrato de Arrendamento; Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação - Projeto Aberto; e, Ofício nº2137/92 - SUPES/PR, do IBAMA, de 26.10.1992; foi implantado no imóvel desta matrícula, pela empresa BANEF REFLORESTADORA LTDA, o reflorestamento denominado BANEF 2, processo IBAMA nº22/81/0619-9, averbado na matrícula originária nº409, sob AV.09; e que o referido projeto foi transferido para Madeirit Agro Florestal S A, conforme o Ofício acima indicado. Dou fé. Custas: Serv 60 VRC = R\$.6,30. Data supra. *Helcio Kronberg*, Registrador Designado.-

R.28/4074 - Protoc 30526, Lº 1/D. Irati, 11 de setembro de 2008.
Incorporação de bens. De conformidade com o requerimento firmado nesta data, arquivado nesta Serventia, instruído com Declaração Complementar de que trata a Seção 19 do capítulo 16 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Estado do Paraná, Provimento nº141/2008; Protocolo de incorporação e justificação, formalizado no dia 16.12.1997, arquivado sob nº98176557, em 11.02.1998; Balanço Patrimonial da Madeirit Agro Florestal S A, de 30.11.1997 e 31.12.1996; Ata da AGE da Madeirit Agro Florestal S A, realizada em 29.12.1997, registrada sob nº30.094/00-8, na MM Junta Comercial do Estado de São Paulo; Ata da AGE da GVA Indústria e Comércio S A, realizada em 30.12.1997, registrada na MM Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº980176565, em 11.02.1998; Ata da AGE da GVA Indústria e Comércio S A, realizada em 26.04.2005, registrada na MM Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº20051610272, em 17.05.2005; Ata da AGE da GVA Indústria e Comércio S A, realizada em 10.06.2008, registrada na MM Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº20082819815, em 17.07.2008 a proprietária incorporada Madeirit Agro Florestal S A, incorporou o imóvel desta matrícula, ao patrimônio da Adquirente/Incorporadora GVA Indústria e Comércio S A, sociedade estabelecida na Rua Leonardo Coblinski, nº2421, Bairro Boqueirão, Guarapuava, PR, inscrita no CNPJ.MF nº00.659.215/0001-19, NIRE 413.0001.374.8, por extinção da transmitente Madeirit Agro Florestal S A. Valor do imóvel: R\$.187.133,88 (cento e oitenta e sete mil, cento e trinta e três reais e oitenta e oito centavos). CCIR 2003/2005 nº04403386052.

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBULW JF9Q5 T3LCA



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 16

Continua na página 17



49.258

RUBRICA

FICHA

continuação do R.28/4074

Christiana

- 09 -

CONTINUAÇÃO

Código Imóvel Rural nº9500339992024, com área total 415,0000ha, módulo rural 60,1195ha, nº módulos rurais 2,51, módulo fiscal 20,0ha, nº módulos fiscais 20,75 e Fmp 2,0000ha. DIAC/DIAT 2007. Nº Imóvel na Receita Federal 3.495.953-0, área total 415,0ha. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Rural nº7.577.754, de 09.09.2008, da SRF. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº4390392-93, de 02.09.20087 da SEF. Ressalva: Permanecem os seguintes gravames: Hipotecas de 1º e 2º graus, em favor do credor/cessionário Banco do Estado do Paraná S A - BANESTADO, objeto dos registros R.21, R.22, AV.23, AV.24, AV.25 e AV.26/4074, que expressamente assume a Adquirente/Incorporadora GVA Indústria e Comércio S A, na Declaração Complementar de que trata a Seção 19 do capítulo 16 do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná, Provimento nº141/2008 a ciência e manutenção dos ônus hipotecários retro citados, contraídos pela devedora Indústrias Madeirit S A, com a intervenção da garantidora hipotecante, a antecessora e incorporada Madeirit Agro Florestal S A. GR ITBI e GR Funrejus, isentas. Dou fé. Custas: Serv 4.265,33 VRC = R\$.447,86. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90 Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Irati, 11.09.2008. *Christiana V. Cruz Lisboa* / Christiana Paramustchak Cruz Lisboa, 2 Registradora Substituta. -

R.29/4074 - Protoc 30559, 1º 1/D. Irati, 19 de setembro de 2008. Comodato. Título: Instrumento particular de comodato de imóvel rural, para fins agropecuários, firmado em 16.01.2006, na praça de Guarapuava, PR. Comodante: GVA Indústria e Comércio S A, já qualificada. Comodatária: Bemuf Produtos Florestais Ltda, empresa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº72.346.141/0001-71, com escritório na Rua XV de Novembro, nº2737, centro, São José dos Pinhais, PR. Objeto do comodato e prazo: Área total de 171,52 alqueires ou 415,08ha do imóvel desta matrícula, composta de matas nativas, terras cultiváveis e já cultivadas, dada em comodato pelo prazo de 30 (trinta) anos, à contar da data do contrato. Sobre a terra existe projeto de reflorestamento de árvores da espécie pinus eliot/taeda no total de aproximadamente 222.714, árvores com idade aproximada de 04 (quatro) anos, sobre cujo acessórios incide também o comodato. É de responsabilidade exclusiva da comodatária a verificação e contagem da quantidade de árvores relacionadas. A comodatária declarou no contrato, ter conhecimento e ciência da existência na área objeto do comodato de 14.961 árvores nativas da espécie "araucária" e 348 árvores nativas da espécie "imbuia." A comodatária concordou também que essas árvores não fazem parte do comodato, ou seja, a comodatária reconhece e concorda que a comodante permanece com a propriedade e livre uso destas árvores da maneira que melhor convier à comodante. A comodatária concordou, também, que as atitudes e providências de conservação, manutenção, proteção e regularização da área, inclusive perante os órgãos de proteção ambiental, em que se localizam as árvores ora descritas, são de responsabilidade de ambas, de acordo e conforme as responsabilidades pertinentes à totalidade da área, já que essa é parte do todo. As partes concordaram, também, que as árvores acima descritas não estão sujeitas às condições descritas na cláusula quinta do contrato e seus parágrafos. Foro:

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBWUW JF9Q6 T3LCA

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação do R.29/4074

CONTINUAÇÃO

Guarapuava, PR. Demais termos e condições: Os do contrato, com uma via arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv 174,99 VRC = R\$.18,37. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Selo Funarpen: R\$.2,00. Irati, 18 de setembro de 2008.

Christiana P. Cruz Lisboa *Christiana Paramustchak Cruz Lisboa, 2 Registradora Substituta.-*

Av.30/4.074 - Protocolo nº 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010.
Arrecadação. Procede-se a presente averbação para consta que, em razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos de falência nº 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA - Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. *Fernando Dias, Oficial Registrador.*

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 4074, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Irati, 03/01/2020.

Jhonatan Taborda Leal
Oficial Designado

Certidão R\$27,18 Funrejus R\$6,94 FADEP 1,39 Selo R\$4,67 **TOTAL R\$40,18**

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J5EX XBUWL JF9Q8 T3LCA



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwww.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:57 pag. 18





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-14A21D625A284DE39CDAB4DF6FFBEAC4	Data de Cadastro: 21/08/2018 12:08	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 317,9391 ha	Módulos Fiscais: 15,90	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°39'11,37" S	Longitude: 51°09'36,25" O
Município: Inácio Martins	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	208,6723
Área total de Uso Consolidado	94,8981
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

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	69,1733
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	69,1733

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	18,5857
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	2,0729
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	16,5128





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-14A21D625A284DE39CDAB4DF6FFBEAC4	Data de Cadastro: 21/08/2018 12:08	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Áreas de Uso Restrito

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

Restrições do IR:

Origem	Descrição	Processamento	Área de conflito (ha)	Percentual (%)
Unidade de Conservação	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ESTADUAL DA SERRA DA ESPERANÇA	21/08/2018 12:08	10,6579	3,35





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-9A2B33CD7D524BB8A6CE1B15A9390D2C	Data de Cadastro: 01/08/2018 16:09	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 143,5201 ha	Módulos Fiscais: 7,18	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°38'16,01" S	Longitude: 51°09'08,71" O
Município: Inácio Martins	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	41,4212
Área total de Uso Consolidado	84,8125
Área total de Servidão Administrativa	5,7638

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	0,0000
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	0,0000

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	12,7441
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	4,3268
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	8,4172





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-9A2B33CD7D524BB8A6CE1B15A9390D2C	Data de Cadastro: 01/08/2018 16:09	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Áreas de Uso Restrito

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

Restrições do IR:

Origem	Descrição	Processamento	Área de conflito (ha)	Percentual (%)
Unidade de Conservação	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ESTADUAL DA SERRA DA ESPERANÇA	01/08/2018 16:09	128,3752	89,45



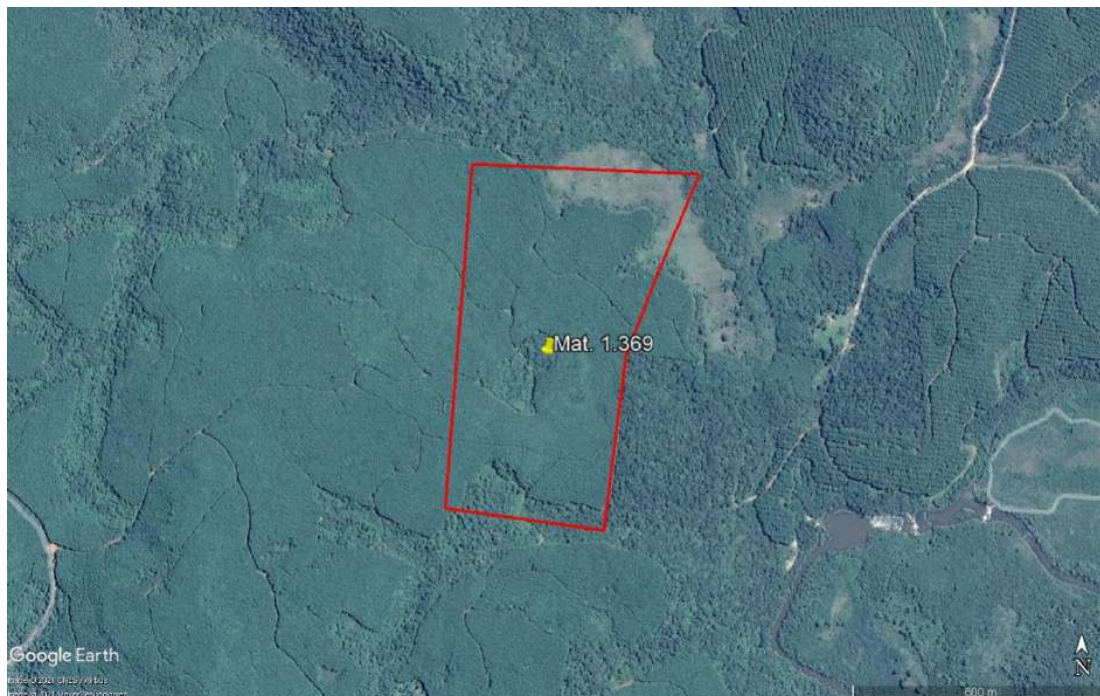


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 731 - 11/2021

TERRENO RURAL, MAT. Nº 1.369, TOTALIZANDO ÁREA DE
33,46HA, MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR

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, de matrícula nº1.369, com metragem total de 33,46 hectares, localizado no lugar denominado Papuan, município de Inácio Martins/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 278.000,00

(Duzentos e setenta e oito mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, da Prefeitura Municipal de Inácio Martins/PR, Cartas Topográfica e mapas disponibilizados pelo falido.

A visita técnica ao local foi realizada no dia (23/11/2021), acompanhada pelo senhor Bini, ex-funcionário da falida, o qual conhece a região e a disposição das matrículas. Durante a diligência foram constatadas as características físicas do imóvel pertinentes a avaliação.





É importante ressaltar que consta na matrícula nº1.369 que a mesma está inserida em uma área maior e com dificuldade de acessar o imóvel.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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





3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, situado no lugar denominado Papuan, com área de 33,46 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

Número da Matrícula: Nº 1.369 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR

Localização: Latitude: 25°44'29.67"S/ Longitude: 51°10'57.93"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

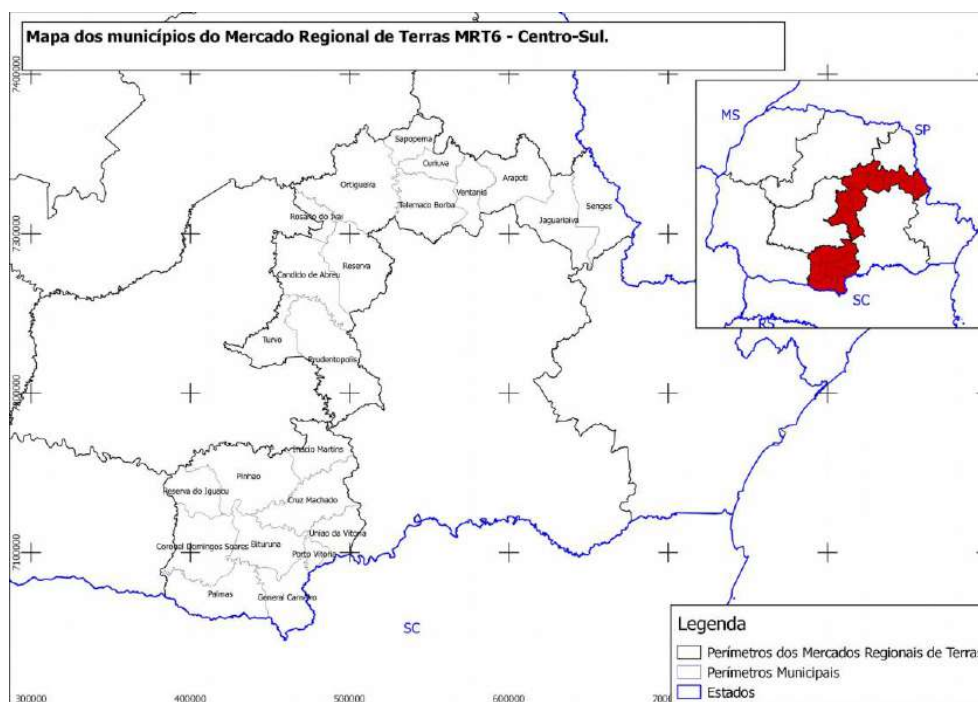
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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





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

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



Fonte: INCRA





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições 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 nº1.369, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural, com toda a flora remanescente, situado em Papuan, município de Inácio Martins/PR, com a área de 334.561,00m², localizado dentro de uma maior área de 339.561m²; com as seguintes medidas e confrontações: Inicia em um marco de madeira de lei cravado a margem esquerda de um arroio, deste ponto segue no rumo 28°00”NE por linha seca, dividindo com Juvenal José Vieira e Madeirit S/A, em 600,00 metros, daí segue o rumo 46°10’NO por linha seca dividindo com Madeirit S/A em 100,00 metros, daí segue a rumo 43°50’SO cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit S/A em rumo 34°00’SE cruzando a estrada dividindo com Madeirit S/A em 680,0m até a estaca nº04 cravada a margem esquerda do arroio, deste ponto segue arroio abaixo em 465,00m até encontrar o ponto de partida”.

6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº1.369 se encontra desocupada.

6.3 Restrições do imóvel

A situação das vias de acesso foi classificada como “má”, apresentando dificuldade de acesso por automóveis





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:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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





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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

- Área \leq 500Ha \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 DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 278.093,44 (Duzentos e setenta e oito mil, noventa e três reais e quarenta e quatro centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 278.000,00 (Duzentos e setenta e oito 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, 25 de novembro 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

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	23/11/2021
Endereço:	Papuan	Data do Laudo:	25/11/2021
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	1.369
Bairro:	Boa Vista	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Inácio Martins	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 33,46 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 33,46 ha	< Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 278.093,44

(DUZENTOS E SETENTA E OITO MIL E NOVENTA E TRÊS REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR, na localidade Paupuan.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 25°44'29.67"S Longitude: 51°10'57.93"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural, com toda a flora remanescente, situado em Papuan, município de Inácio Martins/PR, com a área de 334.561,00m², localizado dentro de uma maior área de 339.561m²; com as seguintes medidas e confrontações: Inicia em um marco de madeira de lei cravado a margem esquerda de um arroio, deste ponto segue no rumo 28°00'NE por linha seca, dividindo com Juvenal José Vieira e Madeirit S/A, em 600,00 metros, daí segue o rumo 46°10'NO por linha seca dividindo com Madeirit S/A em 100,00 metros, daí segue a rumo 43°50'SO cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit S/A em ".rumo 34°00'SE cruzando a estrada dividindo com Madeirit S/A em 680,0m até a estaca nº04 cravada a margem esquerda do arroio, deste ponto segue arroio abaixo em 465,00m até encontrar o ponto de partida”.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Camissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado (Figura 7). Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8EY-EFWKM-D5PMW-JG9UD



Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Vista do imóvel

Vista do imóvel



Vista do imóvel

Vista do imóvel



Acesso ao imóvel

Vista do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8EY_EFWKM_D5PMW_JG9UD





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Avaliando										
Endereço:	Papuan									
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	33,46		Área Construída:	-						
Situação:	Má		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias	-		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	2,50	7%	Vw(a)			VIII	6,69 20%
IIe			IIIe,s	10,00	30%	Vle			Áterreno(ha):	33,46 100%
IIe,s			IVs	6,77	20%	Vle,s			Índice Cálculado:	44%
IIIs			IVe	7,50	22%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 1										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			PR	PR
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente 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	
IIIs			IIIe	7,50	21%	Vw(a)			VIII	7,00 20%
IIe			IIIe,s	2,50	7%	Vle			Áterreno(ha):	35,00 100%
IIe,s			IVs	10,00	29%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	8,00	23%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 2										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	176,66		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente 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			Vw(a)			VIII	35,33 20%
IIe			IIIe,s	30,00	17%	Vle			Áterreno(ha):	176,65 100%
IIe,s	41,00	23%	IVs	45,00	25%	Vle,s			Índice Cálculado:	52%
IIIs	25,32	14%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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):	280,72		Área Construída:	0,00											
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis											
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	45,00	16%	Vw(a)			VIII	56,14 20%					
IIe	24,00	9%	IIIe,s	50,00	18%	Vle			Áterreno(ha):	280,72 100%					
IIe,s	63,58	23%	IVs	5,00	2%	Vle,s			Índice Cálculado:	56%					
IIIs	37,00	13%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 4															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	137,94		Área Construída:	0,00											
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	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	
IIIs			IIIe	45,00	33%	Vw(a)			VIII	28,00 20%					
IIe			IIIe,s	5,00	4%	Vle			Áterreno(ha):	137,94 100%					
IIe,s			IVs	30,00	22%	Vle,s			Índice Cálculado:	50%					
IIIs	29,94	22%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 5															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	800,00											
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00											
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovnov											
Benfeitorias	Casas e Galpões		Contato	http://imovnov.novon.com.br/centraln/im											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	700,00	14%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%					
IIe	523,00	10%	IIIe,s	1400,00	28%	Vle			Áterreno(ha):	5028,75 100%					
IIe,s	840,00	17%	IVs	300,00	6%	Vle,s			Índice Cálculado:	54%					
IIIs	260,00	5%	IVe			VIIe									
Observações:															





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		314,60		Área Construída:		120,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 4.000.000,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Ricardo rocha					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://www.ricardorocha.net/imoveis/de					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	64,00	20%	Vw(a)			VIII	62,92 20%	
IIe			IIIe,s	70,00	22%	Vle			Áterreno(ha):	314,60 100%	
IIe,s			IVs	66,00	21%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	51,68	16%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		208,12		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 1.720.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Attria					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.attria.com.br/imovel/fazend					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	45,00	22%	Vw(a)			VIII	41,62 20%	
IIe			IIIe,s	5,00	2%	Vle			Áterreno(ha):	208,12 100%	
IIe,s	25,00	12%	IVs	50,00	24%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	16,50	8%	IVe	25,00	12%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Prudentópolis		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		29,04		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 240.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		MGF Imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/areas-exce					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	5,00	17%	Vw(a)			VIII	5,81 20%	
IIe			IIIe,s	10,00	34%	Vle			Áterreno(ha):	29,04 100%	
IIe,s			IVs	5,00	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe	3,23	11%	VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Prudentópolis			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		87,12		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 1.800.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		MGF Imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	20,00	23%	Vw(a)			VIII	17,42 20%	
IIe			IIIe,s	15,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	87,12 100%	
IIe,s			IVs	25,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%	
IIIs	9,70	11%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Prudentópolis			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		237,16		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 4.000.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		MGF Imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-98					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	56,00	24%	Vw(a)			VIII	47,43 20%	
IIe			IIIe,s	16,00	7%	VIe			Áterreno(ha):	237,16 100%	
IIe,s	69,00	29%	IVs	28,00	12%	VIe,s			Índice Cálculado:	54%	
IIIs	20,73	9%	IVe			VIIe					
Observações:											

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 1.875.000,00	176,66	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.552,25	1,000	0,833	1,000	1,000	0,859	1,000	0,72 R\$ 6.837,63
3	R\$ 5.000.000,00	280,72	R\$ 0,00	0,90	R\$ 16.030,21	1,000	0,833	1,010	1,000	0,799	1,000	0,67 R\$ 10.782,21
6	R\$ 4.000.000,00	314,60	R\$ 41.737,20	0,90	R\$ 11.310,43	1,000	0,833	0,878	1,059	0,909	1,000	0,70 R\$ 7.966,23
7	R\$ 1.720.000,00	208,12	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	0,938	1,000	1,059	0,910	1,000	0,90 R\$ 6.720,22
8	R\$ 240.000,00	29,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	0,938	1,000	1,059	0,966	1,000	0,96 R\$ 7.129,11
10	R\$ 4.000.000,00	237,16	R\$ 0,00	0,90	R\$ 15.179,63	1,000	0,833	1,000	1,000	0,825	1,000	0,69 R\$ 10.431,92

Média	R\$ 11.158,09	Média	R\$ 8.311,22
Desvio	3746,73	Desvio	1834,25
Coef. de variação	0,34	Coef. de variação	0,22

Média Saneada	R\$ 8.311,22
Limite Inferior	R\$ 5.817,85
Limite Superior	R\$ 10.804,59
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 278.093,44
	33,46		R\$8.311,22		1,00		

Tratamento Estatístico

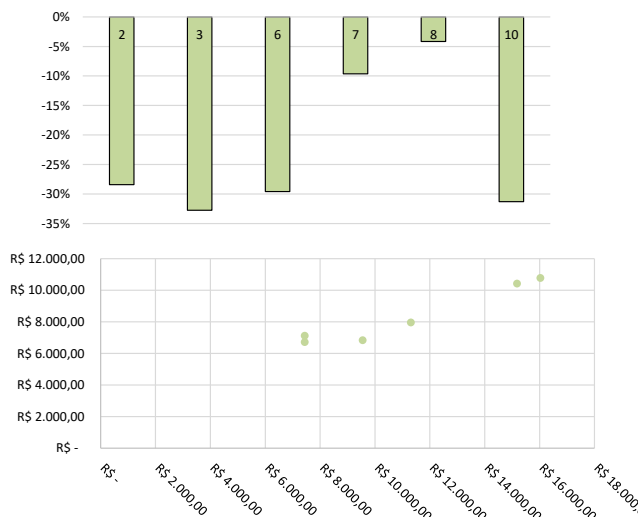
DADOS

Número de Amostras Coletadas:	6
Número de Amostras Saneadas:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 5.817,85
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 8.311,22
Limite Superior (p/ha):	R\$ 10.804,59
Média Saneada (p/ha):	R\$ 8.311,22
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	1834,25
Coefficiente de Variação:	0,221

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):	R\$ 1.105,18
Inferior (p/ha):	-15,34% R\$ 7.206,04
Superior (p/ha):	11,74% R\$ 9.416,41
Amplitude Total	27,07%

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 27,07%
---	---

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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8EY-EFWKM-D5PMW-JG9UD





51.884

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Iretí - Pr.
2º OFÍCIO

REGISTRO GERAL

FICHA
- 1 -

JÚLIO CEZAR LISBOA
Oficial

MATRÍCULA N.º 1369 *

RUBRICA
Helcio Kronberg

I M Ó V E L:- Um terreno rural, com toda a flora remanescente, si-
tuado em Papuan, Município de Inácio Martins, com a
área de 334.561,00m2., localizado dentro de maior área de 339.561m2;
com as seguintes medidas e confrontações: Inicia em um marco de ma-
deira de lei cravado a margem esquerda de um arroio, deste ponto se-
gue no rumo 28º00'NE por linha seca, dividindo com Juvenal José Viei-
ra e Madeirit S/A, em 600m., daí segue a rumo 46º10'NO por linha se-
ca dividindo com Madeirit S/A. em 100m., daí segue a rumo 43º50'SO-
cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit S/A. em 520m., daí se-
gue a rumo 34º00'SE cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit
S/A. em 680m. até a estaca nº04 cravada a margem esquerda do arroio,
desta ponto segue arroio abaixo em 465m. até encontrar o ponto de
partida. REG. ANT. nº2.601, fls.220 do L.º.3-A; nº12.411, fls.217
do L.º.3-G e nº16.618, fls.197 do L.º.3-J, ambos do R.I. do 2º Ofício
da Comarca de Guarapuava-PR. (Suprimento de localização, medidas e
confrontações de inteira responsabilidade das partes). INCRA nº 723
037 008 290, área total 36,6 ha; mód.16,1 ha; e Fmp de 15,0 ha., re-
ferente exercício de 1977 quitado.

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO MENDES FERREIRA e sua mulher IDALINA VIEIRA -
FERREIRA, brasileiros, casados, ele lavrador, filho
de Manoel Eduardo Ferreira e Jucelina Ferreira, ela do lar, filha
de Valentim Tomaz e Umbelina Vieira de Lima, inscritos no CPF/MF
sob nº177 304 499-00, residentes em Inácio Martins. DOU FÉ. Ira-
ti, 03 de julho de 1.978. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R-1/1369 - VENDA E COMPRA. Os proprietários João Mendes Ferreira e
sua mulher Idalina Vieira Ferreira, acima qualificados,
venderam o imóvel objeto desta matrícula para a firma Adquirente IM-
DÚSTRIAS MADEIRIT S/A., sediada em São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF
sob nº60 874 873/0001-85; pelo preço total de R\$.150.000,00 (Cento e
cincoenta mil cruzeiros) conforme escritura pública de venda e com-
pra lavrada em 16 de maio de 1.978, às fls.53 do Livro nº36, nas pa-
gas do Tabelião Norberto Ernesto Gastreich, do Município de Inácio-
Martins. C.I.C.D. do Funrural nº240 218, Série-A. PROTOC.º1.820,-
Livro 1-A. Cota S.1.074,50. DOU FÉ. Iretí, 03 de julho de 1.978.
Helcio Kronberg, Oficial.

MATRÍCULA N.º
* 1369 *

SEGUIE NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

CONTINUAÇÃO
R.02/1369 - Hipoteca. 1ª.gráu. Nos termos da escritura pública hipotecária e outras avenças, celebrada em 14 de dezembro de 1978, às fls.114 do Livro n.2030, do 13º. Tabelião de São Paulo - Capital -, Tabelião Antonio Fleury de Camargo, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada nesta matrícula imobiliária, na qualidade de Hipotecante, dá ao credor BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado do Bahia, à rua Lauro Muller, s/n., com sucursal na cidade de São Paulo, (SP), a rua João Bricola, n.39, inscrito no CGC/MF. sob n.15.124.464/0001-87, - em primeira, única e especial hipoteca -, o imóvel objeto desta matrícula, como reforço da garantia do contrato de compromisso de prestação de fiança, no valor de CR\$.60.000.000,00 (sessenta milhões de cruzeiros), com prazo de vigência ate 31 de dezembro de 1982 e demais condições pactuadas no referido contrato firmado em 13 de dezembro de 1978, sendo que a hipotecante, em contra-garantia da fiança prestada, entregou ao credor hipotecário, uma nota promissória de sua emissão, no valor de R\$.72.000.000,00 (setenta e dois milhões de cruzeiros), com vencimento para 31 de dezembro de 1982, avalizada por Carlos Roberto Presgrave de Mello. Demais condições: As constantes da escritura pública. PROTOC.n.2268, Lº.1/A. DOU FÉ. Irati, 29 de dezembro de 1978. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.03/1369 - Hipoteca. 2ª.gráu. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, passada em 20 de dezembro de 1978, às folhas 02 do Livro de notas n.2.048, do 13º. Tabelião Antonio Fleury de Camargo, de São Paulo - Capital, - INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada nesta matrícula, na qualidade de "hipotecante", dá ao BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado do Bahia, a rua Lauro Muller, s/n., com sucursal na cidade de São Paulo, Capital, inscrito no CGC/MF. sob n.15.124.464/0001-87, dá, em segunda e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, para reforço da garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente com obrigações garantias, celebrado em 14 de dezembro de 1978, no valor de CR\$.47.000.000,00 (quarente e sete milhões de cruzeiros), - limite máximo -, com prazo de 180 dias, contados a partir daquela data. Demais condições: As constantes da escritura pública. PROTOC.n.2269, Lº.1/A. DOU FÉ. Irati, 29 de dezembro de 1978. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.04/1369 - Hipoteca. 3ª.gráu. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, celebrada em 29 de junho de 1979, às fls.137/145 do Livro n.2081, nas notas do 13º. Tabelião Antonio Fleury de Camargo, da cidade de São Paulo, (SP)., INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já identificada nesta matrícula, constitui e dá em hipoteca de 3ª.gráu, o imóvel objeto desta matrícula, para a credora hipotecária BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado do Bahia, na rua Lauro Müller, s/n., com sucursal em São Paulo, Capital, na rua João Bricola, 39, inscrita no CGC/MF. sob n.15 124 464/0001-87, para reforço de garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente com obrigações e garantias, no valor de R\$.40.000.000,00 (quarenta milhões de cruzeiros), (Limite máximo), firmado pelas partes em 12 de junho de 1979, com prazo de 179 dias, contados da data desse contrato. Demais condições: As constantes da escritura pública, Protoc.2820, Lº.1/A. DOU fé. Irati, 19 de junho de 1979. *Helcio Kronberg*, Oficial.

=====

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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/projud/> - Identificador: P:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD





51.884

RUBRICA *Helcio Kronberg* FICHA - 2 -

CONTINUAÇÃO

R.05/1369 - Hipoteca. 4ª grau. Nos termos da escritura pública de garantia e outras avenças, celebrada em 29 de outubro de 1979, por instrumento lavrado as fls.264/272 do Livro n. n.2101, nas notas do 13º Tabelião Antonio Fleury de Camargo, da cidade de São Paulo, SP., INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada nesta matrícula, dá em hipoteca de 4ª grau, o imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, para o credor hipotecário BANCO ECONOMICO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Salvador, Bahia, na rua Lauro Müller, s/n., inscrito no CEC/MF. sob o n..... n.13 538 319/0001-17, para reforço da garantia do contrato de financiamento de capital de giro, no valor de R\$53.374.000,00 (cincoenta e três milhões, trezentos e setenta e quatro mil cruzeiros), com prazo de vigência até 26/04/1980, firmado pelas mesmas partes-contratantes em 29/10/1979, sob n.002-36904-9. Demais condições:As de escritura pública. Protoc. n.3124, Lª 1/A. Dou fé. Irati, 19 de novembro de 1979. Cota R\$1.495,00. TAM R\$5,00. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.06/1369 - Hipoteca. 5ª grau. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, lavrada em 09 de novembro de 1979, às fls.227 do Livro n.2000, nas notas do 13º Tabelião Antonio Fleury de Camargo Filho, da cidade de São Paulo, SP., a hipotecante INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, dá em hipoteca de 5ª grau, o imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, para o credor hipotecário BANCO ECONOMICO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Salvador, Bahia, na rua Lauro Muller, s/n., inscrito no CPF/MF. sob n.13.358.319/0001-17, para reforço de garantia do contrato de compromisso de prestação de fiança, no valor de R\$17.449.538,00 (dezesete milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, quinhentos e trinta e oito cruzeiros), com prazo de vigência indeterminado, celebrado em 29 de outubro de 1979. Demais condições, as constantes da respectiva escritura pública. Dou fé. - Protoc.3205, Lª 1A. Cota R\$1.825,00. Irati, 06 de dezembro de 1979. *Helcio Kronberg* - Oficial.

AV.07/1369 - Cancelamento. Ref. R.5/1369. Hipoteca de 4ª grau. - Certifico e dou fé, que de conformidade com a autorização firmada pela credora Banco Econômico de Investimentos S.A. em 29/05/80, arquivada neste certório, fica cancelada a hipoteca a que se refere o Reg. R.5/1369, desta matrícula, faça o pagamento da dívida à credora. Dou fé. Protoc. n.3966, Lª 1/A. Irati, 26 de agosto de 1980. *Helcio Kronberg*, Oficial.

AV.08/1369 - Cancelamento de regs. hipotecários. Certifico e dou fé, que de conformidade com o instrumento de quitação arquivado neste cartório, firmado em 05 de abril de 1982, pelo credor hipotecário BANCO ECONOMICO S/A e BANCO ECONOMICO DE INVESTIMENTOS S/A., ficam cancelados os registros hipotecários de ns. R.2/1369, R.3/1369, R.4/1369 e R.6/1369, de 1ª, 2ª, 3ª e 5ª grau, a que se referem os contratos de compromissos de prestações de fianças, / nos valores de R\$60.000.000,00 e R\$17.449.538,00 e de abertura de créditos em conta-corrente com obrigações e garantias, nos valores de R\$47.000.000,00 e R\$40.000.000,00, celebrados em 13.12.1978, 29.10.1979, 14.12.1978 e 12.06.79, respectivamente, com a devedora Indústrias Madeirit S/A., que tendo saldado seus débitos, representados pelo principal, juros e demais encargos, obteve do credor acima referido, a liberação do imóvel desta matrícula. Dou fé. Prot. n.5433. Lª 1/-A. Irati, 16 de julho de 1982. *Helcio Kronberg*, Oficial.

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

CONTINUAÇÃO

R.9/1369 - Integralização de capital social, mediante a conferência de bens./
Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado pela empresa MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., arquivado neste cartório, instruído com 01 exemplar do D.O.E. Ined., São Paulo, 92(042), sábado, 6 março 1982, ref a publicação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de janeiro de 1982, registrada sob n. JUCESP.14.592/82, em 24.02.82, na MM. Junta / Comercial do Estado de São Paulo, a proprietária Indústrias Madeirit S/A., in corporou ao patrimônio da empresa denominada MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade agrícola e comercial, inscrita no CGC/MF. sob n.47.682.232/0001.30, mediante a conferência de bens, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.651.024,38 (seiscentos e cinquenta e um mil, vinte e quatro cruzeiros e trinta e oito centavos), para integralização (parcial) de aumento de capital social por ela subscrito como única acionista. Certifico mais, que de conformidade com a Ata da A.G.E. realizada em 26 de abril de 1982, arquivada sob n.45.884/82, em 27:05:82, na MM. Junta do Comércio de São Paulo, publicada no DDE./SP. em 04.06. 82, a adquirente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., tem sua sede social e foro na Estrada das Nações, n.333, distrito de Jardim Belval, Estado de São Paulo. Dou fé. Protoc. n.5436. 19.1/A. Serv E\$9 880,00 CPC E\$520,00. Irati, 16 de julho de 1982. *Helcio Kronberg*, Oficial. -

AV.10/1369 - Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, - que de conformidade com o termo de Compromisso firmado em 28/09/82, arquivado neste cartório, a proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., tendo adquirido de Indústrias-Madeirit S.A., o imóvel desta matrícula, bem como o plano de exploração florestal denominado Plano de Exploração Florestal n.7730/80, conforme AGE de 04/01/82, com Regº 14592/82 da JUCESP, responsabiliza-se pela fiel observância de todas as operações previstas no / plano, mantendo-o até sua rotação final, de acordo com as técnicas e normas jurídicas pertinentes. Dou fé. Protoc. n.5632, L91/A. Irati, 14 de outubro de 1982. *Helcio Kronberg*, Oficial. -

R.11/1369 - HIPOTECA. 1º Grau. Nos termos da escritura pública de / confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 29 de abril de 1983, as fls.107 à 112 do Livro / n.509, nas notas do 6º Tabelião Jayme Cézer Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDUSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri(SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob o n..... n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de / São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF. sob n.92 791 813/0003-27, com Carta-Patente A-69/3036, de nominado "Credor" ou "Banco"; com a interveniência da garantidora - hipotecante MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., sediada em Barueri, (SP), / na estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 1º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel / desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - EMPRESTIMO DE CAPITAL DE GIRO / n.6951-350/83, firmado em 29/04/83, no valor de R\$.220.000.000,00 - (duzentos e vinte milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 26/10/83 acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 26,5%aa. II - / PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.6951-351/83, firmada em 29/04/ 83, assumida pelo BANCO (prestação de fiança) para assegurar e cumprir de obrigações contraídas pela Devedora junto a ARTHUR LUN DGRN TECIDOS S.A. - Casas Pernambucanas -, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, com validade / por 210 dias, até o valor de R\$.454.930.000,00, acrescido de encar-

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD





51.884

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 3 -

continuação do R.11/1369.

CONTINUAÇÃO
gos de 40%aa. III - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-320/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.994,133.00. à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizáveis em parcelas na forma contratual; IV - REPASSE DE EMPRÉSTIMO DO EXTERIOR n. n.6951-321/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.100,000.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma contratual; V - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n. n.6951-324/82, firmado em 18/10/82, no valor de US\$.63,334.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma estabelecida no referido contrato; VI - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-325/82, no valor de US\$.100,000.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma do contrato acima referido; e VII - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-342/83, firmado em 07/03/83, no valor de US\$.210,000.00, à taxa de 1,5%aa. (LIBOR), comissão de 4%aa., pagável em 06/06/83. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos contratos já mencionados, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel ora hipotecado. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida e sobre o mesmo não poderá ser constituído nenhum outro ônus nem qualquer gravame sem anuência prévia do BANCO. Valor (Art.818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As constantes da escritura. Protoc. n. n.6006, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.66.500,00. CPC R\$.3.500,00. Dou fé. Irati, 12 de maio de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.12/1369 - Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal. Certifico a dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado em 17/8/83, instruído com Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal, a MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., já qualificada, se compromete a executar, integralmente, o plano de exploração florestal 7 no imóvel objeto desta matrícula. Protoc. n.6189, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.950,00. CPC R\$.50,00. Dou fé. Irati, 17 de agosto de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.13/1369 - Alteração de prestação de garantia fidejussória.Nos/ termos da escritura pública de re- ratificação de out- tra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 09 de setembro de 1983, às fls.35vº do Livro n.... n.3165, nas notas do 11º Tabelião Antonio C. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., acima identificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o credor/ MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial - de São Paulo, SP, já qualificada no registro supra, com a interve- niência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., 7 proprietária do imóvel desta matrícula, a retificação da cláusula II, de "prestação de garantia fidejussória" constante de escritu- ra pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca la- vrada em 29/04/83, às fls.107/112 do Livro n.509, nas notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), regis- trada sob n.R.11/1369, nesta matrícula, que alterada por Aditivo/ firmado em 31/08/83, entre as mesmas partes passa a ser a seguin- te: "II - PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.6951-351/83, firme da em 29/04/83, registrado sob n.1773146, no 3º Cartório de Títu- los e Documentos de São Paulo, SP, para assegurar o cumprimento / de obrigações a serem assumidas pela Devedora perante ARTHUR LUND SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD



continuação da Av.13/1369.

CONTINUAÇÃO

GREN TECIDOS S.A./Casas Pernambucanas, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, o Banco Credor obrigou-se a prestar garantia, mediante fiança, com validade por até 210 dias, até o valor equivalente em moeda corrente nacional, a US\$1.051.000,00 (um milhão e cinquenta e um mil dólares dos Estados Unidos). A título de remuneração ao Banco pela garantia contratada, a Devedora obrigou-se a pagar uma comissão de 2,5% devida no dia da abertura da carta de fiança. Sobre qualquer quantia/desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da Devedora, incidirá correção monetária (em ORTNs), juros e pena convencional de 10%. Ratificam as partes os demais termos contratuais. Dou fé. Protoc. n.6327, 1ª 1/A. Custas: Serv. R.33.250,00. CPC R. R.1.750,00. Irati, 25 de outubro de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial. ---

AV.14/1369 - Re-ratificação. Nos termos da escritura de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 25.11.1983, por instrumento público de fls.133v. e seguintes do livro nº. 3150, nas notas do 11º. Tabelião Antonio G.de Souza Jr., da cidade de São Paulo, / SP., a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial em São Paulo, (SP), já qualificada, como interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., proprietária do imóvel desta matrícula, a ratificação da cláusula II da Escritura de confissão de dívida e constituição de hipoteca, celebrada em 29.04.83, às fls.107 do Livro n.509, nas notas do 6º. Tabelião de Curitiba, (Pr), registrada neste Ofício sob n.R.11/1369, nos seguintes aspectos: (a). O prazo de validade da Carta de Fiança prestada pelo / Banco, em garantia das obrigações assumidas pelas Devedora perante a ARTHUR LUND GREN TECIDOS S.A. "Casas Pernambucanas", decorrentes do contrato de compra e venda, estende-se até o dia 30 de janeiro de 1984; (b). em decorrência das entregas parciais de mercadorias efetuadas pela Devedora, ficou reduzido o valor - limite da Carta de Fiança para até o valor equivalente, em moeda nacional, a US\$ 746.833,09; (c). em função da prorrogação do prazo de fiança prestada, além da remuneração estipulada no contrato de prestação de garantia fidejussória caracterizada na cláusula II, a Empresa obrigou-se a pagar ao Banco, no dia 30.01.1984, ou na data da realização do último embarque, previsto no contrato afiançado, se anterior a essa data, a quantia correspondente, na data do efetivo pagamento, a 0,5% do valor equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$ 746.833,09. Ratificam as partes contratantes, os demais termos contratuais. Protoc. Nº.6462, 1ª.1A. Serv. CR\$ 33.250,00. CPC CR\$ 1.750,00. Dou fé. Irati, 27 de dezembro de 1983. - *Helcio Kronberg*, Oficial. -

R.15/1369 - HIPOTECA. 2º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 19 de março de 1984, às fls.001 à 008 do Livro n.525, nas notas do 6º Tabelião Jayme Cesar Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em Barueri, (SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob o n. / n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrita no CGC/MF sob n. 92 791 813/0003-27, com Carta Patente A-69/3036, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 2º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundo dos seguintes contratos: I - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n. **SEGUE**

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

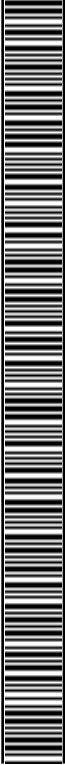
Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD





51.884

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 4 -

continuação do R 15/1369

CONTINUAÇÃO

n.6951-385/84, firmado em 02/03/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 29/08/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-389/84, firmado em 19/03/84 no valor de R\$.800.000.000,00 (oitocentos e oitenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 17/09/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora, nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida e garantia hipotecária, abrangendo toda a mata e floresta, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP) Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6626, Lº 1/A. Custas: Serv R\$.107.616,00. CPC R\$.5.664,00. F.P. R\$.22.656,00. Dou fé. Irati, 26 de março de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.16/1369 — HIPOTECA. 3º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 09 de maio de 1984, às fls.010 à 021 do Livro n.525 nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n. n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0003-27, com Carta Patente n.A-69/3036 denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., com sede em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30 denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 3º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniante Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-378/84, firmado em 24/01/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), cujo saldo devedor, em 02/05/84 montava R\$.31.194.739,20 a ser pago em 23/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-395/84, firmado em 09/04/84, no valor de R\$.160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 09/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n. n.6795, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00. CPC R\$.9.520,00. F.P./R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de junho de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.17/1369 —HIPOTECA. 4º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 09 de maio de 1984, às fls.010 à 021 do Livro n.525 nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n. n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0003-27, com Carta Patente n.A-69/3036 denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., com sede em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30 denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 3º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniante Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-378/84, firmado em 24/01/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), cujo saldo devedor, em 02/05/84 montava R\$.31.194.739,20 a ser pago em 23/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-395/84, firmado em 09/04/84, no valor de R\$.160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 09/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n. n.6795, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00. CPC R\$.9.520,00. F.P./R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de junho de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registadores
Certidão Registrada de Imóvel

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:8EY EFWKM D5PMW JG9UD

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

continuação do R.17/1369
CONTINUAÇÃO

da em 24 de maio de 1984, às fls.026 à 037 do Livro n.525, nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), RESERPA - REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Capital de São Paulo, (SP), na rua Cel. Xavier de Toledo, 264, 10º andar, inscrita no CGC/MF sob o n.60 873 866/0001-39, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com o MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0001-65, titular da Carta Patente n.A-69/3036, denominado, "CREDOR" ou "BANCO"; com a intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT-AGROFLORESTAL S.A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30, denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima / foi dito, dar em hipoteca de 4º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela Devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interviente Hipotecante, oriundo do contrato de financiamento para Capital de Movimento n.6951-401/84, firmado em 21/05/84, no valor de R\$.1.300.000,00 (hum bilhão e trezentos milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 20 de agosto de 1984, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., incidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora, no contrato acima mencionado e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc. n. n.6796, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00. CPC R\$.520,00. F.P.R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de 1984. *Julio Lisboa*, Oficial.

AV.18/1369 — Re-ratificação. (Ref.R.11/1369) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11 / 02/85, às fls.84 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, (SP), celebrado entre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a participação da interveniente garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as alterações seguintes: No dia 21 de fevereiro de 1985, a devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., o valor correspondente a 3ª parcela do principal da dívida, no valor equivalente a US\$.249,600.00, juntamente com a 4ª parcela do principal, equivalente a US\$.645,333.00; mais os juros à taxa de 1,125%aa., e o valor da comissão de repasse de 6%aa. s/ a 3ª parcela de US\$.249,600.00, calculada pelo período de 01/12/84 a 21/02/85 e ainda a comissão de repasse de US\$.3,452.80; ficando sujeita a devedora, no caso de inadimplência, as penalidades estabelecidas nos instrumentos contratuais. Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7455, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.174.600. CPC R\$.9.189. F.P. R\$.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Sônia Aloisio* Oficial Substituta.-

AV.19/1369 — Re-ratificação. (Ref.R.17/1369) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 13/02/85, às fls.95 vº do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrada/
SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registadores
Certidão Registrada de Imóvel

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD





51.884

RUBRICA
Atestada

FICHA
- 5 -

continuação da AV.19/1369.....

CONTINUAÇÃO

entre a devedora RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT - AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as seguintes alterações / contratuais: Não tendo sido liquidada a dívida na data avençada - foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de R\$119.088,9184 ORTNs., correspondente ao valor de R\$2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, confessada e reconhecida pela devedora, com obrigação de pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 02/01/85, acrescida, à partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices da ORTN, mais juros de 43,38%. Em substituição às anteriores, a devedora emitiu Notas Promissórias com os valores seguintes: (1). Principal - R\$2.127.761.705, vencível em 02/01/85; (2). Juros e correção monetária estimados - R\$1.023.148.691, vencível em 02/01/85; (3). Principal e encargos estimados - R\$3.150.910.396, vencível à vista. Desde 02/01/85 está sujeito o débito vencido aos encargos moratórios e penalidades contratuais. Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7456, 1ª 1/A. Custas: Serv. R\$174.600. CPC R\$9.189. F.P. R\$36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Sônia Alcuboa* Oficial Substituta.--

AV.20/1369 - Re-ratificação. (Ref.R.15/1369) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/02/85, às fls.90 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrado entre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência / da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as alterações contratuais seguintes: (1). Ref. cláusula I da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado, em 01/10/84, um saldo devedor de R\$48.854,6285 ORTNs., correspondente ao valor de R\$872.885.648, quantia líquida e certa, confessada e reconhecida pela Devedora a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO / no dia 01/02/85, acrescida à partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente à variação dos índices das ORTNs., mais juros de 40,75% s/o valor confessado. Face as alterações e prorrogação do vencimento original da dívida por mais 123 dias, contados de 01/10/84, a devedora emitiu novas Notas Promissórias/ em substituição às anteriores: Principal: R\$872.885.648; Juros e correção monetária estimados - R\$589.717.060, ambas vencíveis em 01/02/85; e ainda do Principal e encargos estimados R\$1.462.602,708 vencível à vista. Não obstante referido contrato ter se vencido / em 01/02/85 a devedora não o liquidou. (2). Ref. cláusula II da - Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado em 01/10/84, um / saldo devedor de R\$73.732,5417 ORTNs., correspondente ao valor de - R\$1.317.379.323, líquida e certa, confessada e reconhecida pela / devedora, a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 01/03/85, acrescida dos encargos de correção monetária equivalente à da variação dos índices da ORTN, mais juros de 38,28%. Face as alterações e prorrogação do vencimento por mais 151 dias, a devedora/ emitiu, em substituição, novas Notas Promissórias - Do principal - R\$1.317.379.323; juros e correção monetária estimados - R\$1.168.974.545, ambas vencíveis em 01/03/85; e ainda do Princí - pal e encargos estimados - R\$2.486.353.868, vencível à vista. Ratificam as partes contratantes, os demais termos da escritura. Pro - toc. n.7457, 1ª 1/A. Custas: Serv. R\$174.600. CPC R\$9.189. F.P. R\$36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Sônia Alcuboa* Oficial Substituta.-

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Registrada de Imóvel

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

CONTINUAÇÃO

R.21/1369 — HIPOTECA, 5º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 30 de agosto de 1985, às fls.01 e seguintes do Livro n.478/NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 5º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniante Hipotecante, oriundo do contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior n.6951-515/85, firmado em 21 de agosto de 1985, objeto do registro n.2306200 do 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP), no valor de US\$.295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil dólares dos EUA), repassado pelo BANCO para a DEVEDORA, proveniente do empréstimo externo, a taxa de 1,125%aa., acima da taxa de juros para depósito, para 06 meses no mercado interbancário do eurodolar de Londres (LIBOR), com comissão de repasse a taxa de 3,5%aa. cuja dívida —principal, juros e comissão pactuadas a DEVEDORA se obriga a pagar ao BANCO, no dia 21 de fevereiro de 1986, sob cláusula de paridade cambial, apurada em cruzeiros segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Central do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação de suas obrigações. As parcelas representativas do débito estão representadas por Notas Promissórias emitidas pela DEVEDORA a favor do BANCO. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, no contrato acima mencionado e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc. n.7940, Lº 1/A. Custas: Serv. G.... G\$.654.560. CPC G\$.34.450. F.P. G\$.137.802. Dou fé. Irati, 19 de setembro de 1985. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.22/1369 — HIPOTECA, 6º grau. Nos termos da escritura pública / de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 31 de março de 1986, às fls.08 e seguintes do Livro n.492-na, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado CREDOR/ou BANCO, com interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, A J U S T O U, como acima foi dito dar em hipoteca / de 6º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da interveniente hipotecante, oriundo do Contrato de Financiamento para Capital de Movimento n.6951-556/86, firmado em 21/02/86, objeto do registro n.2394922 no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP), no valor de G\$.7.113.110.374 (sete bilhões, cento e treze milhões, cento e dez mil e trezentos e setenta e quatro cruzeiros), a ser pago pela DEVEDORA ao BANCO no dia 22 de maio de 1986, acrescido de correção monetária equivalente a da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTNs e de juros a taxa de 25,5%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. De acordo com o Decreto-Lei n.2283 de 27 / 02/86 e do Decreto-Lei n.2284 de 10/03/86 e demais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos devidos, juntamente

SEGUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:8EY EFWKM D5PMW JG9UD



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° GRkP4.KEVJQ.IvMem, Controle:y7HMO.sbRQ5



51.884

26/06/2020 11:37:17 pag. 10

Continua na página 11



51.884

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 6 -

continuação do R22/1369
CONTINUAÇÃO

com o capital mutuado, no dia 22 de maio de 1986, à saber: correção monetária calculada até 22/02/86: Cz\$.242.660,76; juros de 25,5%aa.: Cz\$.429.775,87; e principal de Cz\$.7.113.110,37, valores estes que a DEVEDORA reconhece como líquidos e certos. Assim, no dia 22 de maio de 1986, a DEVEDORA obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do contrato, a quantia de Cz\$.7.735.547,00 (sete milhões, setecentos e oitenta e cinco mil e quinhentos e quarenta e sete cruzados), ficando a DEVEDORA sujeita a penas convencionais, de juros moratórios de 1% ao mês, de multa de 10% sobre o débito em atraso, e ainda de multa de 1% ao mês, sobre o saldo devedor, pela falta de cumprimento de outras obrigações. A hipoteca constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, abrangendo matas e florestas, e todas as acessões. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus à terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis (de Cruz Machado/Inácio Martins) Cz\$.15.107.181. Demais condições: As do contrato. Foro: São Paulo, (SP). Protoc n. 8427, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.1.128,53. CPC Cz\$.60,07, F.P. Cz\$. Cz\$.237,58. Dou fé. Irati, 16 de abril de 1986. *Helcio Kronberg* Oficial.

R.23/1369 --HIPOTECA. 7º grau. Nos termos da escritura pública de constituição de hipoteca em garantia, lavrada em 18 de setembro de 1986, às fls.188 do Livro n.483-NA, / nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, / (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, com intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A. já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, AJUSTOU, / como acima foi dito dar em hipoteca de 7º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do Contrato de Abertura de Crédito Fixo mediante Repasse de Financiamento contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, datado de 18/09/86, ainda pendente de registro. O montante do crédito aberto divide-se em dois subcréditos, nos seguintes valores: (a) Subcrédito "A" - no valor / equivalente a até 174.782 OTNs, correspondentes, nesta data, a Cz\$.18.596.804,80. Encargos: Juros de 10%aa, calculados dia a dia; (b) Subcrédito "B" - no valor equivalente a até US\$...... US\$.337,636,00, correspondentes a Cz\$.4.649.247,72, à taxa oficial de conversão para compra de Cz\$.13,77/US\$, vigente nesta data. Encargos: Juros de 2%aa., acima da taxa de juros anual para empréstimo ou financiamento no mercado interbancário de Londres (LIBOR) para pagamento trimestral, informada pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 03 meses, calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2%aa, calculada dia a dia. O montante 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 do principal do crédito, efetuada a conversão em OTNs e dos dólares dos Estados Unidos da América, nos termos do contrato, vencendo-se a primeira em 15 de setembro de 1988, comprometendo-se a DEVEDORA a liquidar, com a última prestação, em 15 de agosto de 1994, todas as obrigações / decorrentes do contrato. Os encargos financeiros, juros, comissões, serão calculados na forma contratual. Dita garantia se estende ainda ao contrato de prestação de garantia fidejussória n. n.6951/373-83, firmado em 16/12/83, registrado sob n.1936376 e / 2862, no 3º Cartório de Regº de Títulos e Documentos de Curitiba, (Pr) e de Barueri, SP, de fiança prestada pelo BANCO à DEVEDORA,

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:8EY EFWKM D5PMW JG9UD

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação do R23/1369

CONTINUAÇÃO

resultantes da emissão de 25 debêntures no valor nominal unitário de R\$.10.000.000 cada uma, das séries 2A e 2B, com regº 916, Livro "3" (RegºAuxiliar) no 1ºCartório de Regº de Imóveis de Barueri, / SP. A Carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o pagamento do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua vigência até 30.12.88. Comissão de Remuneração: 4%aa, sobre o saldo devedor. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus à terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis (C. Machado e Inácio Martins) Cz\$.39.676.894,07. Demais condições: As do contrato. Foro: São Paulo, SP. Protoc 8864, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.1.128,52. CPC / Cz\$.59,36. F.P. Cz\$.237,58. Dou fé. Irati, 22 de setembro de 1986. *Tânia Oliveira* Oficial.-

AV.24/1369 — Cancelamento de registro hipotecário. (Ref R17 e AV 19/1369) - Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro de 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada neste Cartório e a quitação dela constante, fica cancelado o R17 e AV19/1369, hipoteca de 4º grau e aditivo de re-ratificação, respectivamente, face a quitação da dívida. Protoc 9737, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. Cz\$. / Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Tânia Oliveira* Oficial Designada.-

AV.25/1369 — Cancelamento de registros hipotecários. (Ref R11/ / AV13 e AV14/; R15 e AV20/; R16/; R21/ e R22/1369) - Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro de 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada neste Cartório e a quitação dela constante, ficam cancelados os seguintes registros hipotecários: R11, AV13 e AV14; R15 e AV20/; / R16/, R21/ e R22/1369, hipotecas de 1º, 2º, 3º, 5º e 6º grau e respectivos aditivos de re-ratificação, face a quitação da dívida. Protoc 9738, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Tânia Oliveira* Oficial Designada.-

AV.26/1369 — Re-ratificação de escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca - (Ref R23, hipoteca de 7º grau) Nos termos da escritura pública de re-ratificação celebrada em 15 de dezembro de 1986, fls.136 - do Livro n.3250, nas Notas do 11º Cartório do Escrivão Antonio G Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, foi retificada a escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 18/09/86, às fls.188 do Livro n.483-NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, de Curitiba, (Pr), para corrigir o texto da cláusula "I - 4", referente a falta de cumprimento de obrigações de pagamento devidas por força do contrato acima citado, que passou a vigorar com a redação dada na escritura de re-ratificação; e ainda a cláusula II da mesma escritura, corrigindo-a no que diz respeito ao registro n.1936376 do contrato que foi efetuado no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP, e não de Curitiba, (Pr), como constou erroneamente. Ratifica-se os demais termos contratuais. Protoc 9741, Lº 1/A Custas: Serv Cz\$.41,89. CPC Cz\$.2,20. F.P. Cz\$.8,82. Dou fé. Irati, 08 de outubro de 1987. *Tânia Oliveira* Oficial Designada.-

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

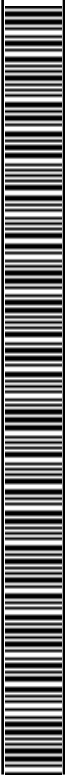
Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD





51.884

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 7 -

CONTINUAÇÃO

AV.27/1369 — Termo de Compromisso de Execução Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o Termo de Compromisso de Execução Florestal, firmado em 15 de março de 1990, a proprietária Madeirit Agro Florestal S A, se compromete a executar integralmente o projeto a ser implantado na área de 1.500,00ha, que abrange o imóvel desta matrícula e o das matrículas 852, 1992, 2101 e 4075, distribuída em cinco talhões. - Número de Árvores: 500.100 Agro 1, área de 300,00ha; 500.100, Agro 2, área de 300,00ha; 500.100 Agro 3, área de 300,00ha; 500.100 - Agro 4, área de 300,00ha e 500.100 Agro 5, área de 300,00ha. Total: 2.500.500 - Agros 1, 2, 3, 4 e 5, área total 1.500,00ha. Fica a área vinculada ao IBAMA, pelo prazo de 20 (vinte) anos, conforme o cronograma do Projeto Técnico de Reflorestamento, protocolado no IBAMA sob n.003.694 de 11/07/88. Demais Condições: As do Termo e plantas, com uma via arquivada neste Cartório. Protoc n. 12191, Lº 1/A. Custas: Serv ¢.551,00. CPC ¢.29,00. Associações: - ¢.23,20. Dou fé. Irati, 27 de agosto de 1990. *Helcio Kronberg* Oficial.-

AV.28/1369 — Cancelamento de Hipotecas. (Ref R11, R15, R16, R21, R22 e R23/1369) Certifico e dou fé, que de conformidade com a Carta Precatória de 22.11.93, expedida pela 17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, SP, subscrita pelo Dr Luiz Antonio Cerqueira Leite, MM Juiz de Direito, Processo nº 1425/91 e Mandado Autos nº100/93, expedido em 03.12.93, pela Dra Jeane Carla Furlanh, MM Juíza de Direito Substituta desta Comarca, ficam canceladas as hipotecas a que se referem os Regºs R11, R15, R16, R21, R22 e R23/1369 supras. Protoc 14374, Lº 1/A. Dou fé. - Irati, 06 de dezembro de 1993. *Jhonatan Taborda Leal* Oficial.-

Av.29/1.369 - Protocolo nº 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010. **Arrecadação.** Procede-se a presente averbação para consta que, em razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos de falência nº 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA - Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. *Fernando Dias*, Oficial Registrador.

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 1369, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Irati, 26/06/2020.

(documento assinado digitalmente)

Jhonatan Taborda Leal
Oficial Designado

Certidão R\$20,72 Funrejus R\$5,24 FADEP 1,05 Selo R\$4,67 TOTAL R\$32,73

SEGUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL - 26/06/2020 11:38 PROTOCOLO: S20060126395D

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:J8EY EFWKM D5PMW JG9UD

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash c624a4dc-c41b-4044-8203-d9a0e52b7995

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 733 - 11/2021

TERRENO RURAL, MAT. Nº 4.465, COM ÁREA DE 39,93 HA,
MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR

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, de matrícula nº4.465, com metragem total de 39.93 hectares, localizado no lugar denominado Rio da Areia, município de Inácio Martins/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 407.000,00

(Quatrocentos 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, da Prefeitura Municipal de Inácio Martins/PR, Cartas Topográfica e mapas disponibilizados pelo falido.

A visita técnica ao local foi realizada no dia (23/11/2021), acompanhada pelo senhor Bini, ex-funcionário da falida, o qual conhece a região e a disposição das matrículas. Durante a diligência foram constatadas as características físicas do imóvel pertinentes a avaliação.





2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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





3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 39,93 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

Número da Matrícula: Nº 4.465 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR

Localização: Latitude: 25°45'13.93"S/ Longitude: 51°11'55.73"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

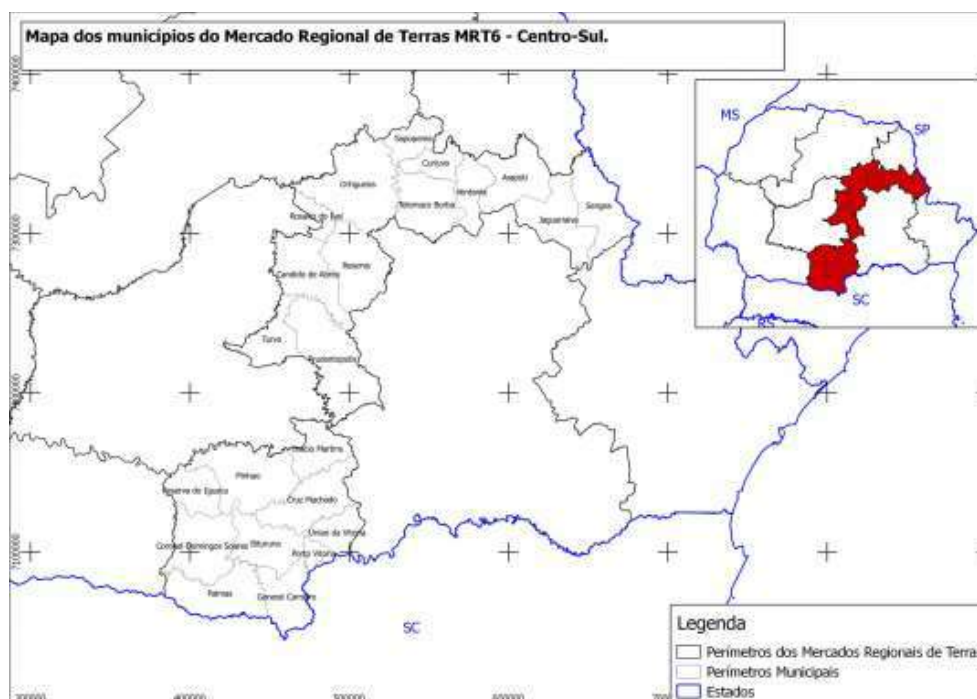
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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





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

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



Fonte: INCRA





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula nº4.465, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, comarca de Irati, constituído pela Gleba nº136 e pelos quinhões nº57 e nº58, com área de 399.300m², ou sejam 16 alqueires e 20 litros, com as medidas e confrontações seguintes: O imóvel em questão tem o seu início em um marco cravado entre terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos e terras da Indústria Madeirit S/A. Deste ponto, confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, no rumo 6°45'NE com distâncias de 369,00m. Deste ponto segue, deflexiona-se à esquerda e confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, Casimiro Nunes e Indústria Madeirit S/A no rumo 84°20'NW com distância de 684,50m. Deste ponto segue deflexionando-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit S/A nos seguintes rumos e distâncias: 24°28'NE com 130m, 17°05'NW com 112,6m, 47°45'NW com 119,40m e 1°45'NE com 77,50m. Deste ponto deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S/A no rumo 80°10'NE com distância de 785,00m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit nos seguintes rumos e distâncias: 5°08'SW com 320m. 4°45'SE com 435m e 6°45'SW com 236m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit no rumo 84°05'NW com distância de 115m e chega-se ao ponto onde se faz princípio, encerrando a presente descrição”.

6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº4.465 se encontra desocupada.





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:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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





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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

- 8.1.1.1 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 8.1.1.2 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).
- 8.1.1.3 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados





8.1.1.4 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

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

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 406.849,14 (Quatrocentos e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais e quatorze centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 407.000,00 (Quatrocentos 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, 26 de novembro 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

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	23/11/2021
Endereço:	-	Data do Laudo:	26/11/2021
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	n°4.465
Bairro:	Boa Vista	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Inácio Martins	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 39,93 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 39,93 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Argiloso a arenoso
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	Servidões
Textura:	Argiloso a arenoso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Reflorestamento	Profundidade:	Solos profundos
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Potencial Alto	Erosão:	Propensão baixa
Benfeitorias:	-	Precipitação:	1880mm/ano
Altitude:	1080m		

Valor de Mercado

R\$ 406.849,14

(QUATROCENTOS E SEIS MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E QUATORZE CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR e cofronta o Rio d'Areia.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 25°39'8.61"S Longitude: 51° 9'34.95"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, comarca de Irati, constituído pela Gleba n°136 e pelos quinhões n°57 e n°58, com área de 399.300m², ou sejam 16 alqueires e 20 litros, com as medidas e confrontações seguintes: O imóvel em questão tem o seu início em um marco cravado entre terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos e terras da Indústria Madeirit S/A. Deste ponto, confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, no rumo 6°45'NE com distâncias de 369,00m. Deste ponto segue, deflexiona-se à esquerda e confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, Casimiro Nunes e Indústria Madeirit S/A no rumo 84°20'NW com distância de 684,50m. Deste ponto se segue deflexionando-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit S/A nos seguintes rumos e distâncias: 24°28'NE com 130m, 17°05'NW com 112,6m, 47°45'NW com 119,40m e 1°45'NE com 77,50m. Deste ponto deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S/A no rumo 80°10'NE com distância de 785,00m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit nos seguintes rumos e distâncias: 5°08'SW com 320m. 4°45'SE com 435m e 6°45'SW com 236m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit no rumo 84°05'NW com distância de 115m e chega-se ao ponto onde se faz</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Camissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado (Figura 7). Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-J6BB_JKKUB_Z5HTZ_EC4FB



Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Talhões de Reflorestamento

Acesso ao imóvel



Inserir DescrAcesso ao imóvelição



Talhões de Reflorestamento



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6BB-JKKUB-Z5HTZ-EC4FB





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel

Acesso ao imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6BB-JKKUB-Z5HTZ-EC4FB



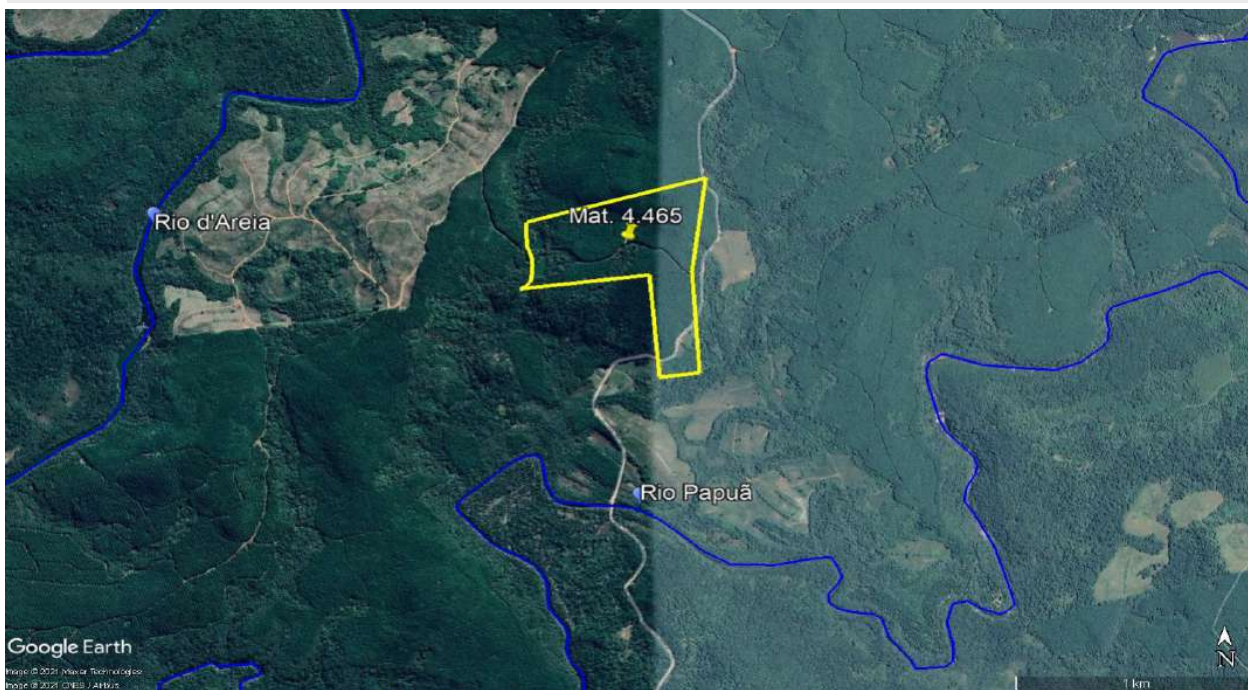


Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6BB-JKKUB-Z5HTZ-EC4FB





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																							
Endereço:	-																						
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR													
Área de Terreno (ha):	39,93		Área Construída:	-																			
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A																			
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																			
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A																			
Benfeitorias	-		Contato	N/A																			
												Classes de Solo											
												I			IIIw(a)			IVe,s	3,00	8%	VIIe,s		
												IIs			IIIe	5,00	13%	Vw(a)			VIII	7,99	20%
												IIe			IIIe,s	15,00	38%	VIe			Áterreno(ha):	39,93	100%
												IIe,s			IVs	5,94	15%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%	
												IIIs			IVe	3,00	8%	VIIe					
Observações:																							

Elemento Comparativo 1																							
Endereço:	-																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			PR	PR													
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00																			
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00																			
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																			
Topografia:	Moderadamente 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	7,50	21%	Vw(a)			VIII	7,00	20%
												IIe			IIIe,s	2,50	7%	VIe			Áterreno(ha):	35,00	100%
												IIe,s			IVs	10,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	49%	
												IIIs	8,00	23%	IVe			VIIe					
Observações:																							

Elemento Comparativo 2																							
Endereço:	-																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR													
Área de Terreno (ha):	176,66		Área Construída:	0,00																			
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00																			
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																			
Topografia:	Moderadamente 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			Vw(a)			VIII	35,33	20%
												IIe			IIIe,s	30,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	176,65	100%
												IIe,s	41,00	23%	IVs	45,00	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	52%	
												IIIs	25,32	14%	IVe			VIIe					
Observações:																							





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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):	280,72		Área Construída:	0,00											
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis											
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	45,00	16%	Vw(a)			VIII	56,14 20%					
IIe	24,00	9%	IIIe,s	50,00	18%	Vle			Áterreno(ha):	280,72 100%					
IIe,s	63,58	23%	IVs	5,00	2%	Vle,s			Índice Cálculado:	56%					
IIIs	37,00	13%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 4															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	137,94		Área Construída:	0,00											
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	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	45,00	33%	Vw(a)			VIII	28,00 20%					
IIe			IIIe,s	5,00	4%	Vle			Áterreno(ha):	137,94 100%					
IIe,s			IVs	30,00	22%	Vle,s			Índice Cálculado:	50%					
IIIs	29,94	22%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 5															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	800,00											
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00											
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovnov											
Benfeitorias	Casas e Galpões		Contato	http://imovnov.novon.com.br/centraln/im											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	700,00	14%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%					
IIe	523,00	10%	IIIe,s	1400,00	28%	Vle			Áterreno(ha):	5028,75 100%					
IIe,s	840,00	17%	IVs	300,00	6%	Vle,s			Índice Cálculado:	54%					
IIIs	260,00	5%	IVe			VIIe									
Observações:															





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		314,60		Área Construída:		120,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 4.000.000,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Ricardo rocha					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://www.ricardorocha.net/imoveis/de					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	64,00	20%	Vw(a)			VIII	62,92 20%	
IIe			IIIe,s	70,00	22%	Vle			Áterreno(ha):	314,60 100%	
IIe,s			IVs	66,00	21%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	51,68	16%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		208,12		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 1.720.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Attria					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.attria.com.br/imovel/fazend					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	45,00	22%	Vw(a)			VIII	41,62 20%	
IIe			IIIe,s	5,00	2%	Vle			Áterreno(ha):	208,12 100%	
IIe,s	25,00	12%	IVs	50,00	24%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	16,50	8%	IVe	25,00	12%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Prudentópolis		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		29,04		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 240.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		MGF Imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/areas-exce					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	5,00	17%	Vw(a)			VIII	5,81 20%	
IIe			IIIe,s	10,00	34%	Vle			Áterreno(ha):	29,04 100%	
IIe,s			IVs	5,00	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe	3,23	11%	VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	87,12		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.800.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	20,00	23%	Vw(a)			VIII	17,42 20%
IIe			IIIe,s	15,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	87,12 100%
IIe,s			IVs	25,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	9,70	11%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	237,16		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-98						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	56,00	24%	Vw(a)			VIII	47,43 20%
IIe			IIIe,s	16,00	7%	VIe			Áterreno(ha):	237,16 100%
IIe,s	69,00	29%	IVs	28,00	12%	VIe,s			Índice Cálculado:	54%
IIIs	20,73	9%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 1.875.000,00	176,66	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.552,25	1,000	1,000	1,000	1,000	0,878	1,000	0,88	R\$ 8.382,52
3	R\$ 5.000.000,00	280,72	R\$ 0,00	0,90	R\$ 16.030,21	1,000	1,000	1,010	1,000	0,816	1,000	0,82	R\$ 13.218,34
6	R\$ 4.000.000,00	314,60	R\$ 41.737,20	0,90	R\$ 11.310,43	1,000	1,000	0,878	1,059	0,929	1,000	0,86	R\$ 9.766,13
7	R\$ 1.720.000,00	208,12	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	1,125	1,000	1,059	0,930	1,000	1,11	R\$ 8.238,59
8	R\$ 240.000,00	29,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	1,125	1,000	1,059	0,986	1,000	1,18	R\$ 8.739,86
10	R\$ 4.000.000,00	237,16	R\$ 0,00	0,90	R\$ 15.179,63	1,000	1,000	1,000	1,000	0,843	1,000	0,84	R\$ 12.788,92

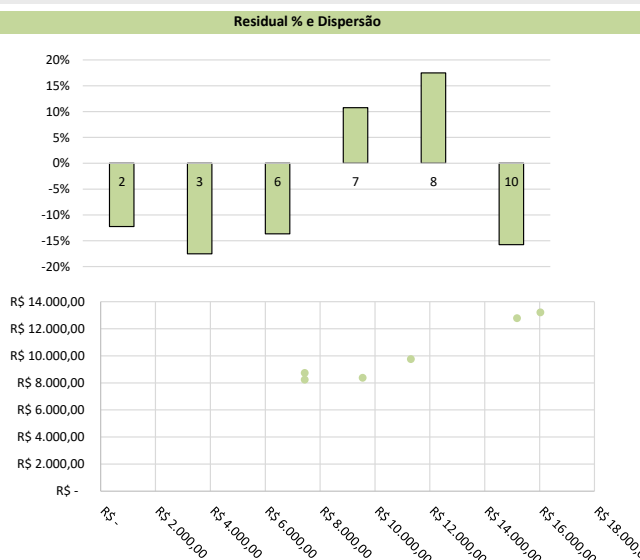
Média	R\$ 11.158,09	Média	R\$ 10.189,06
Desvio	3746,73	Desvio	2248,68
Coef. de variação	0,34	Coef. de variação	0,22

Média Saneada	R\$ 10.189,06
Limite Inferior	R\$ 7.132,34
Limite Superior	R\$ 13.245,78
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 406.849,14
	39,93		R\$10.189,06		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletadas:	6
Número de Amostras Saneadas:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 7.132,34
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 10.189,06
Limite Superior (p/ha):	R\$ 13.245,78
Média Saneada (p/ha):	R\$ 10.189,06
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	2248,68
Coefficiente de Variação:	0,221



INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 1.354,89
Inferior (p/ha):	-15,34% R\$ 8.834,17
Superior (p/ha):	11,74% R\$ 11.543,95
Amplitude Total	27,07%

Comentários sobre o cálculo

-





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 27,07%
---	---

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-J6BB-JKKUB-Z5HTZ-EC4FB



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE IRATI - PR.
2º OFÍCIO

REGISTRO GERAL

FICHA

- 1 -

JULIO CEZAR LISBOA
OFICIAL

MATRÍCULA N.º * 4465 *

RUBRICA

Julio Cezar Lisboa

I M Ó V E L:- Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, com marca de Irati, constituído pela gleba n.136 e pelos quinhões n.ºs.57 e 58, com a área de 399.300,00m², ou sejam / 16 alqueires e 20 Litros, com as medidas e confrontações seguintes: O imóvel em questão tem o seu início em um marco cravado entre terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos e terras das Indústrias Madeirit S.A. Deste ponto, confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, no rumo 6º45'NE com distância de 369,00mts. Deste ponto segue, deflexiona-se à esquerda e confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, Casimiro Nunes e Indústrias Madeirit S.A. no rumo 84º20'NW com distância de 684,50mts. Deste ponto segue deflexionando-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S.A. nos seguintes rumos e distâncias: 24º28'NE com 130mts., 17º05'NW com 112,6mts., 47º45'NW com 119,40mts. e 1º45'NE com 77,50mts. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S.A. no rumo 80º10'NE com distância de 785,00mts. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S.A. nos seguintes rumos e distâncias: 5º08'SW com 320m. 4º45'SE com 435,00mts. e 6º45'SW com 236,00mts. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S.A., no rumo 84º05'NW com distância de 115,00mts. e chega-se ao ponto onde se fez princípio, encerrando a presente descrição, fechando o perímetro com a área de 399.300,00m², ou sejam 16alqueires e 20 Litros. INCRA n.º723 037 001 538, com área total de / 40,6ha., módulo 20,0, nº de módulos 2,03 e Fmp. de 15,0ha. REGs. ANTs. (a) A área de 72.600,00m². matriculada sob n.º565, com registro R.1/565 no Livro "2" (Reg.Geral) no R.I. deste 2º Ofício Imobiliário. (b) A área de 326.700,00m², transcrita sob n.º315, fls. 62 do Livro "3" do R.I. do 2º Ofício da Comarca de Guarapuava, com a seguinte ressalva: **RESSALVA:-** Ressalva da venda de 521 árvores de pinheiros de 7 polegadas acima, marcadas com 02 piques demachado, à Casemiro da Silva Nunes e Amirto Menon, conforme registros n.ºs.30 e 31 do Livro "4" deste Ofício. (Suprimento descritivo de inteira responsabilidade das partes).

PROPRIETÁRIO:- O Espólio de ANTONIO FERREIRA DOS SANTOS. Dou fé./ Irati, 13 de setembro de 1983. *Julio Cezar Lisboa*, Oficial.-

R.1/4465 - ADJUDICAÇÃO. Nos termos do Formal de Partilha extraído em 28de julho de 1983, pela Escrivã do Cível desta Comarca, Halyna Hololob Konowalenko, dos Autos de Inventário n.º220/82 do Espólio de ANTONIO FERREIRA DOS SANTOS, homologado pela respeitável Sentença proferida em 26 de julho de 1983, pelo Dr. Ruy Muggiati, MM. Juiz de Direito Substituto, desta Comarca, COUBE à cessionária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida em Inácio Martins, (Pr), inscrita no CGC/MF. sob n.º47 682 232/0003-00; por inteiro o imóvel desta matrícula, avaliado em sua totalidade por R\$.1.320.000,00 (hum milhão, trezentos e vinte mil cruzeiros). Protoc. n.º6228, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.760,00. CPC R\$.1.040,00. Dou fé. Irati, 13 de setembro de 1983. *Julio Cezar Lisboa* Oficial.-

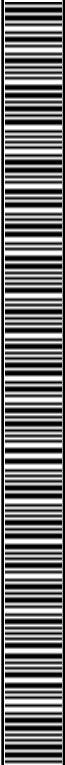
MATRÍCULA N.º
* 4465 *

SEGUIE NO VERSO

CONTINUAÇÃO

Av.02/4.465 - Protocolo n° 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010.
Arrecadação. Procede-se a presente averbação para consta que, em razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos de falência n° 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA - Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. *Fernando Dias, Oficial Registrador.*

SEGUE





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 734 - 11/2021

TERRENO RURAL, MAT. Nº 1.992, COM ÁREA DE 3,63 HA,
MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR

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	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	13

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno rural, de matrícula nº1.992, com metragem total de 3,63 hectares, localizado no lugar denominado Rio da Areia, município de Inácio Martins/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 35.900,00

(Trinta e cinco mil e novecentos reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, da Prefeitura Municipal de Inácio Martins/PR, Cartas Topográfica e mapas disponibilizados pelo falido.

A visita técnica ao local foi realizada no dia (23/11/2021), acompanhada pelo senhor Bini, ex-funcionário da falida, o qual conhece a região e a disposição das matrículas. Durante a diligência foram constatadas as características físicas do imóvel pertinentes a avaliação.





2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural.





3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 3,63 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

Número da Matrícula: Nº 1.992 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR

Localização: Latitude: 25°45'31.08"S Longitude: 51°12'10.11"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

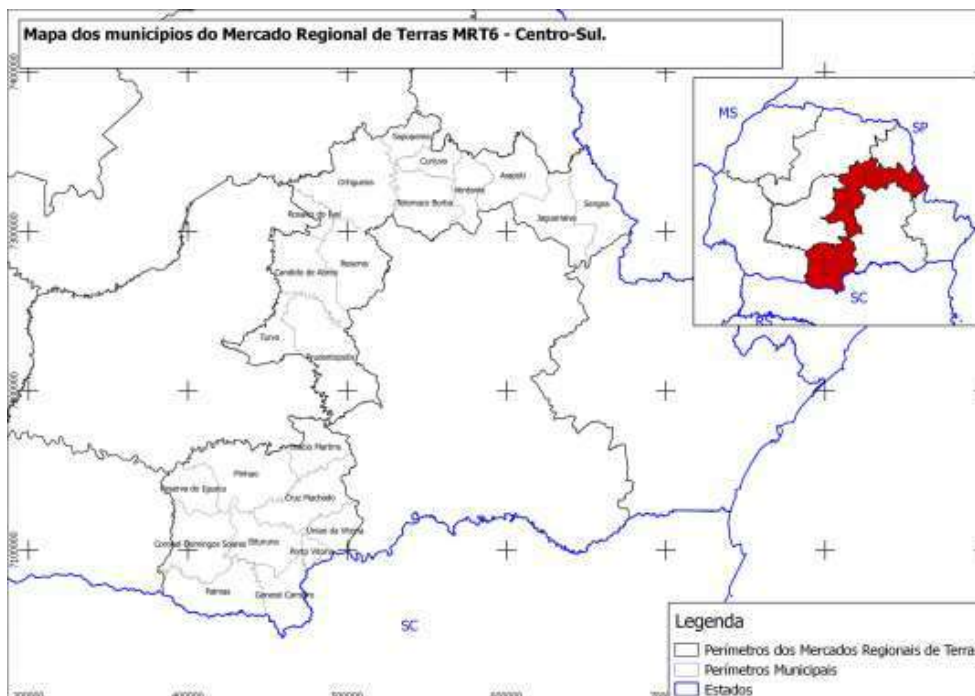
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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

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





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



Fonte: INCRA

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições 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 nº1.992, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 36.300,00m² com as medidas e confrontações do seguinte memorial descritivo: Inicia num marco de madeira de lei cravado a margem de uma estrada de rodagem, deste ponto no rumo 41°00'SE segue por linha seca confrontando com Germano Gomes em 140m; daí no rumo 70°30'NE segue por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 80m deste ponto no rumo 13°30'NO por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 397m; deste ponto no rumo 76°30'SO por linhas secas confronta com Antonio F. dos Santos em 820 m; finalmente segue margeando a estrada de rodagem e confronta com Madeirit S.A. e Germano Gomes em 281m até o ponto final”.

6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº1.992 se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

A situação das vias de acesso próximas ao imóvel foi considerada boa, porém não existem vias de acesso para acessar diretamente o imóvel, desta forma a situação de acesso foi classificada como “má”.

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: Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.





7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

Tratamento de homogeneização por fatores 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 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 8.1.1.2 Área: Fator utilizado conforme as dimensões do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo Dr. Carlos Arantes (2013).
 - Área \leq 500Ha -> Fator = 1,00
 - 500Ha < Área \leq 1.500Ha -> Fator = 0,95
 - 1.500Ha < Área \leq 2.500Ha -> Fator = 0,90
 - 2.500Ha < Área \leq 5.000Ha -> Fator = 0,85
 - Área > 5.000Ha -> Fator = 0,80
- 8.1.1.3 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 DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 35.877,84 (Trinta e cinco mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e quatro centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 35.900,00 (Trinta e cinco mil e novecentos reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 26 de novembro 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

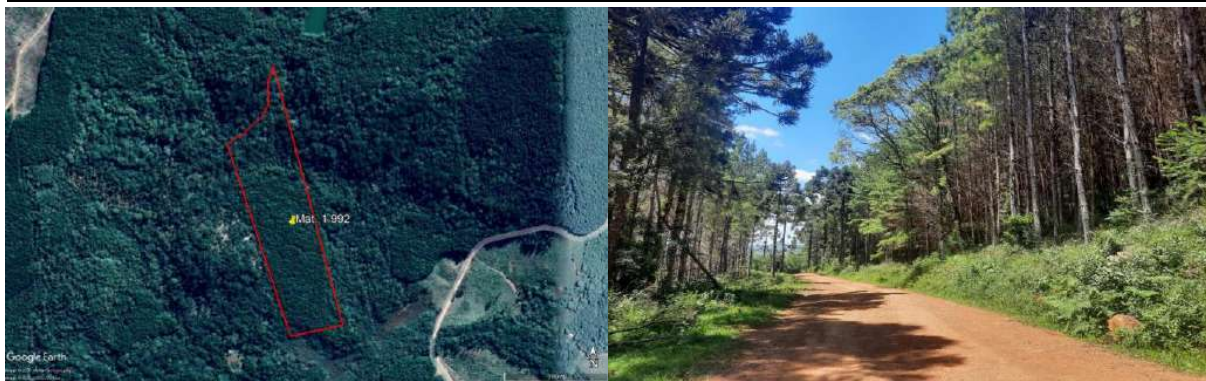




Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	23/11/2021
Endereço:	Imóvel rio da Areia	Data do Laudo:	26/11/2021
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	n°1.992
Bairro:	Boa Vista	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Inácio Martins	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 3,63 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 3,63 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 35.877,84

(TRINTA E CINCO MIL, OITOCENTOS E SETENTA E SETE REAIS E OITENTA E QUATRO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR, situado no imóvel Rio da areia e próximo ao rio Papuã.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 25°45'31.08"S Longitude: 51°12'10.11"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 36.300,00m² com as medidas e confrontações do seguinte memorial descritivo: Inicia num marco de madeira de lei cravado a margem de uma estrada de rodagem, deste ponto no rumo 41°00'SE segue por linha seca confrontando com Germano Gomes em 140m; daí no rumo 70°30'NE segue por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 80m deste ponto no rumo 13°30'NO por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 397m; deste ponto no rumo 76°30'SO por linhas secas confronta com Antonio F. dos Santos em 820 m; finalmente segue margeando a estrada de rodagem e confronta com Madeirit S.A. e Germano Gomes em 281m até o ponto final”.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Camissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado (Figura 7). Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.</p>	

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



Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Via de Acesso próximo ao imóvel

Via de Acesso próximo ao imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JYPK XTXCQ YJCNV SEBQD



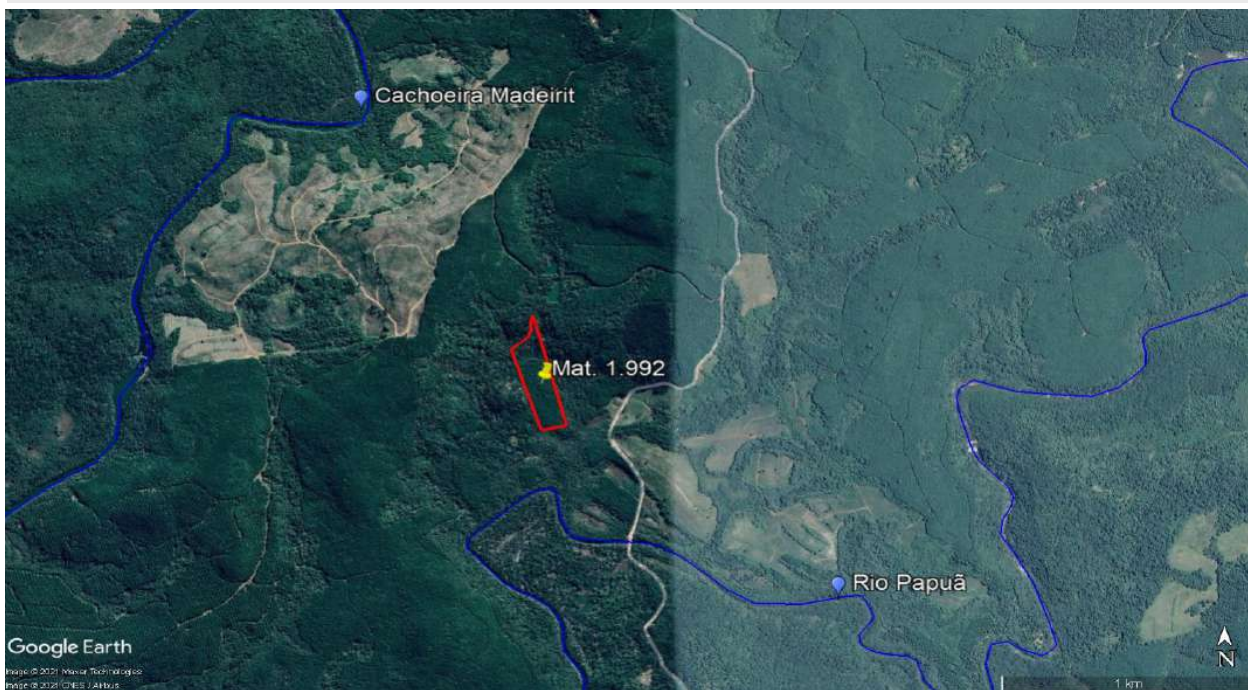


Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



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





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	Imóvel rio da Areia																				
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	3,63		Área Construída:	-																	
Situação:	Má		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,73 20%
											IIe			IIIe,s	0,50	14%	VIe			Áterreno(ha):	3,63 100%
											IIe,s			IVs	0,50	14%	VIe,s			Índice Cálculado:	42%
IIIs			IVe	1,90	52%	VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			PR	PR											
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente 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	7,50	21%	Vw(a)			VIII	7,00 20%
											IIe			IIIe,s	2,50	7%	VIe			Áterreno(ha):	35,00 100%
											IIe,s			IVs	10,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	8,00	23%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	176,66		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente 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			Vw(a)			VIII	35,33 20%
											IIe			IIIe,s	30,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	176,65 100%
											IIe,s	41,00	23%	IVs	45,00	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	52%
IIIs	25,32	14%	IVe			VIIe															
Observações:																					





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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):	280,72		Área Construída:	0,00											
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis											
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	45,00	16%	Vw(a)			VIII	56,14 20%					
IIe	24,00	9%	IIIe,s	50,00	18%	Vle			Áterreno(ha):	280,72 100%					
IIe,s	63,58	23%	IVs	5,00	2%	Vle,s			Índice Cálculado:	56%					
IIIs	37,00	13%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 4															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	137,94		Área Construída:	0,00											
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	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	
IIIs			IIIe	45,00	33%	Vw(a)			VIII	28,00 20%					
IIe			IIIe,s	5,00	4%	Vle			Áterreno(ha):	137,94 100%					
IIe,s			IVs	30,00	22%	Vle,s			Índice Cálculado:	50%					
IIIs	29,94	22%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 5															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	800,00											
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00											
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovnov											
Benfeitorias	Casas e Galpões		Contato	http://imovnov.novon.com.br/centraln/im											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	700,00	14%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%					
IIe	523,00	10%	IIIe,s	1400,00	28%	Vle			Áterreno(ha):	5028,75 100%					
IIe,s	840,00	17%	IVs	300,00	6%	Vle,s			Índice Cálculado:	54%					
IIIs	260,00	5%	IVe			VIIe									
Observações:															





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	314,60		Área Construída:	120,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Ricardo rocha						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.ricardorocha.net/imoveis/de						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	64,00	20%	Vw(a)			VIII	62,92 20%
IIe			IIIe,s	70,00	22%	Vle			Áterreno(ha):	314,60 100%
IIe,s			IVs	66,00	21%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	51,68	16%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	208,12		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.720.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Attria						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.attria.com.br/imovel/fazend						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	45,00	22%	Vw(a)			VIII	41,62 20%
IIe			IIIe,s	5,00	2%	Vle			Áterreno(ha):	208,12 100%
IIe,s	25,00	12%	IVs	50,00	24%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	16,50	8%	IVe	25,00	12%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	29,04		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/areas-exce						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	5,00	17%	Vw(a)			VIII	5,81 20%
IIe			IIIe,s	10,00	34%	Vle			Áterreno(ha):	29,04 100%
IIe,s			IVs	5,00	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	46%
IIIs			IVe	3,23	11%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Prudentópolis			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		87,12		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 1.800.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		MGF Imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	20,00	23%	Vw(a)			VIII	17,42 20%	
IIe			IIIe,s	15,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	87,12 100%	
IIe,s			IVs	25,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%	
IIIs	9,70	11%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Prudentópolis			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		237,16		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 4.000.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		MGF Imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-98					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	56,00	24%	Vw(a)			VIII	47,43 20%	
IIe			IIIe,s	16,00	7%	VIe			Áterreno(ha):	237,16 100%	
IIe,s	69,00	29%	IVs	28,00	12%	VIe,s			Índice Cálculado:	54%	
IIIs	20,73	9%	IVe			VIIe					
Observações:											

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYPK XTXCQ YJCNU SEBQD





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
3	R\$ 5.000.000,00	280,72	R\$ 0,00	0,90	R\$ 16.030,21	1,000	0,833	1,010	1,000	0,752	1,000	R\$ 10.146,69
4	R\$ 2.200.000,00	137,94	R\$ 0,00	0,90	R\$ 14.354,07	1,000	0,938	1,010	1,059	0,839	1,000	R\$ 12.074,37
6	R\$ 4.000.000,00	314,60	R\$ 41.737,20	0,90	R\$ 11.310,43	1,000	0,833	0,878	1,059	0,855	1,000	R\$ 7.496,69
8	R\$ 240.000,00	29,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	0,938	1,000	1,059	0,909	1,000	R\$ 6.708,91
9	R\$ 1.800.000,00	87,12	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.595,04	1,000	0,938	1,010	1,059	0,873	1,000	R\$ 16.276,24
10	R\$ 4.000.000,00	237,16	R\$ 0,00	0,90	R\$ 15.179,63	1,000	0,833	1,000	1,000	0,776	1,000	R\$ 9.817,05

Média	R\$ 13.817,90	Média	R\$ 10.419,99
Desvio	3920,39	Desvio	1877,09
Coef. de variação	0,28	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 9.883,70
Limite Inferior	R\$ 7.293,99
Limite Superior	R\$ 13.545,99
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{3,63}$	x	$\frac{\text{Unit/ha}}{R\$9.883,70}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 35.877,84
------------------	---------------------------------	---	--------------------------------------	---	------------------------------------	---	----------------------

Tratamento Estatístico

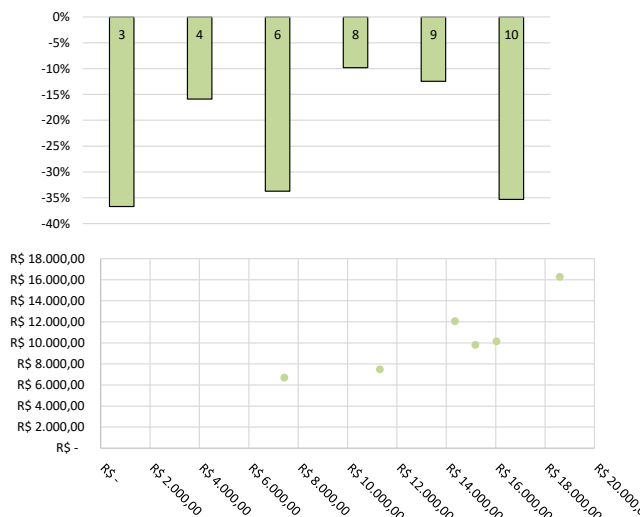
DADOS

Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneadas:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 7.293,99
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 10.419,99
Limite Superior (p/ha):	R\$ 13.545,99
Média Saneada (p/ha):	R\$ 9.883,70
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	1877,09
Coefficiente de Variação:	0,180

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):		R\$ 1.537,10
Inferior (p/ha):	-17,30%	R\$ 8.882,89
Superior (p/ha):	12,86%	R\$ 11.957,09
Amplitude Total		30,16%

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

-

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





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 30,16%
2	Grau de Precisão Obtido Grau II





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:JYPK XTXCQ YJCNU SEBQD



REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Irati - Pr.
2º OFÍCIO

REGISTRO GERAL

FICHA
- 1 -

JÚLIO CEZAR LISBOA
Oficial

MATRÍCULA Nº * 1992 *

RUBRICA
Helcio Kronberg

IMÓVEL:- Um terreno rural de faxinais e pastagens, situado no Imóvel Rio da Areia, Município de Inácio Martins, com a área de 36.300,00m², com as medidas e confrontações do seguinte memorial descritivo:- Inicia num marco de madeira de lei cravado a margem de uma estrada de rodagem, deste ponto no rumo 41º00'SE segue por linha seca confrontando com Germano Gomes em 140m.; daí no rumo 70º30'NE segue por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 80m. deste ponto no rumo 13º30'NO por linha seca confronta com Madeirit S.A., em 397m.; deste ponto no rumo 76º30'SO por linha seca confronta com Antonio F. dos Santos em 80m.; e finalmente segue margeando a estrada de rodagem e confronta com Madeirit S.A. e Germano Gomes em 281m. até o ponto inicial. REG. ANT. n.1.618, às fls.176/177, do Livro 3-A, do R.I. deste 2º Ofício Imobiliário. (Suprimento descritivo de inteira responsabilidade das partes). INCRA nº723 037 - 003 980, área total de 3,6 ha., mód. 17,5 ha e Fmp de 3,6 ha, referente exercício de 1978 quitado.

Proprietária:- HOLAÍDES DOS SANTOS CAMARGO, brasileira, viúva, do lar, filha de Antonio Ferreira dos Santos e Lucilia-Vieira dos Santos, inscrita no CPF/MF sob nº213 965 159-68, residente em Inácio Martins. DOU FÉ., Irati, 19 de outubro de 1978. *Helcio Kronberg*
Oficial.

=====
R-1/1992 - VENDA E COMPRA. A proprietária HOLAÍDES DOS SANTOS CAMARGO, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para a firma Adquirente INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., sediada em São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF sob nº60 874 873/0001-85; pelo preço total de CR\$.13.900,00 (Treze mil e novecentos cruzeiros), conforme escritura pública de venda e compra lavrada em 10 de outubro de 1.978, às fls.81 e Vº. do Livro n.36, nas notas do Tabelião Norberto Ernesto Gastreich, do Município de Inácio Martins. C.I.C.D. do Funrural n.493796-Série-A. PROTOC.n.2062, Livro 1-A. Cota CR\$. 8.481,00. DOU FÉ. Irati, 19 de outubro de 1978. *Helcio Kronberg*
Oficial.

=====
R.2/1992 - Integralização de capital social mediante a conferência de bens. /// Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado pela empresa MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., arquivado neste cartório, instruído com o exemplar do D.O.E., Ined., São Paulo, 92(042), sábado, 6 março 1982, ref. a publicação da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 04 de janeiro de 1982, registrada sob n.JUCESP.14592/82, em 24 de fev./82, na MM. Junta Comercial do Estado de São Paulo, a proprietária INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., incorpo

MATRÍCULA Nº * 1992 *

SEGUIE NO VERSO

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

CONTINUAÇÃO

rou ao patrimônio da empresa denominada MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade agrícola e comercial, inscrita no CGC/MF. sob n.47.682.232/0001.30, mediante conferência de bens, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.60.328,65 (sessenta mil, trezentos e vinte e oito cruzeiros e sessenta e cinco centavos), para integralização (parcial) de aumento de capital social por ela-subscrito como única acionista. Certifico mais, que de conformidade com a Ata da A.G.E. realizada em 26 de abril de 1982, arquivada sob n.45.884/82, em 27 de maio de 1982, na MM. Junta do Comércio do Estado de São Paulo, publicada no DOE./SP. em 04.06.82, a adquirente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., tem sua sede social e foro na Estrada das Nações, n.333, distrito de Jardim Belval, Estado de São Paulo. Dou fé. Protoc. Nº. 5436, Lº.1/A. Serv. R\$.5.700,00 e CPC R\$.300,00. Irati, 16 de julho de 1982. *Juliano de Sá* Oficial. -

AV.03/1992 - Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, - que de conformidade com o Termo de Compromisso firmado em 28/09/82, arquivado neste cartório, a proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., tendo adquirido de Indústrias Madeirit S.A., o imóvel desta matrícula, bem como o plano de exploração florestal denominado Plano de Exploração Florestal n. n.7730/80, conforme AGE de 04/01/82, com Regº 14592 na JUCESP, responsabiliza-se pela fiel observância de todas as operações previstas no plano, mantendo-o até sua rotação final, de acordo com as técnicas e normas jurídicas pertinentes. Dou fé. Protoc. 5632, Lº 1/A. Irati, 14 de outubro de 1982. *Juliano de Sá* Oficial. -

R.04/1992 - HIPOTECA. 1º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 29 de abril de 1983, às fls.107 à 112 do Livro/ n.509, nas notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP) na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob o n. n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com - MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial / de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF. sob n.92 791 813/0003-27, com Carta-Patente A-69/3036, denominada "Credor" ou "Banco"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., sediada em Barueri, - (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 1º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora" o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - EMPRÉSTIMO DE CAPITAL - DE GIRO n.6951-350/83, firmado em 29/04/83, no valor de R\$.220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 26/10/83, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 26,5%aa. II - PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.6951 - 351/83, firmada em 29/04/83, assumida pelo BANCO (prestação de fiança) para assegurar o cumprimento de obrigações contraídas pela-Devedora junto a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - Casas Pernambucanas -, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias/ para exportação, com validade por 210 dias, até o valor de R\$.454.930.000,00, acrescido de encargos de 40%aa. III - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-320/82, firmado em 15/10/82, no valor/ de US\$.994,133.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizáveis em parcelas na forma contratual; IV - REPASSE DE EMPRÉSTIMO DO EXTERIOR n.6951-321/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.100,000.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma contratual; V -

SEGUIE

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 2 -

continuação do R.04/1992.

CONTINUAÇÃO

V - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-324/82, firmado em 18/10/82, no valor de US\$.63,334.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma estabelecida no referido contrato; VI - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-325/82, no valor de US\$.100,000.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR) com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma do contrato acima referido; e VII - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-342/83, firmado em 07/03/83, no valor de US\$.210,000.00, à taxa de 1,5%aa. (LIBOR), comissão de 4%aa., pagável em 06/06/83. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos contratos já mencionados, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel ora hipotecado. O imóvel será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida e sobre o mesmo não poderá ser constituído nenhum outro ônus nem qualquer gravame sem anuência prévia do BANCO. Valor (Art. 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311,892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As constantes da escritura. Protoc./n.6006, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.66.500,00. CPC R\$.3.500,00. Dou fé. - Irati, 12 de maio de 1983. *Helcio Kronberg* Oficial. -

AV.05/1992 - Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado em 17/08/83, instruído com Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal, a MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., já qualificada, se compromete a executar, integralmente, o plano de exploração florestal no imóvel objeto desta matrícula. Protoc. n.6189, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.950,00. CPC R\$.50,00. Dou fé. Irati, 17 de agosto de 1983. *Helcio Kronberg* Oficial. -

AV.06/1992 - Alteração de prestação de garantia fidejussória. Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 09 de setembro de 1983, às fls.35vº do Livro n.3165, nas notas do 1º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., acima identificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, SP, já qualificada no registro supra, com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., proprietária do imóvel desta matrícula, a retificação da cláusula II, de "prestação de garantia fidejussória" constante da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 29/04/83, às fls./107/112 do Livro n.589, nas notas do 6º Tabelião Jayme Cézar Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), registrada sob n.R.4/1992, nesta matrícula, que alterada por Aditivo firmado em 31/08/83, entre as mesmas partes, passa a ser a seguinte: "II - PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.6951-351/83, firmada em 29/04/83, registrado sob n. n.1773146, no 3º cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, SP, para assegurar o cumprimento de obrigações a serem assumidas pela Devedora perante ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A./Casas Pernambucanas, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, o Banco Credor obrigou-se a prestar garantia, mediante fiança, com validade por até 210 dias, até o valor equivalente em moeda corrente nacional, a US\$.1.051.000.00 (um milhão e cinquenta e um mil dólares dos Estados Unidos). A título de remuneração ao Banco pela garantia contratada, a Devedora obrigou-se a pagar uma comissão de 2,5% devida no dia da abertura da carta de fiança.

SEQUE

continuação da Av.06/1992.

CONTINUAÇÃO

Sobre qualquer quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da Devedora, incidirá correção monetária (em ORTNs.), juros e pena convencional de 10%. Ratificam as partes os demais termos/contratuais. Protoc. n.6327, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.33.250,00. CPC R\$.1.750,00. Dou. fé. Irati, 25 de outubro de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.07/1992 - Aditivo. Re-ratificação. Nos termos da escritura de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 25.11.1983, por instrumento público de fls.133vº, e seguintes do Livro n. 3150, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Jr., da cidade de São Paulo, SP., a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o Credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial em São Paulo, (SP), já qualificada, com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., proprietária do imóvel desta matrícula, a retificação da cláusula II da Escritura de confissão de dívida e / constituição de hipoteca, celebrada em 29.04.83, às fls.107 do Livro n.509, nas notas do 6º Tabelião de Curitiba, (Pr), registrada neste Ofício sob nº.R4/1992, nos seguintes aspectos: (a). O prazo de validade da Carta de Fiança prestada p/ Banco, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora perante a ARTHUR LUND GREN TECIDOS S/A. "Casas Pernambucanas", decorrentes do contrato de compra e venda, estende-se até o dia 30 de janeiro de 1984; (b). em decorrência das entregas parciais de mercadorias efetuadas pela Devedora, ficou reduzido o valor-limite da Carta de Fiança para até o valor equivalente, em moeda nacional, a US\$.746,833.09. (c). em função da prorrogação do prazo de fiança prestada, além da remuneração estipulada no contrato de prestação de garantia fidejussória caracterizado na cláusula II, a Empresa obrigou-se a pagar ao BANCO, no dia 30.01.1984, ou na data da realização do último embarque, previsto no contrato afiançado, se anterior a essa data, a quantia correspondente, na data do efetivo pagamento, a 0,5% do valor equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$.746,833.09. Ratificam as partes contratantes, os demais termos contratuais. Protoc. n.6462. Lº.1A. Serv.CR\$.33.250,00/CPC.CR\$.1.750,00. Dou fé. Irati, 27 de dezembro de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial. -

R.8/1992 - HIPOTECA. 2º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de / dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 19 de março de 1984, / às fls.001 à 008 do Livro n.525, nas notas do 6º Tabelião Jayme Cezar Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em Barueri, (SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob o n.º / n.º 60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob nº2 791 813/0003-27, com Carta - Patente A-69/3036, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF 47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 2º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO / n.º 6951-385/84, firmado em 02/03/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 29/08/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.º 6951-389/84, firmado em 19/03/84 no valor de R\$.880.000.000,00 (oitocentos e oitenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 17/09/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de /-

SEGUIE

PARA SIMPLES

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 3 -

continuação do R.8/1992

CONTINUAÇÃO

/24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora, nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida e garantia hipotecária, abrangendo toda a mata e floresta, demais acessórios, construções, melhoramentos e benfeitorias, acessões / existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP) De - mais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6626, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.107.616,00. CPC R\$.5.664,00. F.P. R\$.22.656,00. Dou - fé. Irati, 26 de março de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.9/1992 — HIPOTECA. 3º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 09 de maio de 1984, às fls.010 à 021 do Livro / n.525 nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr). INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob o n... n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA"; AJUSTOU, com / MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial - de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0003-27, com Carta Patente n.A-69/3036, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantido ra hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., com sede em Barueri, (SP); na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30, denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 3º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora o / imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniante Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-378/84, firmado em 24/01/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), cujo saldo devedor, em 02/05/84 montava R\$.31.194.739,20 à ser pago em 23/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos / juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951 - 395/84, firmado em 09/04/84, no valor de R\$.160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de cruzeiros), à ser pago no dia 09/07/84, / acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., / sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das / obrigações assumidas pela Devedora nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados; R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). De - mais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6795, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00. CPC R\$.9.520,00. F.P. R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.10/1992 — HIPOTECA. 4º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 24 de maio de 1984, às fls.026 à 037 do Livro n.525, nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), RESERPA - REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Capital de São Paulo, (SP), na rua Cel. Xavier de Toledo, 264, 10º andar, inscrita no CGC/MF sob o n.....

SEQUE

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.JYPK XTXXC YJGNU SEBQD

continuação do R.10/1992

CONTINUAÇÃO

n.60.873 866/0001-39, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com o /
MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial -
de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito
no CGG/MF sob n.92 791 813/0001-65, titular da Carta Patente n.A-
69/3036, denominado, "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da
garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., sediada em /
Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscri-
ta no CGG/MF sob n.47 682 232/0001-30, denominada "INTERVENIENTE-
HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 4º
grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela /
Devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Intervenien-
te Hipotecante, oriundo do CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL
DE MOVIMENTO n.6951-401/84, firmado em 21/05/84, no valor de G\$...
G\$.1.300.000.0000 (um bilhão e trezentos milhões de cruzeiros), à /
ser pago no dia 20 de agosto de 1984, acrescido de correção mone-
tária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., incidente sobre o valor do
empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo
prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas /
pela Devedora, no contrato acima mencionado e na escritura de con-
fissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessórios,
acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias. O imóvel hi-
potecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a divi-
da. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: G\$.....
G\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da
escritura e do contrato de financiamento. Protoc. n.6796, Lº 1/A.
Custas: Serv. G\$.180.880,00. CPC G\$.9.520,00. F.P. G\$.38.080,00. Dou-
fé. Irati, 05 de junho de 1984. *Juiz de Paz*, Oficial.-

AV11/1992 — Re-ratificação. (Ref.R.4/1992) - Nos termos da escri-
tura pública de re-ratificação de outra de confissão
de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/
02/85, às fls.84 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Anto-
nio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrado entre
a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A. e o credor MULTI-BANCO IN-
TERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a participação da interve-
niente garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram
introduzidas as alterações seguintes: No dia 21 de fevereiro de /
1985; a devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO INTERNACIONAL -
DE INVESTIMENTOS S.A. o valor correspondente a 3ª parcela do prin-
cipal da dívida, no valor equivalente a US\$.249,600.00, juntamen-
te com a 4ª parcela do principal, equivalente a US\$.645,333.00; /
mais os juros à taxa de 1,125%aa., e o valor da comissão de repas-
se de 6%aa. s/ a 3ª parcela de US\$.249,600.00, calculada pelo pe-
ríodo de 01/12/84 a 21/02/85 e ainda a comissão de repasse de / -
US\$.3,452.80; ficando sujeita a devedora, no caso de inadimplên-
cia, as penalidades estabelecidas nos instrumentos contratuais. Ra-
tificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7455,
Lº 1/A. Custas: Serv. G\$.174.600. CPC G\$.9.189. F.P. G\$.36.758. Dou-
fé. Irati, 12 de março de 1985. *Abílio* Oficial Substituta.-

AV12/1992 — Re-ratificação. (Ref.R.10/1992) - Nos termos da escri-
tura pública de re-ratificação de outra de confissão/
de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 13/02/
85, às fls.95 vº do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Anto-
nio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrada en-
tre a devedora RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A.,
com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLO-
RESTAL S.A., foram introduzidas as seguintes alterações contratuais:
Não tendo sido liquidada a dívida, na data avençada foi apurado em

SEGUIE

PARA SIMPLES

RUBRICA
Alcibia

FICHA
- 4 -

continuação da AV.12/1992

CONTINUAÇÃO

01/10/84, um saldo devedor de 119.088,9184 ORTNs., correspondente ao valor de G\$.2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, confessada e reconhecida pela devedora, com obrigação de pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 02/01/85, acrescida, a partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices da ORTN, mais juros de 43,38%. Em substituição às anteriores, a devedora emitiu Notas Promissórias com os valores seguintes: (1). Principal - G\$.2.127.761.705, vencível em 02/01/85; (2). Juros e correção monetária estimados - G\$.1.023.148.691, vencível em 02/01/85; (3). Principal e encargos estimados - G\$.3.150.910.396, vencível à vista. Desde 02/01/85 está sujeito o débito vencido aos encargos moratórios e penalidades contratuais. Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7456, Lº 1/A. Custas: Serv. G\$.174.600. CPC G\$.9.189. F.P. G\$.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Tania Alcibia* Oficial Substituta.-

AV.13/1992 — Re-ratificação. (Ref.R.8/1992) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/02/85, às fls.90 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrado entre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGRIFLORESTAL S.A., foram introduzidas as alterações contratuais seguintes: (1). Ref. cláusula I da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado, em 01/10/84, um saldo devedor de 48.854,6285 ORTNs., correspondente ao valor de G\$.872.885.648, quantia líquida e certa, confessada e reconhecida pela devedora a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 01/02/85, acrescida a partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices das ORTNs., mais juros de 40,75% s/o valor confessado. Face as alterações e prorrogação do vencimento original da dívida por mais 123 dias, contados de 01/10/84, a devedora emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anteriores: Principal - G\$.872.885.648; Juros e correção monetária estimados - G\$.589.717.060, ambas vencíveis em 01/02/85; e ainda do Principal e encargos estimados G\$.1.462.602.708 vencível à vista. Não obstante referido contrato ter se vencido em 01/02/85 a devedora não o liquidou. (2). Ref. cláusula II da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTNs., correspondente ao valor de G\$.1.317.379.323, líquida e certa, confessa e reconhecida pela devedora, a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 01/03/85, acrescida dos encargos de correção monetária equivalente à variação dos índices da ORTN, mais juros de 38,28%. Face as alterações e prorrogação do vencimento por mais 151 dias, a devedora emitiu, em substituição, novas Notas Promissórias: Do Principal - G\$.1.317.379.323; juros e correção monetária estimados - G\$.1.168.974.545, ambas vencíveis em 01/03/85; e ainda do Principal e encargos estimados - G\$.2.486.353.868, vencível à vista. Ratificam as partes contratantes, os demais termos da escritura. Protoc. n.7457, Lº 1/A. Custas: Serv. G\$.174.600. CPC G\$.9.189. F.P. G\$.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Tania Alcibia* Oficial Substituta.-

R.14/1992 — HIPOTECA. 5º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 30 de agosto de 1985, às fls.01 e seguintes do Livro n.478/NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade

SEGUE



continuação do R.14/1992

CONTINUAÇÃO

de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na /
qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL -
DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado "CREDOR" ou "BAN-
CO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT -
AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada "INTERVENIENTE HI-
POTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 5º -
grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela /
devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Intervenien-
te Hipotecante, oriundo do contrato de Repasse de Empréstimo do -
Exterior n.6951-515/85, firmado em 21 de agosto de 1985, objeto /
do registro n.2306200 do 3º Cartório de Títulos e Documentos de -
São Paulo, (SP), no valor de US\$.295.000.00 (duzentos e noventa e
cinco mil dolares dos EUA), repassado pelo BANCO para a DEVEDORA,
proveniente do empréstimo externo, a taxa de 1,125%aa., acima da
taxa de juros para depósito, para 06 meses no mercado interbancá-
rio do eurodolar de Londres (LIBOR), com comissão de repasse a ta-
xa de 3,5%aa., cuja dívida — principal, juros e comissão pactua-
das — a DEVEDORA se obriga a pagar ao BANCO, no dia 21 de feve-
reiro de 1986, sob cláusula de paridade cambial, apurada em cru-
zeiros segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Cen-
tral do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da li-
quidação de suas obrigações. As parcelas representativas do débi-
to estão representadas por Notas Promissórias emitidas pela DEVE-
DORA à favor do BANCO. A hipoteca ora constituída prevalecerá pe-
lo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumi-
das pela DEVEDORA, no contrato acima mencionado e na escritura de/
confissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessó-
rios, acessões, construções, melhoramentos, e benfeitorias. O imó-
vel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir/
a dívida. Foro: São Paulo, (SP). Demais condições: As da escritu-
ra e do contrato de financiamento. Protoc. n.7940, Lº 1/A. Custas:
Serv. G\$.654.560. CPC G\$.34.450. F.P. G\$.137.802. Dou fé. Irati, 19
de setembro de 1985. *Helcio Kronberg* Oficial.-

R.15/1992 — HIPOTECA. 6º grau. Nos termos da escritura pública de
confissão de dívida e constituição de hipoteca, la-
vrada em 31 de março de 1986, às fls.08 e seguintes,
do Livro n.492-na, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cida-
de de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, /
na qualidade de DEVEDORA, AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL-
DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO,
com interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORES-
TAL S.A., já qualificada, denominado INTERVENIENTE HIPOTECANTE, /
A J U S T O U, como acima foi dito dar em hipoteca de 6º grau, para
garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o
imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECAN-
TE, oriundo do Contrato de Financiamento para Capital de Movimen-
to n.6951-556/86, firmado em 21/02/86, objeto do registro 2394922
no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo,
(SP), no valor de G\$.7.113.110.374 (sete bilhões, cento e treze mi-
lhões, cento e dez mil e trezentos e setenta e quatro cruzeiros) a
ser pago pela DEVEDORA ao BANCO no dia 22 de maio de 1986, acres-
cido de correção monetária equivalente a da variação dos índices/
de correção do valor nominal das ORTNs e de juros a taxa de 25,5%
aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. De acordo/
com o Decreto-Lei n.2283 de 27/02/86 e do Decreto-Lei n.2284 de -
10/03/86 e demais normas complementares, foi apurado o cálculo -
dos encargos devidos, juntamente com o capital mutuado, no dia 22
de maio de 1986, à saber: correção monetária calculada até 22/02/
86: Cz\$.242.660,76; juros de 25,5%aa.: Cz\$.429.775,87 e principal
de Cz\$.7.113.110,37, valores estes que a DEVEDORA reconhece como/
líquidos e certos. Assim, no dia 22 de maio de 1986, a DEVEDORA -

SEGUIE

PARA SIMPLES

RUBRICA
Alaíde

FICHA
- 5 -

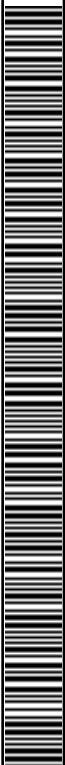
continuação do R15./1992

CONTINUAÇÃO

obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do Contrato, a quantia de Cz\$.7.785.547,00 (sete milhões, setecentos e oitenta e cinco mil e quinhentos e quarenta e sete cruzados), ficando a DEVEDORA sujeita a penas convencionais, de juros moratórios de 1% ao mês de multa de 10% sobre o débito em atraso, e ainda de multa de 1% ao mês, sobre o saldo devedor, pela falta de cumprimento de / outras obrigações. A hipoteca constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela / DEVEDORA, abrangendo matas e florestas, e todas as acessões. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato sendo vedado a constituição de ônus à terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis (de Cruz Machado/Inácio Martins) - Cz\$.15.107.181. Demais condições: As do Contrato. Foro: São Paulo (SP) Protocolo 8427, Lº 1/A. Custas: Serv. Cz\$.1.128,53. CPC Cz\$.... 60,07. F.P. Cz\$.237,58. Dou fé. Irati, 16 de abril de 1986. / *Alaíde* Oficial.-

R.16/1992— HIPOTECA. 7º grau. Nos termos da escritura pública - de constituição de hipoteca em garantia, lavrada em / 18 de setembro de 1986, às Fls.188 do Livro nº483-NA nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, Pr INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A. já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, com intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A.; já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, AJUSTOU, como acima foi dito dar em hipoteca de 7º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do Contrato de Abertura de Crédito Fixo mediante Repasse de Financiamento contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, datado de 18/09/86, ainda pendente de registro. O montante do crédito aberto divide-se em dois subcréditos, nos seguintes valores: (a) Subcrédito "A" - no valor equivalente até 174.782 OTNs correspondentes, nesta data, a Cz\$.18.596.804,80. Encargos: Juros de 10%aa, calculados dia a dia; (b) Subcrédito "B"- no valor - equivalente a até US\$.337.636,00, correspondentes a Cz\$...... 4.649.247,72, à taxa oficial de conversão para compra de Cz\$...... 13,77/US\$, vigente nesta data. Encargos: Juros de 2%aa, acima da taxa de juros anual para empréstimo ou financiamento no mercado interbancário de Londres (LIBOR) para pagamento trimestral, informada pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 03 meses, - calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de / repasse, à taxa de 2%aa; calculada dia a dia. O montante 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 do principal do crédito, efetuada a conversão em OTNs e dos dólares dos Estados Unidos da América, nos termos do contrato, vencendo - se a primeira em 15 de setembro de 1988, comprometendo-se a DEVEDORA a liquidar, com a última prestação, em 15 de agosto de 1994, todas as obrigações decorrentes do contrato. Os encargos financeiros, juros, comissões, serão calculados na forma contratual. Dita garantia se estende ainda ao contrato de prestação de garantia fidejussória n.6951/373-83, firmado em 16/12/83, registrado sob o nº1936376 e 2862, no 3º Cartório de Regº de Títulos e Documentos de Curitiba, (Pr) e de Barueri, SP, de fiança prestada pelo BANCO à DEVEDORA, resultantes da emissão de 25 debêntures no valor nominal unitário de \$10.000.000 cada uma, das séries 2A e 2B, com / regº 916, Livro "3" (Regº Auxiliar) no 1º Cartório de Regº de Imóveis de Barueri, SP. A Carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o pagamento do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua vigência até 30.12.88. Comissão de Remuneração: 4%aa, sobre o saldo devedor. O imóvel hipotecado será inalienável durante a -

SEGUIE



continuação do R16/1992

CONTINUAÇÃO

vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus à terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis (C. Machado e I. Martins) Cz\$.39.676.894,07. Demais condições: As do Contrato. Foro: São Paulo, SP Protoc 8864, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.... 1.128,52. CPC Cz\$.59,36. F.P. Cz\$.237,58. Dou fé. Irati, 22 de setembro de 1986. *Tânia Akisboa* Oficial.-

AV.17/1992 — Cancelamento de registro hipotecário. (Ref R 10/ e AV12/1992) Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro de 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada neste Cartório e a quitação dela constante, fica cancelado o R10 e AV12/1992; hipoteca de 4º grau e aditivo de re-ratificação, respectivamente, face a quitação da dívida. Protoc 9737, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Tânia Akisboa* Oficial Designada.-

AV.18/1992 — Cancelamento de registros hipotecários. (Ref R04 / AV06 e AV07; R08, AV13; R09/; R14 e R15/1992) Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro de 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada neste Cartório e a quitação dela constante, ficam cancelados os seguintes registros hipotecários: R04, AV06 e AV07; R08, e AV13; R09/; R14 e R15/1992, hipotecas de 1º, 2º, 3º, 5º e 6º grau, e respectivos aditivos de re-ratificação, face a quitação da dívida. Protoc 9738, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Tânia Akisboa* Oficial Designada.-

AV.19/1992 — Ré-ratificação de escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca - (Ref R16, hipoteca de 7º grau) Nos termos da escritura pública de re-ratificação celebrada em 15 de dezembro de 1986, fls.136 / do Livro n.3250, nas Notas do 11º Cartório do Escrivão Antonio G de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, foi retificada a escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 18/09/86, às fls.188 do Livro n.483-NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, de Curitiba, (Pr), para corrigir o texto da cláusula "I- 4", referente a falta de cumprimento de obrigações de pagamento devidas por força do contrato acima citado, que passou a vigorar com a redação dada na escritura de re-ratificação; e ainda a cláusula II da mesma escritura, corrigindo-a no que diz respeito ao registro n.1936376 do contrato que / foi efetuado no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos/ de São Paulo, SP, e não de Curitiba, (Pr), como constou erroneamente. Ratifica-se os demais termos contratuais. Protoc 9741, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.41,89. CPC Cz\$.2,20. F.P. Cz\$.8,82. Dou fé. Irati, 08 de outubro de 1987. *Tânia Akisboa* Oficial Designada.-

AV.20/1992 — Termo de Compromisso de Execução Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o Termo de Compromisso de Execução Florestal, firmado em 15 de março de 1990, a proprietária Madeirit Agro Florestal S A, se

SEGUE

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 6 -

continuação da AV 20/1992

CONTINUAÇÃO

compromete a executar integralmente o projeto a ser implantado - na área de 1.500,00ha, que abrange o imóvel desta matrícula e o das matrículas 852, 1369, 2101 e 4075, distribuída em cinco talhões. Número de Árvores: 500.100 Agro 1, área de 300,00ha; 500.100 Agro 2, área de 300,00ha; 500.100 Agro 3, área de 300ha; 500.100 Agro 4, área de 300,00ha e 500.100 Agro 5, área de 300,00ha. Total: 2.500.500 Agros 1, 2, 3, 4 e 5, área total de 1.500,00ha. Fica a área vinculada ao IBAMA, pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos, conforme o cronograma do Projeto Técnico de Reflorestamento, protocolado no IBAMA sob n.003.694 de 11/07/88. Demais Condições: As do Termo e plantas, com uma via arquivada - neste Cartório. Protoc 12191, Lº 1/A. Custas: Serv G\$.551,00. CPC G\$.29,00. Associações: G\$.23,20. Dou fé. Irati, 27 de agosto de 1990. *Helcio Kronberg* Oficial.-

AV.21/1992 - Cancelamento de Hipotecas. (Ref R4, R8, R9, R14, R15 e R16/1992, hipotecas de 1º, 2º, 3º, 5º, 6º e 7º graus) Certifico e dou fé, que de conformidade com a Carta Precatória de 22.11.93, expedida pela 17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, SP, subscrita pelo Dr Luiz Antonio Cerqueira Leite, MM Juiz de Direito, Processo nº1425/91 e Mandado do Autos nº100/93, expedido em 03.12.93, pela Dra Jeane Carla Furiãnh, MM Juíza de Direito Substituta Comarca, ficam canceladas as hipotecas a que se referem os Regºs R4, R8, R9, R14, R15 e R16/1992 supras. Protoc 14374, Lº 1/A. Dou fé. Irati, 06 de dezembro de 1993. *Helcio Kronberg* Oficial Designado.-

Av.22/1.992 - Protocolo nº 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010. **Arrecadação.** Procedo-se a presente averbação para consta que, em razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos de falência nº 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA - Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. *Fernando Dias*, Oficial Registrador.

SEGUE



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 732 - 11/2021

TERRENO RURAL, MAT. Nº 852, TOTALIZANDO ÁREA DE 9,68
HA, MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR

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	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	11
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	13

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno rural, de matrícula nº852, com metragem total de 9,68 hectares, localizado no lugar denominado Rio da Areia, município de Inácio Martins/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 93.300,00

(Noventa e três mil e trezentos reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, da Prefeitura Municipal de Inácio Martins/PR, Cartas Topográfica e mapas disponibilizados pelo falido.

A visita técnica ao local foi realizada no dia (23/11/2021), acompanhada pelo senhor Bini, ex-funcionário da falida, o qual conhece a região e a disposição das matrículas. Durante a diligência foram constatadas as características físicas do imóvel pertinentes a avaliação.

É importante ressaltar que consta na matrícula nº852 que a mesma está inserida em uma área maior.





2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

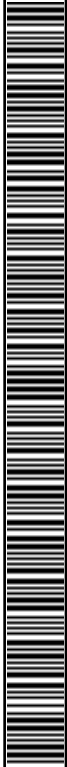
2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural.





3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 9,68 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

Número da Matrícula: Nº 852 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR

Localização: Latitude: 25°45'39.05"S/ Longitude: 51°12'0.65"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

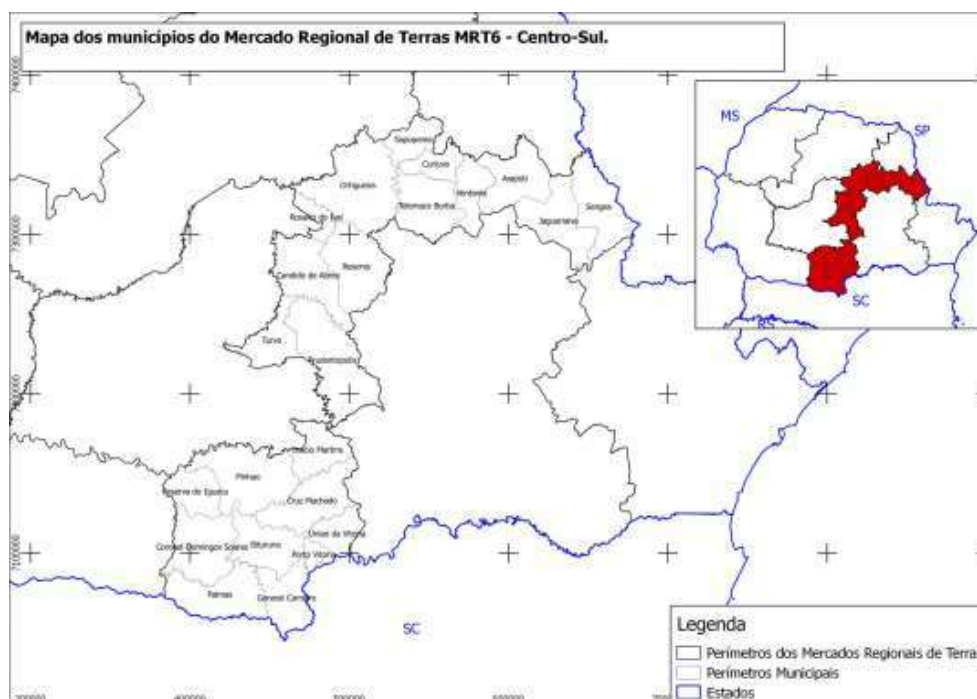
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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

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





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



Fonte: INCRA

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

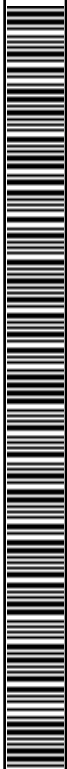
Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula nº852, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno de faxinais e pastagem, situado na localidade Rio da Areia, no imóvel Boa Vista, município de Inácio Martins, Comarca de Irati/PR, com áreas de 04 alqueires, ou sejam 9,68 há, com as medidas e confrontações, seguintes: Ao Norte numa extensão de 75,00m confronta, seguintes: Ao Norte numa extensão de 750,00m confronta com terras de Joaquim Ribeiro e herds. da família Pereira; ao Sul numa extensão de 750,00m com a firma Madeirit S/A, a Leste numa extensão de 129,00m, confronta também com firma Indústria Madeirit S.A. e, finalmente a Oeste, numa extensão de 129,00m confronta com terras de Antonio Ferreira Santos”.

6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº852 se encontra desocupado.

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: Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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





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

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

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

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

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

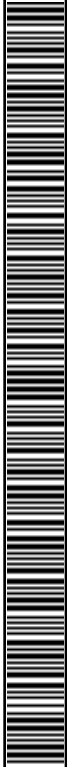
O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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





Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

- Área \leq 500Ha \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 DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 93.294,76 (Noventa e três mil, duzentos e noventa e quatro reais e setenta e seis centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 93.300,00 (Noventa e três mil e trezentos reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 25 de novembro 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

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante: -	Data da Solicitação: -
Proprietário: Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria: 23/11/2021
Endereço: Localidade Rio da Areia	Data do Laudo: 25/11/2021
Complemento: Zona Rural	Matrícula: n°852
Bairro: Boa Vista	Objetivo: Determinação de Valor de Mercado
Cidade: Inácio Martins UF: PR CEP: -	Finalidade: Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 9,68 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 9,68 ha	< Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 93.294,76

(NOVENTA E TRÊS MIL, DUZENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR, próximo a cidade de Leonópolis.</p>	
<p>Coordernadas Latitude: 25°45'39.05"S Longitude: 51°12'0.65"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno de faxinais e pastagem, situado na localizado Rio da Areia, no imóvel Boa Vista, município de Inácio Martins, Comarca de Irati/PR, com áreas de 04 alqueires, ou sejam 9,68 há, com as medidas e confrontações, seguintes: Ao Norte numa extensão de 75,00m confronta, seguintes: Ao Norte numa extensão de 750,00m confronta com terras de Joaquim Ribeiro e herds. da família Pereira; ao Sul numa extensão de 750,00m com a firma Madeirit S/A, a Leste numa extensão de 129,00m, confronta também com firma Indústria Madeirit S.A. e, finalmente a Oeste, numa extensão de 129,00m confronta com terras de Antonio Ferreira Santos”.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Camissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado (Figura 7). Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.</p>	<p>Subordens do SIBCS</p> <ul style="list-style-type: none"> Camissolo Fértil Leptosolo Branco Neossolo Litólico Nitossolo Branco Água Útil Corpo d'Água continental <p>Gráfico: Subordens do SIBCS (km²)</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-JSGJ TUYKG CYRN QZUPY



Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Área do imóvel



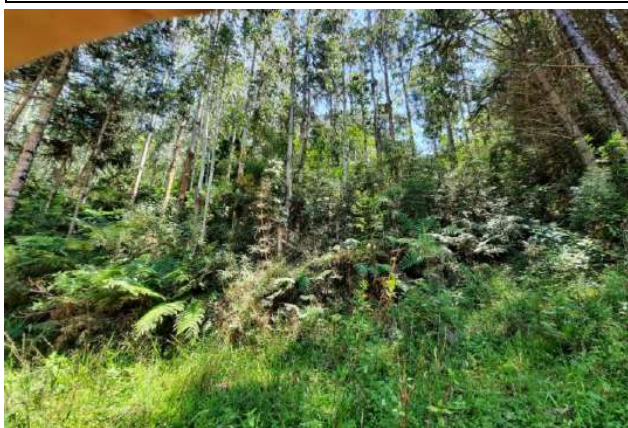
Área do imóvel



Área do imóvel



Área do imóvel



Área do imóvel



Área do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USGJ TUYKG CYRN QZUPY





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



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





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	Localidade Rio da Areia																				
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	9,68		Área Construída:	-																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	2,00	21%	Vw(a)			VIII	1,94 20%
											IIe			IIIe,s	2,00	21%	VIe	1,24	13%	Áterreno(ha):	9,68 100%
											IIe,s			IVs	1,50	16%	VIe,s			Índice Cálculado:	43%
											IIIs			IVe	1,00	10%	VIIe				
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			PR	PR											
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente 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	7,50	21%	Vw(a)			VIII	7,00 20%
											IIe			IIIe,s	2,50	7%	VIe			Áterreno(ha):	35,00 100%
											IIe,s			IVs	10,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	49%
											IIIs	8,00	23%	IVe			VIIe				
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	176,66		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente 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			Vw(a)			VIII	35,33 20%
											IIe			IIIe,s	30,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	176,65 100%
											IIe,s	41,00	23%	IVs	45,00	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	52%
											IIIs	25,32	14%	IVe			VIIe				
Observações:																					





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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):	280,72		Área Construída:	0,00											
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis											
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe	45,00	16%	Vw(a)		VIII	56,14	20%					
IIe	24,00	9%	IIIe,s	50,00	18%	Vle		Áterreno(ha):	280,72	100%					
IIe,s	63,58	23%	IVs	5,00	2%	Vle,s		Índice Cálculado:	56%						
IIIs	37,00	13%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 4															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	137,94		Área Construída:	0,00											
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	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		
IIIs			IIIe	45,00	33%	Vw(a)		VIII	28,00	20%					
IIe			IIIe,s	5,00	4%	Vle		Áterreno(ha):	137,94	100%					
IIe,s			IVs	30,00	22%	Vle,s		Índice Cálculado:	50%						
IIIs	29,94	22%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 5															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	800,00											
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00											
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovnov											
Benfeitorias	Casas e Galpões		Contato	http://imovnov.novon.com.br/centraln/im											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe	700,00	14%	Vw(a)		VIII	1005,75	20%					
IIe	523,00	10%	IIIe,s	1400,00	28%	Vle		Áterreno(ha):	5028,75	100%					
IIe,s	840,00	17%	IVs	300,00	6%	Vle,s		Índice Cálculado:	54%						
IIIs	260,00	5%	IVe			VIIe									
Observações:															





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	314,60		Área Construída:	120,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Ricardo rocha						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.ricardorocha.net/imoveis/de						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	64,00	20%	Vw(a)			VIII	62,92 20%
IIe			IIIe,s	70,00	22%	Vle			Áterreno(ha):	314,60 100%
IIe,s			IVs	66,00	21%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	51,68	16%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	208,12		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.720.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Attria						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.attria.com.br/imovel/fazend						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	45,00	22%	Vw(a)			VIII	41,62 20%
IIe			IIIe,s	5,00	2%	Vle			Áterreno(ha):	208,12 100%
IIe,s	25,00	12%	IVs	50,00	24%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	16,50	8%	IVe	25,00	12%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	29,04		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/areas-exce						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	5,00	17%	Vw(a)			VIII	5,81 20%
IIe			IIIe,s	10,00	34%	Vle			Áterreno(ha):	29,04 100%
IIe,s			IVs	5,00	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	46%
IIIs			IVe	3,23	11%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	87,12		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.800.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	20,00	23%	Vw(a)			VIII	17,42 20%
IIe			IIIe,s	15,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	87,12 100%
IIe,s			IVs	25,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	9,70	11%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	237,16		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-98						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	56,00	24%	Vw(a)			VIII	47,43 20%
IIe			IIIe,s	16,00	7%	VIe			Áterreno(ha):	237,16 100%
IIe,s	69,00	29%	IVs	28,00	12%	VIe,s			Índice Cálculado:	54%
IIIs	20,73	9%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 1.875.000,00	176,66	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.552,25	1,000	0,889	1,000	0,944	0,836	1,000	0,70	R\$ 6.705,35
3	R\$ 5.000.000,00	280,72	R\$ 0,00	0,90	R\$ 16.030,21	1,000	0,889	1,010	0,944	0,778	1,000	0,66	R\$ 10.573,62
4	R\$ 2.200.000,00	137,94	R\$ 0,00	0,90	R\$ 14.354,07	1,000	1,000	1,010	1,000	0,868	1,000	0,88	R\$ 12.582,41
6	R\$ 4.000.000,00	314,60	R\$ 41.737,20	0,90	R\$ 11.310,43	1,000	0,889	0,878	1,000	0,885	1,000	0,69	R\$ 7.812,12
7	R\$ 1.720.000,00	208,12	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	1,000	1,000	1,000	0,886	1,000	0,89	R\$ 6.590,21
8	R\$ 240.000,00	29,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	1,000	1,000	1,000	0,940	1,000	0,94	R\$ 6.991,19
9	R\$ 1.800.000,00	87,12	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.595,04	1,000	1,000	1,010	1,000	0,903	1,000	0,91	R\$ 16.961,07
10	R\$ 4.000.000,00	237,16	R\$ 0,00	0,90	R\$ 15.179,63	1,000	0,889	1,000	0,944	0,803	1,000	0,67	R\$ 10.230,11
					Média	R\$ 12.487,21						Média	R\$ 9.805,76
					Desvio	4167,57						Desvio	2249,16
					Coef. de variação	0,33						Coef. de variação	0,23

Média Saneada	R\$ 9.637,89
Limite Inferior	R\$ 6.864,03
Limite Superior	R\$ 12.747,49
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	3

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 93.294,76
	9,68		R\$9.637,89		1,00		

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	8		
Número de Amostras Saneadas:	5		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 6.864,03		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 9.805,76		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 12.747,49		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 9.637,89		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	2249,16		
Coeficiente de Variação:	0,229		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/ha):	R\$ 1.542,19		
Inferior (p/ha):	-18,66%	R\$ 8.263,57	
Superior (p/ha):	13,59%	R\$ 11.347,94	
Amplitude Total	32,25%		

Comentários sobre o cálculo

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





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 32,25%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau II
---	---





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Irati - Pr.
2.º OFÍCIO

JÚLIO CEZAR LISBOA
Oficial

REGISTRO GERAL

FICHA

* 1 *

MATRÍCULA Nº * 852 *

RUBRICA

Julio Cezar Lisboa

Imóvel:- Um terreno de faxinais e pastagens, situado na localidade de Rio da Areia, no Imóvel *Boa Vista*, Município de Inácio Martins, Comarca de Irati, (Pr.), com a área de 04 alqueires, - ou sejam 9,68 ha., com as medidas e confrontações, seguintes:- Ao Norte numa extensão de 750,00m. confronta com terras de Joaquim Ribeiro e herds. da Família Pereira; ao Sul numa extensão de 750,00m. com a firma Indústria Madeirit S.A., a Leste numa extensão de 129,00m confronta também com a firma Indústrias Madeirit S.A., e, finalmente a Oeste, numa extensão de 129,00m. confronta com terras de Antonio Ferreira Santos.- REGº. ANTº. n. 12.920, fls.27, Livro 3-H, no R. I. do 2º Ofício Imobiliário da Comarca de Guarapuava, (Pr). — INCRA sob nº.723.037.002.445 - 7.- *Suprimento de localização, medidas e confrontações de inteira responsabilidade das partes*.-

Proprietários:- JOÃO RODRIGUES DE MEIRA e sua mulher CATARINA OBAL-DE MEIRA, brasileiros, casados, êle lavrador, portador da Céd. Id. RG.1.723.581 - (Pr.), ela do lar, filha de Pedro Obal e de Justina Obal; inscritos no CPF/MF. sob nº.014.771.299-87; residentes no Município de Inácio Martins, (Pr). DOU FÉ. Irati, - 28 de Setembro de 1.977.- *Julio Cezar Lisboa*, Oficial.

R - 1 - 852 - Venda e Compra. Os proprietários João Rodrigues de Meira e sua mulher Catarina Obal de Meira, acima qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula para a Adquirente: INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A; com sede em São Paulo, Capital, à Rua Cél. Xavier de Toledo, 264 - 10º andar; inscrita no CGC/MF. sob o n. 60.874.873/0001-85; consoante escritura de 08 de Julho de 1.977, lavrada às fls.197, do Livro nº.35, nas Notas do Tabelião, Norberto Ernesto Gastreich, do Município de Inácio Martins, (Pr.), no valor de \$30.000,00.(Trinta mil cruzeiros)., *C.Q.* nº.256.816, expedido pelo FUNRURAL. Protoc. n.1.247, Livro 1-A. Cota \$517,00. DOU FÉ. Irati, 28 de Setembro de 1.977.- *Julio Cezar Lisboa*, Oficial.

R.02/852 - Hipoteca. 1º.gráu. Nos termos da escritura pública hipotecária e outras avenças, celebrada em 14 de dezembro de 1978, às fls.114 do Livro de notas n.2030, do 13º. Tabelião de São Paulo - Capital -, Tabelião Antonio Fleury de Camargo, INDÚSTRIAS MADEIRITI S/A., já qualificada nesta matrícula imobiliária, na qualidade de Hipotecante, dá ao credor BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado do Bahia, à rua Lauro Muller s/n., com sucursal na cidade de São Paulo, (SP), a rua João Bricola, n.39, inscrito no CGC.MF. sob n.15.124.464/0001-87, - em primeira, única e especial hipoteca -, o imóvel objeto desta matrícula, como reforço da garantia do contrato de compromisso de prestação de fiança, no valor de \$60.000.000,00 (sessenta milhões de -

MATRÍCULA Nº
- 852 -

SEGUIE NO VERSO

CONTINUAÇÃO

cruzeiros), com prazo de vigência até 31 de dezembro de 1982 e demais condições pactuadas no referido contrato firmado em 13 de dezembro de 1978, sendo que a hipotecante, em contra-garantia da fiança prestada, entregou ao credor hipotecário, uma nota promissória de sua emissão, no valor de R\$.72.000.000,00 (setenta e dois milhões de cruzeiros), com vencimento para 31 de dezembro de 1982, avalizada por Carlos Roberto Presgrave de Mello. Demais condições: As constantes da escritura pública. PROTOC.n.2288, Lº.1/A. DOU - FÉ. Irati, 29 de dezembro de 1978. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.03/852 - Hipoteca. 2º. grau. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, passada em 20 de dezembro de 1978, às fls. 02 do Livro de notas n.2.048, do 13º. Tabelião Antonio Fleury de Camargo, de São Paulo - Capital, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada nesta matrícula, na qualidade de "hipotecante", da ao BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado do Bahia, a rua Lauro Muller, s/n., com sucursal na cidade de São Paulo, Capital, inscrito no CGC.MF. sob nº... 15.124.464/0001-87, dá, em segunda e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, para reforço da garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente com obrigações garantias, celebrado em 14 de dezembro de 1978, no valor de R\$.47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de cruzeiros), - limite máximo -, com prazo de 180 dias, contados a partir daquela data. Demais condições: As constantes da escritura pública. PROTOC.n.2289, Lº.1/A. DOU FÉ. Irati, 29 de dezembro de 1978. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.04/852 - Hipoteca. 3º.grau. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, celebrada em 29 de junho de 1979, às fls.137/145 do Livro n.2081, nas notas do 13º. Tabelião Antonio Fleury de Camargo, da cidade de São Paulo, SP., INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já identificada, constitui e dá em hipoteca de 3º.grau, o imóvel objeto desta matrícula, para a credora hipotecária BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na rua Lauro Muller, s/nº., com sucursal na capital do Estado de São Paulo, á rua João Bricola, 39, com inscrição no CG/MF.: sob n.15 124 464/0001-87, para reforço de garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente, com obrigações e garantias, no valor de R\$.40.000,000,00 (quarenta milhões de cruzeiros) - limite máximo -, firmado pelas partes acima referidas, em 12 de junho de 1979, com prazo de 179 dias, contados da data desse contrato. Demais condições: As constantes da escritura pública. Protoc. 2820, Lº 1/A. Dou fé. Irati, 19 de julho de 1979. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.05/852 - Hipoteca. 4ºgrau. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, celebrada em 29 de outubro de 1979, por instrumento lavrado as fls.264/272, do Livro n.2101, nas notas do 13º Tabelião Fleury de Camargo, da cidade de São Paulo, (SP.), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada nesta matrícula, dá em hipoteca de 4º grau, o imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, para o credor hipotecário BANCO ECONOMICO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Salvador, Bahia, na rua Lauro Müller, s/n., inscrito no CGC n.13 538 319/0001-17, para reforço da garantia do contrato de financiamento de capital de giro, no valor de R\$.53.374.000,00 (cinquenta e três milhões, trezentos e setenta e quatro mil cruzeiros), com prazo de vigência até 26/04/1980, firmado pelas mesmas partes contratantes em 29/10/

SEQUE

PARA SIMPLOS

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 2 -

Ref. Matrícula n.852.

CONTINUAÇÃO

1979, sob n.002-36904-9, Demais condições: As da escritura pública. Protoc. n.3124, Lº 1/A. Dou fé. Irati, 19 de novembro de 1979. Cota R\$.1.495,00. TAM R\$5,00. *Helcio Kronberg* Oficial. -

R.06/852 - Hipoteca. 5º.gráu. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, lavrada em 09 de novembro de 1979, às fls.227, do Livro n.2000, nas notas do 13º.Tabelião Antonio Fleury de Camargo Filho, da cidade de São Paulo, SP, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada nesta matrícula, na qualidade de hipotecante, oferece e dá em garantia hipotecária de 5º. grau, o imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, para o credor hipotecário BANCO ECONOMICO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Salvador, Bahia, na Lauro Muller, s/nº., inscrito no CPF/MF. sob n.13.358.319/0001-17, para reforço de garantia do contrato de compromisso de prestação de fiança, no valor de CR\$...... 17.449.538,00 (dezesete milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, quinhentos e trinta e oito cruzeiros), com prazo de vigência indeterminado, celebrado em 29 de outubro de 1979. Demais condições: As da escritura pública respectiva. Protoc. n.3025, Lº.1/A. Cota R\$.1.825,00. Dou fé. *Helcio Kronberg* Oficial. -

AV.07/852 - Cancelamento. Ref. Reg. R.5/852. Hipoteca de 4ºgráu. Certifico e dou fé, que de conformidade com a autorização firmada pela credora Banco Econômico de Investimentos S.A., em 29/05/80, arquivada neste cartório, fica cancelada a hipoteca a que se refere o Reg. R.5/852, desta matrícula, face o pagamento da dívida à credora. Dou fé. Protoc. n.3966, Lº 1/A. Irati, 26 de agosto de 1980. *Helcio Kronberg* Oficial. -

AV.08/852 - Cancelamento de regs. hipotecários. Certifico e dou fé, que de conformidade com o instrumento de quitação e liberação arquivado neste cartório, firmado em 05 de abril de 1982, pelo credor hipotecário BANCO ECONOMICO S/A. e BANCO ECONOMICO DE INVESTIMENTOS S/A., ficam cancelados os registros hipotecários ns. R.2, R.3, R.4 e R.6/852, de 1º., 2º., 3º. e 5º.gráu, a que se referem os contratos de compromissos de prestações de fianças, nos valores de R\$.60.000.000,00 e R\$.17.449.538,00 e de abertura de créditos em conta corrente, com obrigações e garantias, nos valores de R\$.47.000.000,00 e R\$..... 40.000.000,00, celebrados em 13.12.78, 29.10.79, 14.12.78 e 12.06.79, respectivamente, com a devedora Indústrias Madeirit S/A., que tendo saldado seus débitos, representados pelo principal, juros e demais encargos, obteve do credor acima referido, a liberação do imóvel desta matrícula. Dou fé. Protoc.n.5433 Lº.1/A. Irati, 16 de julho de 1982. *Helcio Kronberg* Oficial.

R.09/852 - Integralização de capital social mediante conferência de bens. Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado pela empresa MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., arquivado neste cartório, instruído com 01 exemplar do D.O.E., Ined., São Paulo, 92(042), sábado, 6 março 1982, ref. a publicação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de janeiro de 1982, registrada sob n. JUCESP. 14.592/82, em 24.02.82, na MM. Junta Comercial do Estado de São Paulo, a proprietária INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., incorporou ao patrimônio da empresa denominada MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade de agrícola e comercial, inscrita no CGC/MF. sob n.47.682.232/0001.30, mediante a conferência de bens, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$...... 177.388,08 (cento e setenta e sete mil, trezentos e oitenta e oito cruzeiros e

SEGUI



CONTINUAÇÃO

oitocentas), para integralização (parcial) de aumento de capital social por ela subscrito como única acionista. Certifico mais, que de conformidade com a Ata da A.G.E. realizada em 26 de abril de 1982, arquivada sob n.45.884/82, em 27/05/82, na MM. Junta do Comércio de São Paulo, publicada no D.O.E./SP. em 04.06.82, a adquirente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., tem sua sede social e foro - na Estrada das Nações, n.333, distrito de Jardim Belval, Estado de São Paulo, Dou fé. Protoc. NP.5436. Lp.1/A. Serv. R\$5.700,00/CPC R\$300,00. Irati, 16 de Julho de 1982. *Helcio Kronberg*, Oficial. -

AV.10/852 - Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o Termo de Compromisso firmado em 28/09/82, arquivado neste cartório, a proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., tendo adquirido de Industrias Madeirit S.A., o imóvel desta matrícula, bem como o plano de exploração florestal denominado Plano de Exploração Florestal n.7730/80, conforme AGE de 04/01/82, com Regº 14592/82 na JUCESP, responsabiliza-se pela fiel observância de todas as operações previstas no plano, mantendo-o até sua rotação final, de acordo com as técnicas e normas jurídicas pertinentes, Dou fé. Protoc. n.5632, Lp.1/A. Irati, 14 de outubro de 1982. *Helcio Kronberg*, Oficial. -

R.11/852 - HIPOTECA. 1º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 29 de abril de 1983, às fls.107 à 112 do Livro / n.509, nas notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDUSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP) na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob o n.... n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTIBANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF. sob n.92 791 813/0003-27, com Carta-Patente A-69/3036, denominado "Credor" ou "Banco"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., sediada em Barueri, (SP) na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. / sob n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 1º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - EMPRÉSTIMO DE CAPITAL DE GIRO n.6951-350/83 firmado em 29/04/83, no valor de R\$.220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 26/10/83, acrescido de correção monetária (DRTN) e juros de 26,5%aa. II- PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.6951-351/83, firmada em 29/04/83, assumida pelo BANCO (prestação de fiança) para assegurar o cumprimento de obrigações contraídas pela Devedora junto a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - Casas Pernambucanas -, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, com validade por 210 dias, até o valor de R\$.454.930.000,00 acrescido de encargos de 40%aa.; III - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-320/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.994.133,00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizáveis em parcelas na forma contratual; IV - REPASSE DE EMPRÉSTIMO DO EXTERIOR n.6951-321/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.100.000,00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma contratual; V - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-324/82, firmado em 18/10/82, no valor de US\$.63.334,00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma estabelecida no referi-

SEGUE

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 3 -

continuação do R.11/852.....
CONTINUAÇÃO

do contrato; VI - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-325/82, no valor de US\$.100,000.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma do contrato acima referido; e VII - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-342/83, / firmado em 07/03/83 no valor de US\$.210,000.00, à taxa de 1,5%aa. (LIBOR), comissão de 4%aa., pagável em 06/06/83. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos contratos/já mencionados, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel ora hipotecado. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida e sobre o mesmo não poderá ser constituído nenhum outro ônus nem qualquer gravame sem anuência prévia do BANCO. Valor (art. 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Fôro: São Paulo (SP) Demais condições: As constantes da escritura. Protoc. n.6006, Lº1/A. Custas: Serv. R\$.66.500,00. CPC R\$.3.500,00./ Dou fé. Irati, 12 de maio de 1983. *Helcio Kronberg* - Oficial.-

AV.12/852 - Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado em 17/08/83, instruído com/ Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal, a MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., já qualificada, se compromete a / executar, integralmente, o plano de exploração florestal no imóvel objeto desta matrícula. Protoc. n.6189, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.950,00. CPC R\$.50,00. Dou fé. Irati, 17 de agosto de 1983. *Helcio Kronberg* Oficial.-

Av.13/852 - Alteração de prestação de garantia fidejussória. Nos/ termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 09 de setembro de 1983, às fls.35vº do Livro n.3165, / nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., acima identificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o credor MULTI- BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, SP, já qualificada no registro supra, com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., proprietária do imóvel desta matrícula, a ratificação da cláusula II, de / "prestação de garantia fidejussória" constante da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 7 / 29/04/83, às fls.107/112 do Livro n.509, nas notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), registrada sob n.R.11/852, nesta matrícula, que alterada por Aditivo firmado em 31/08/83, entre as mesmas partes, passa a ser a seguinte: "II - / PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.6951-351/83, firmada em 29/ / 04/83, registrado sob n.1773146, no 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, SP, para assegurar o cumprimento de obrigações a serem assumidas pela Devedora perante ARTHUR LUNDGREN TECI DOS S.A./Casas Pernambucanas, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, o BANCO credor obrigou-se a prestar garantia, mediante fiança, com validade por até 210 dias, até o valor equivalente em moeda corrente nacional, a US\$..... / US\$.1,051.000.00 (hum milhão e cinquenta e um mil dólares dos Estados Unidos). A título de remuneração ao Banco pela garantia contratada, a Devedora obrigou-se a pagar uma comissão de 2,5% devida no dia da abertura da carta de fiança. Sobre qualquer quantia de / desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da Devedora, incidirá correção monetária (em ORTNs); juros e pena convencional de 10%". Ratificam as partes os demais termos contratuais. Dou fé. / SEGUE

continuação da Av.13/852.

CONTINUAÇÃO

Protoc. n.6327, Lº 1/A. Serv. R.33.250,00. CPC R1.750,00. Irati, 25 de outubro de 1983. *Helcio Kronberg* Oficial.-

=====

AV.14/852 - Aditivo. Re-ratificação. Nos termos da escritura de re-ratificação - de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 25.11.1983, por instrumento público de fls.133vº. e seguintes do Livro nº... 3150, nas notas do 11º. Tabelião Antonio G.de Souza Jr., da cidade de São Paulo, / SP., a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., acima qualificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S.A., por sua filial de São Paulo (SP), já qualificada, com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., proprietária do imóvel desta matrícula, a retificação da cláusula II da Escritura de confissão de dívida e constituição de hipoteca, celebrada em 29.04.83, às fls.107 do Livro n.509, nas notas do 6º Tabelião de Curitiba, (Pr), registrada neste Ofício sob n.R.11/852, nos seguintes aspectos: (a). O prazo de validade da Carta de Fiança prestada pelo Banco, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora, perante a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. "Casas Pernambucanas", decorrentes do contrato de compra e venda, estende-se até o dia 30 de janeiro de 1984; (b). em decorrência das entregas parciais de mercadorias efetuadas pela Devedora, ficou reduzido o valor limite da Carta / de Fiança para até o valor equivalente, em moeda nacional, a US\$.746,833.09. (c). em função da prorrogação do prazo de fiança prestada, além da remuneração estipulada no contrato de prestação de garantia fidejussória caracterizado na cláusula II, a Empresa obrigou-se a pagar ao Banco, no dia 30.01.1984, ou na data da realização do último embarque, previsto no contrato afiançado, se anterior a essa / data, a quantia correspondente, na data do efetivo pagamento, a 0,5% do valor - equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$.746,833.09. Ratificam as partes - contratantes, os demais termos contratuais. Protoc. Nº.6462, Lº.1A. Serv.CR\$...... 33.250,00. CPC.CR\$.1.750,00. Dou fé. Irati, 27 de dezembro de 1983. *Helcio Kronberg* Oficial. -

=====

R.15/852 - HIPOTECA. 2º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de / dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 19 de março de 1984, as fls.001 à 008 do Livro n.525, nas notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no DGC/MF sob o n. / n.60.873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial de SÃO Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no DGC/MF sob n.92 791 813/0003-27, com Carta-Patente A-69/3036, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no DGC/MF n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 2º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundas dos seguintes contratos: I - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO / n.6951-385/84, firmado em 02/03/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 29/08/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-389/84, firmado em 19/03/84, no valor de R\$.880.000.000,00 (oitocentos e oitenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 17/09/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de - 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário à completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora, nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida e garantia hipotecária, abrangendo toda a mata e floresta, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou /

SEGUE

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 4 -

continuação do R.15/852.

CONTINUAÇÃO

/que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP) Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6626, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.107.616,00. CPC R\$.5.664,00. F.P. R\$.22.656,00. Dou fé. Irati, 26 de março de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.16/852 — HIPOTECA. 3º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 09 de maio de 1984, às fls.010 à 021 do Livro / n.525, nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP) na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob o n... n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com / MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial - de São Paulo, SP, estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito / no CGC/MF sob n.92 791 813/0003-27, com Carta Patente n.A-69/3036, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., com sede em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30, denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 3º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora o / imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniante Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-378/84, firmado em 24/01/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), cujo saldo devedor, em 02/05/84 montava R\$.31.194.739,20 à ser pago em 23/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951 - 395/84, firmado em 09/04/84, no valor de R\$.160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de cruzeiros), à ser pago no dia 09/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca óra constituída preva lecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham à ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6795, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00. CPC R\$.9.520,00. F.P. R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.17/852 — HIPOTECA. 4º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 24 de maio de 1984, às fls.026 à 037 do Livro / n.525, nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), RESERPA - REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Capital de São Paulo, (SP), na rua Cel.Xavier de Toledo, 264, 10º andar, inscrita no CGC/MF sob o n..... n.60 873 866/0001-39, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com o - MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial - de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0001-65, titular da Carta Patente n.A-69/3036, denominado, "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., sediada em -

SEGUE

continuação do R.17/852

CONTINUAÇÃO

Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30, denominada "INTERVENIENTE-HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 4º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela - Devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniante Hipotecante, oriundo do contrato de financiamento para Capital de Movimento n.6951-401/84, firmado em 21/05/84, no valor de G\$.... G\$.1.300.000.000,00 (hum bilhão e trezentos milhões de cruzeiros), à ser pago no dia 20 de agosto de 1984, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., incidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá - pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora, no contrato acima mencionado e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: G\$.... G\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc. n.6796, Lº 1/A. Custas: Serv. G\$.180.880,00. CPC G\$.9.520,00. F.P. G\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.18/852 — Re-ratificação. (Ref.R.11/852) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão/de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/02/85, às fls.84 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, (SP), celebrado / entre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A. e o credor MULTI-BANCO-INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a participação da interveniente garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as alterações seguintes: No dia 21 de fevereiro/ de 1985, a devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., o valor correspondente a 3ª parcela do principal da dívida, no valor equivalente a US\$.249,600.00, juntamente com a 4ª parcela do principal, equivalente a US\$.645,333.00; mais os juros à taxa de 1,125%aa., e o valor da comissão de repasse de 6%aa. s/ a 3ª parcela de US\$.249,600.00, calculada pelo período de 01/12/84 a 21/02/85 e ainda a comissão de repasse de US\$.3,452.80; ficando sujeita a devedora, no caso de inadimplência, as penalidades estabelecidas nos instrumentos contratuais. Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7455, Lº 1/A. Custas: Serv. G\$.174.600. CPC G\$.9.189. F.P. G\$.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Tânia Alvares* Oficial Substituta.-

AV.19/852 — Re-ratificação. (Ref.R.17/852) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão/de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 13/02/85, às fls.95 vº do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrada entre a devedora RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as seguintes alterações / contratuais: Não tendo sido liquidada a dívida na data avençada - foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de 119.088,9184 ORTNs., correspondente ao valor de G\$.2.127.761.705, quantia esta liquidada e certa, confessada e reconhecida pela devedora, com obrigação de pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 02/01/85, acrescida, à partir de / 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices da ORTN, mais juros de 43,38%. Em substituição às

SEGUE

RUBRICA
Albino

FICHA
- 5 -

continuação da AV.19/852.

CONTINUAÇÃO

anteriores, a devedora emitiu Notas Promissórias com os valores seguintes: (1). Principal - \$2.127.761.705, vencível em 02/01/85; (2). Juros e correção monetária estimados - \$1.023.148.691, vencível em 02/01/85; (3). Principal e encargos estimados - \$..... \$3.150.910.396, vencível à vista. Desde 02/01/85 está sujeito o débito vencido aos encargos moratórios e penalidades contratuais. Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7456 Lº 1/A. Custas: Serv. \$174.600. CPC \$9.189. F.P. \$36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Sônia Albino* Oficial Substituta.-

AV.20/852 — Re-ratificação. (Ref.R.15/852) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/02/85, às fls.90 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrado entre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as alterações contratuais seguintes: (1): Ref. cláusula I da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado, em 01/10/84, um saldo devedor de 48.854,6285 ORTNs., correspondente ao valor de / \$872.885.648, quantia líquida e certa, confessada e reconhecida pela Devedora a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO, no dia / 01/02/85, acrescida à partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices das ORTNs., mais juros de 40,75% s/o valor confessado. Face as alterações e prorrogação do vencimento original da dívida por mais 123 dias, contados de 01/10/84, a devedora emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anteriores: Principal - \$872.885.648; Juros e correção monetária estimados - \$589.717.060, ambas vencíveis em 01/02/85; e ainda do Principal e encargos estimados \$1.462.602.708 vencível à vista. Não obstante referido contrato ter se vencido em 01/02/85 a devedora não o liquidou. (2). Ref. cláusula II da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTNs, correspondente ao valor de - \$1.317.379.323, líquida e certa, confessada e reconhecida pela / devedora, a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 01/03/85, acrescida dos encargos de correção monetária equivalente à da variação dos índices da ORTN, mais juros de 38,28%. Face as alterações e prorrogação do vencimento por mais 151 dias, a devedora/emitiu, em substituição, novas Notas Promissórias: Do Principal - \$1.317.379.323; juros e correção monetária estimados - \$..... \$1.168.974.545, ambas vencíveis em 01/03/85; e ainda do Principal e encargos estimados - \$2.486.353.868, vencível à vista. Ratificam as partes contratantes, os demais termos da escritura./.- Protoc. n.7457, Lº 1/A. Custas: Serv. \$174.600. CPC \$9.189.F.P. \$36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Sônia Albino* Oficial Substituta.-

R.21/852 — HIPOTECA. 5º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 30 de agosto de 1985, às fls.01 e seguintes do Livro n.478/NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada "INTERVE -

SEGUIE

continuação do R.21/852

CONTINUAÇÃO

NIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 5º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da / Interviente Hipotecante, oriundo do contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior n.6951-515/85, firmado em 21 de agosto de 1985, objeto do registro n.2306200 do 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP) no valor de US\$.295.000.00 (duzentos e noventa e cinco mil dolares dos EUA), repassado pelo BANCO para a DEVEDORA, proveniente do empréstimo externo, a taxa de 1,125%aa., acima da taxa de juros para depósito, para 06 meses no mercado interbancário do eurodolar de Londres (LIBOR), com comissão de repasse a taxa de 3,5%aa., cuja dívida — principal, juros e comissão pactuadas — a DEVEDORA se obriga a pagar ao BANCO, no dia 21 de fevereiro de 1986, sob cláusula de paridade cambial, apurada em cruzeiros segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Central do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação de suas obrigações. As parcelas representativas do débito estão representadas por Notas Promissórias emitidas pela DEVEDORA à favor do BANCO. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, no contrato acima mencionado e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Foro: São Paulo (SP) De mais condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc. n.7940, Lº 1/A. Custas: Serv. G\$.654.560. CPC G\$.34.450. / F.P. G\$.137.802. Dou fé. Irati, 19 de setembro de 1985. *Helcio Kronberg*
Oficial.-

R.22/852 — HIPOTECA. 6º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 31 de março de 1986, às fls.08 e seguintes, do Livro n.492-na, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, ajustou, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, com interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S.A., já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, A J U S T O U, como acima foi dito dar em hipoteca de 6º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da interveniente hipotecante, oriundo do Contrato de Financiamento para Capital de Movimento n.6951-556/86, firmado em 21/02/86, objeto do registro 2394922 no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP), no valor de G\$.7.113.110.374 (sete bilhões, cento e treze milhões, cento e dez mil e trezentos e setenta e quatro cruzeiros), à ser pago pela DEVEDORA ao BANCO no dia 22 / de maio de 1986, acrescido de correção monetária equivalente a da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTNS e de juros a taxa de 25,5%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. De acordo com o Decreto-Lei n.2283 de 27/02/86 e do Decreto n.2284 de 10/03/86 e demais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos devidos, juntamente com o capital mutuado, no dia 22 de maio de 1986, à saber: correção monetária calculada até 22/02/86: Cz\$.242.660,76; juros de 25,5%aa.: Cz\$.. Cz\$.429.775,87; e principal de Cz\$.7.113.110,37, valores estes — que a DEVEDORA reconhece como líquidos e certos. Assim, no dia / 22 de maio de 1986, a DEVEDORA obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do Contrato, a quantia de Cz\$.7.785.547,00 (sete milhões, setecentos e oitenta e cinco mil e quinhentos e quarenta e sete cruzados), ficando a DEVEDORA sujeita a penas convencio -

SEGUIE

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 6 -

continuação do R22/852

CONTINUAÇÃO

a penas convencionais, de juros moratórios de 1% ao mês, de multa de 10% sobre o débito em atraso, e ainda de multa de 1% ao mês, sobre o saldo devedor, pela falta de cumprimento de outras obrigações. A hipoteca constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, abrangendo matas e florestas, e todas as acessões. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus à terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis (de Cruz Machado/Inácio Martins) Cz\$.15.107.181. Demais condições: As do contrato. Foro: São Paulo, (SP) Protoc 8427 Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.1.141,42. CPC Cz\$.60,07. F.P. Cz\$.240,29. Dou fé. Irati, 16 de abril de 1986. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.23/852 — HIPOTECA. 7º grau. Nos termos da escritura pública de constituição de hipoteca em garantia, lavrada em 18 de setembro de 1986, às fls.188 do Livro n.483-NA, / nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr) INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, ajustou, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A. já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, com interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, AJUSTOU, como acima foi dito dar em hipoteca de 7º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do Contrato de Abertura de Crédito Fixo mediante Repasse de Financiamento contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, datado de 18/09/86, ainda pendente de registro. O montante do crédito aberto divide-se em dois subcréditos, nos seguintes valores: (a) Subcrédito "A" - no valor equivalente a até 174.782 OTNs, correspondentes, nesta data, a Cz\$.18.596.804,80. Encargos: Juros de 10%aa, calculados dia a dia; (b) Subcrédito "B" - no valor equivalente a até US\$.337.636,00, correspondentes a Cz\$.4.649.247,72, à taxa oficial de conversão para compra de Cz\$.13,77/US\$, vigente nesta data. Encargos: Juros de 2%aa, acima da taxa de juros anual para empréstimo ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR) para pagamento trimestral, informada pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 03 meses, calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2%aa, calculada dia a dia. O montante 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 do principal do crédito, efetuada a conversão em OTNs e dos dólares dos Estados Unidos da América, nos termos do contrato, vencendo-se a primeira em 15 de setembro de 1988, comprometendo-se a DEVEDORA a liquidar, com a última prestação, em 15 de agosto de 1994, todas as obrigações decorrentes do contrato. Os encargos financeiros, juros, comissões, serão calculados na forma contratual. Dita garantia se estende ainda ao contrato de prestação de garantia fidjussória n.6951/373-83, firmado em 16.12.83, registrado sob n.1936376 e 2862, no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Curitiba, (Pr), e de Barueri, SP, de fiança prestada pelo BANCO à DEVEDORA, resultantes da emissão de 25 debêntures / no valor nominal unitário de \$10.000.000 cada uma, das séries / 2A e 2B, com regº916, Livro "3" (RegºAuxiliar) no 1º Cartório de Regº de Imóveis de Barueri, SP. A Carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o pagamento do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua vigência até 30.12.88. Comissão de remuneração: 4%aa, sobre o saldo devedor. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus à terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis:

SEQUE

continuação do R23/852

CONTINUAÇÃO

(C.Machado e I.Martins) Cz\$.39.676.894,07. Demais condições: As / do contrato. Foro: São Paulo, SP. Protoc 8864, Lº 1/A. Custas: - Serv Cz\$.1.128,52. CPC Cz\$.59,36. F.P. Cz\$.237,58. Dou fé. Irati, 22 de setembro de 1986. *Jana Obaiboa* Oficial.-

AV.24/852 — Cancelamento de registro hipotecário. (Ref R17/ e - AV19/852) — Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro de / 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada neste Cartório e a quitação dela constante, fica cancelado o registro hipotecário R17 e AV19/852, hipoteca de 4º grau e aditivo de re-ratificação, respectivamente, face a quitação da dívida. Protoc 9737, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Jana Obaiboa* Oficial Designada.-

AV.25/852 — Cancelamento de registros hipotecários. (Ref R11/ , AV13 e AV14; R15/ , AV20; R16; R21/ e R22/852) - Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro de 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada neste Cartório e a quitação dela constante, ficam cancelados os seguintes registros hipotecários: R11/ , AV13 e AV14; R15/ e AV20; R16; R21 e R22/852, hipotecas de 1º, 2º, 3º, 5º e 6º grau e respectivos aditivos de re-ratificação, face a quitação da dívida. Protoc 9738, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. / Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Jana Obaiboa* Oficial Designada.-

AV.26/852 — (Ref R23, hipoteca de 7º grau) Re-ratificação de escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca. Nos termos da escritura pública de re-ratificação celebrada em 15 de dezembro de 1986, às fls.136 / do Livro n.3250, nas Notas do 11º Cartório do Escrivão Antonio G de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, foi retificada a escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 18/09/86, às fls.188 do Livro n.483-NA, nas Notas/ do 5º Tabelião Alfredo Braz, de Curitiba, (Pr), para corrigir o texto da cláusula "I - 4", referente a falta de cumprimento de obrigações de pagamento devidas por força do contrato acima citado, que passou a vigorar com a redação dada na escritura de re-ratificação; e ainda a cláusula II da mesma escritura, corrigindo-a no que diz respeito ao registro n.1936376 do contrato que / foi efetuado no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos/ de São Paulo, SP, e não de Curitiba, (Pr), como constou erroneamente. Ratifica-se os demais termos contratuais. Protoc 9741, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.41,89. CPC Cz\$.2,20. F.P. Cz\$.8,82. Dou fé. Irati, 08 de outubro de 1987. *Jana Obaiboa* Oficial Designada.-

AV.27/852 — Termo de Compromisso de Execução Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o Termo de Compromisso de Execução Florestal, firmado em 15 de março de 1990, a proprietária Madeirit Agro Florestal S A, se compromete a executar integralmente o projeto a ser implantado na área de 1.500,00ha, que abrange o imóvel desta matrícula e o

SEGUE

RUBRICA
Helcio Kronberg

FICHA
- 7 -

continuação da AV 27/852

CONTINUAÇÃO

das matrículas 1369, 1992, 2101 e 4075, distribuída em cinco ta-
lhões. Número de Árvores: 500.100 Agro 1, área de 300,00ha; 500100
Agro 2, área de 300,00ha; 500.100 Agro 3, área de 300,00ha; 500100
Agro 4, área de 300,00ha e 500.100 Agro 5, área de 300,00ha. To-
tal: 2.500.500 - Agros 01, 02, 03, 04 e 05, área total 1.500,00ha.
Fica a área vinculada ao IBAMA, pelo prazo de 20 (vinte) anos, con-
forme o cronograma do Projeto Técnico de Reflorestamento, protoco-
lado no IBAMA sob n.003.694 de 11/07/88. Demais Condições: As do
Termo e plantas, com uma via arquivada neste Cartório. Protoc n.
12191, L² 1/A. Custas: Serv R\$.551,00. CPC R\$.29,00. Associações :
R\$.23,20. Dou fé. Irati, 27 de agosto de 1990. *Helcio Kronberg*

AV.28/852 — Cancelamento de Hipotecas. (Ref R11, R15, R16, R21 ,
R22 e R23/852) Certifico e dou fé, que de conformida-
de com a Carta Precatória de 22.11.93, expedida pela
17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, SP, subscrita pelo Dr -
Luiz Antonio Cerqueira Leite, MM Juiz de Direito, Processo nº1425/
91 e Mandado Autos nº100/93, expedido em 03.12.93, pela Dra Jeane
Carla Furlanh, MM Juíza de Direito Substituta desta Comarca, ficam
cancelados as hipotecas a que se referem os Reg²s R11, R15, R16 ,
R21, R22 e R23/852 supras. Protoc 14374, L² 1/A. Dou fé. Irati, 06
de dezembro de 1993. *Helcio Kronberg* Oficial.-

Av.29/852 - Protocolo n° 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010.
Arrecadação. Procede-se a presente averbação para consta que, em
razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci
Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos
de falência n° 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi
arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA -
Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$
6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. Fernando Dias, Oficial
Registrador. *Fernando Dias*

SEGUE



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 716 – 11/2021

TERRENO RURAL, MAT. Nº8.912, TOTALIZANDO ÁREA DE
1.122,00 HA, MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR

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	13
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	14
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, de matrícula nº8.912, com metragem total de 1.122,00 hectares, localizado no lugar denominado Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues, município de Inácio Martins/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 7.421.000,00

(Sete milhões, quatrocentos e vinte e um mil reais).





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, da Prefeitura Municipal de Inácio Martins/PR, Cartas Topográfica e mapas disponibilizados pelo falido.

A visita técnica ao local foi realizada no dia (23/11/2021), acompanhada pelo senhor Bini, ex-funcionário da falida, o qual conhece a região e a disposição das matrículas. Durante a diligência foram constatadas as características físicas do imóvel pertinentes a avaliação.





Ademais, é importante frisar que na matrícula nº8.912 a metragem original é de 2.535,00 hectares, porém atualmente a área corresponde a 1.122,00 hectares, devido a subdivisões e arrematações de porções no decorrer dos anos.

Em que pese o avaliador tenha constatado a presença de reflorestamento durante a visita técnica ocorrida no dia 23/11/2021 no imóvel de mat. nº8.912, neste laudo não foram considerados as benfeitorias reprodutivas (ativos biológicos), ou seja, o valor final corresponde somente ao Valor da Terra Nua da propriedade. Isto se justifica pelo fato de haver arrendatários que utilizam a área para a produção de ativos biológicos, e não foi possível distinguir quais talhões pertenciam ou não ao proprietário.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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





2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues, com área de 1.122,00 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

Número da Matrícula: Nº 8.912 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR

Localização: Latitude: 25°40'1.43"S/ Longitude: 51°12'42.48"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

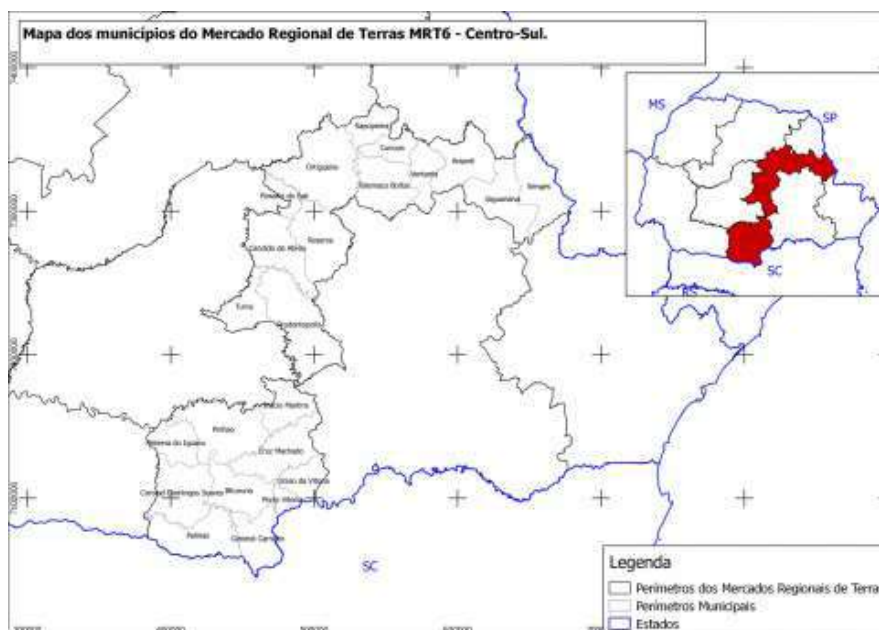




Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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

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

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



Fonte: INCRA





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 O imóvel possui áreas destinadas a Remanescente de Vegetação Nativa e Preservação Permanente (APP), visto que confronta diversos corpos de água.

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 nº8.912, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural situado no lugar denominado Rio da areia e Faxinal dos Rodrigues município de Inácio Martins comarca de Irati contendo florestas nativas e cultivadas com uma área de 2535 há com as medidas e confrontações da planta em memorial descritivo elaborados por Ademir de Menezes Arrivabane. Área 2 tem início no Arroio Inês divisa com área um e Pedro Basia, daí segue na direção sul com uma distância aproximada de 600 m onde faz reflexão à esquerda leste e na distância aproximada de 300 m fazendo novamente deflexão à direita no sentido sul e na distância aproximada de 600 m até atingir a margem da estrada longo segue A direita pela estrada na distância aproximada de 380 m e deflete à esquerda no sentido sul na distância aproximada de 500 m confrontando se ainda com Pedro vazia daí deflete à esquerda e segue no sentido leste em linhas quebradas na distância aproximada de 1700 m até atingir o Arroio Papua confrontando se ainda com Pedro Basílio daí a sua jusante pelo Arroio na distância aproximada de 1500 m até a junção com o Arroio Campolim segue por este a sua montante na distância aproximada de 900 m confrontando se com Zacharias de Castro daí segue na direção sul na distância aproximada de 1030 m até atingir um caminho que liga a estrada que segue para pinar é confrontando se com Antônio Rory e área 3 segue por este caminho até atingir a estrada que vai para pinar é seguindo por esta estrada na direção de quem vai para o aeroporto com a distância aproximada de 3800 m até encontrar com a estrada que vai para Cruz Machado ponto deste cruzamento deflete à esquerda e seguindo por esta estrada de para Cruz Machado com a distância aproximada de 1110 m encontraremos um caminho para terras de L. Sovierzos som defletindo à direita no sentido sudoeste e seguindo por este caminho com distancias aproximadas de 1000 m até encontrarmos uma estrada que vai para terras dos índios Guaranis defletindo se à direita e seguindo





por esta estrada com a distância aproximada de 300 m encontraremos o caminho para terras de I Soverosa ski e cia limitada ponto defletindo se A direita e seguindo por este caminho sentido Oeste e com uma distância aproximada de 2700 metros encontraremos com a faixa de alta tensão ponto defletindo se à direita no sentido norte com uma distância aproximada de 200 m encontraremos com a metragem do Rio da areia divisa área 3 ponto refletindo-se à direita e seguindo pela margem do dito Rio até a junção do Rio liso daí segue pelo Rio liso isso a montante até atingir a junção do Arroio natalino sempre confrontando se com eles ou verões que li cia vir daí segue pelo Arroio a sua montante na distância aproximada de 800 m confrontando se com Jovita de Toledo daí segue à esquerda no sentido noroeste em linha que quebradas na distância aproximada de 650 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido nordeste na distância aproximada de 750 m até atingir a estrada para Guarapuava confrontando se com Lourival Vieira, daí deflete à direita seguindo pela estrada sentido Cruz Machado na distância de 2000 m até encontrar a divisa da área um ainda pela estrada sentido Cruz Machado de 6000 m encontraremos com a estrada que vai para terras de José deste ver Mayer refletindo você esquerda e seguindo pela estrada para as terras de José deste Mayer com distância aproximada de 1550 m encontraremos com Arroio Inês ponto defletindo se A direita e seguindo pelo Arroio com uma distância aproximada de 350 m até encontrarmos com a área um ponto inicial dessa descrição”.

6.2 Situação

Importante ressaltar que durante a diligência realizada no dia (23/11/2021), foi constatado a presença de arrendatários no local da matrícula nº8.912, além de terceiros ao processo residindo em algumas porções do imóvel.

6.3 Restrições do imóvel

Em que pese existam assentamentos do INCRA confrontantes ao imóvel, o acesso a propriedade não se dá por meio de servidões pertencentes aos assentamentos.

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:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1 e 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 DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 7.420.759,09 (Sete milhões, quatrocentos e vinte mil, setecentos e cinquenta e nove reais e nove centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 7.421.000,00 (Sete milhões, quatrocentos e vinte e um 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, 25 de novembro 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

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante: -	Data da Solicitação: -
Proprietário: Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria: 23/11/2021
Endereço: -	Data do Laudo: 25/11/2021
Complemento: Zona Rural	Matrícula: 8.912
Bairro: Boa Vista	Objetivo: Determinação de Valor de Mercado
Cidade: Inácio Martins UF: PR CEP: -	Finalidade: Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 1.122,00 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 1.122,00 ha	< Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia: Suave Ondulado	Cons. Do Solo: Argiloso a arenoso
Drenagem: Bom	Estradas Internas: Servidões
Textura: Argiloso a arenoso	Melhoramentos: -
Util. Economica: Relorestamento	Profundidade: Solos profundos
Aproveitamento: comercial	Pedregosidade: Baixa
Pot. Produtivo: Potencial Alto	Erosão: Propensão baixa
Benfeitorias: -	Precipitação: 1880mm/ano
Altitude: 1080m	

Valor de Mercado

R\$ 7.420.759,09

(SETE MILHÕES, QUATROCENTOS E VINTE MIL, SETECENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E NOVE CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR e cofronta diversos rios, dentre eles o Rio d'Areia, Arroio D'Andre e o Arroio Chapolim.</p>	
<p>Coordernadas Latitude: 25°39'8.61"S Longitude: 51° 9'34.95"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural situado no lugar denominado Rio da areia e Faxinal dos Rodrigues município de Inácio Martins comarca de Irati contendo florestas nativas e cultivadas com uma área de 2535 há com as medidas e confrontações da planta em memorial descritivo elaborados por Ademir de Menezes Arrivabane”.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Camissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado (Figura 7). Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D

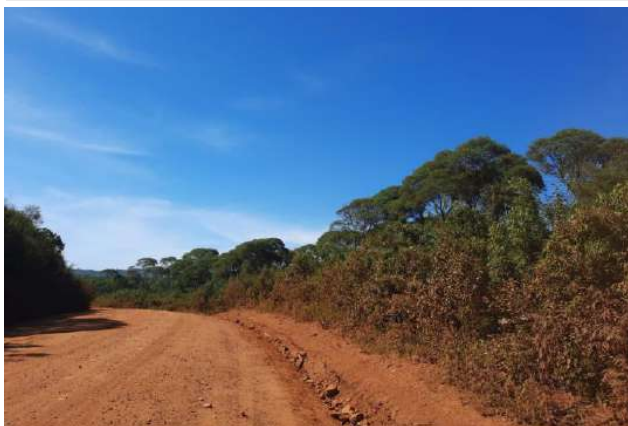


Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel



Remanescente de Vegetação Nativa



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Infomativo de Domínio

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Servidão Administrativa

Infomativo de Domínio



Servidões

Servidão Administrativa



Talhões de Reflorestamento

Talhões de Reflorestamento

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Servidão



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Área de Preservação Permanente (APP)

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Córrego

Demonstrativo de Domínio



Talhões de Reflorestamento

Remanescente de Vegetação Nativa



Talhões de Reflorestamento

Talhões de Reflorestamento

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-J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D



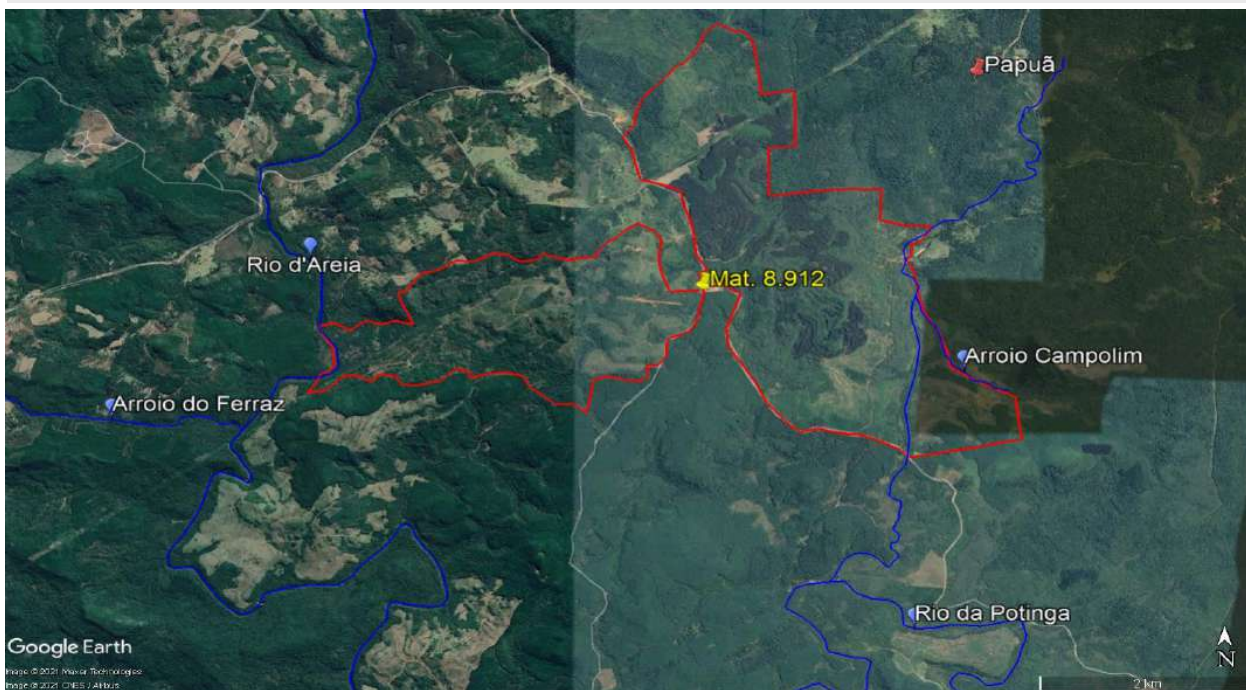


Memorial de Cálculo

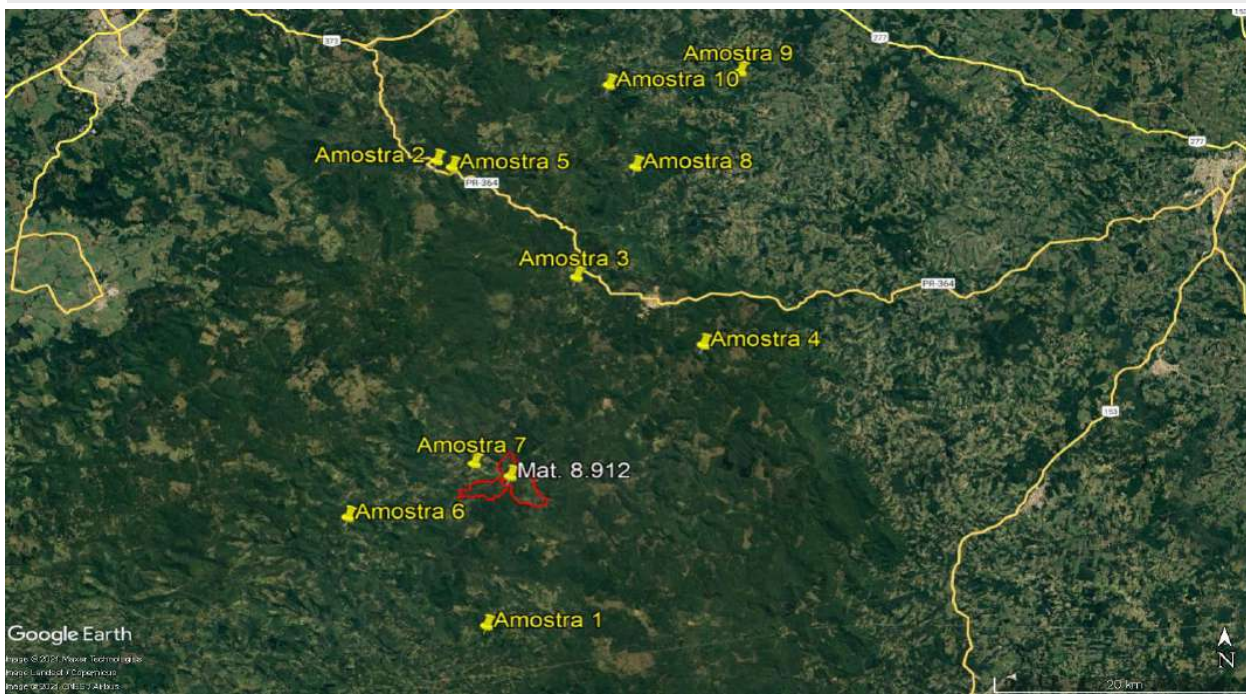
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D





Memorial de Cálculo

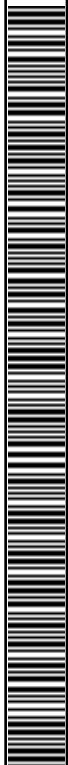
Kronberg Leilões

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

Avaliando																							
Endereço:	-																						
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR													
Área de Terreno (ha):	1122,00		Área Construída:	-																			
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A																			
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																			
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A																			
Benfeitorias	-		Contato	N/A																			
												Classes de Solo											
												I			IIIw(a)			IVe,s	22,00	2%	VIIe,s		
												IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	500,00	45%
												IIe			IIIe,s			VIe	100,00	9%	Áterreno(ha):	1122,00	100%
												IIe,s			IVs	220,00	20%	VIe,s			Índice Cálculado:	31%	
IIIs			IVe	280,00	25%	VIIe																	
Observações:																							

Elemento Comparativo 1																							
Endereço:	-																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			PR	PR													
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00																			
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00																			
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																			
Topografia:	Moderadamente 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	5,00	14%	Vw(a)			VIII	7,00	20%
												IIe			IIIe,s	2,50	7%	VIe			Áterreno(ha):	35,00	100%
												IIe,s	2,50	7%	IVs	10,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	50%	
IIIs	8,00	23%	IVe			VIIe																	
Observações:																							

Elemento Comparativo 2																							
Endereço:	-																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR													
Área de Terreno (ha):	176,66		Área Construída:	0,00																			
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00																			
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																			
Topografia:	Moderadamente 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			Vw(a)			VIII	35,33	20%
												IIe			IIIe,s	30,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	176,65	100%
												IIe,s	41,00	23%	IVs	45,00	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	52%	
IIIs	25,32	14%	IVe			VIIe																	
Observações:																							





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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):	280,72		Área Construída:	0,00											
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis											
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	45,00	16%	Vw(a)			VIII	56,14 20%					
IIe	24,00	9%	IIIe,s	50,00	18%	Vle			Áterreno(ha):	280,72 100%					
IIe,s	63,58	23%	IVs	5,00	2%	Vle,s			Índice Cálculado:	56%					
IIIs	37,00	13%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 4															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	137,94		Área Construída:	0,00											
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	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	
IIIs			IIIe	45,00	33%	Vw(a)			VIII	28,00 20%					
IIe			IIIe,s	5,00	4%	Vle			Áterreno(ha):	137,94 100%					
IIe,s			IVs	30,00	22%	Vle,s			Índice Cálculado:	50%					
IIIs	29,94	22%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 5															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	800,00											
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00											
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovnov											
Benfeitorias	Casas e Galpões		Contato	http://imonov.novon.com.br/centraln/im											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	700,00	14%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%					
IIe	523,00	10%	IIIe,s	1400,00	28%	Vle			Áterreno(ha):	5028,75 100%					
IIe,s	840,00	17%	IVs	300,00	6%	Vle,s			Índice Cálculado:	54%					
IIIs	260,00	5%	IVe			VIIe									
Observações:															





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		314,60		Área Construída:		120,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 4.000.000,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Ricardo rocha					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://www.ricardorocha.net/imoveis/de					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	64,00	20%	Vw(a)			VIII	62,92 20%	
IIe			IIIe,s	70,00	22%	Vle			Áterreno(ha):	314,60 100%	
IIe,s			IVs	66,00	21%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	51,68	16%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		208,12		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 1.720.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Attria					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.attria.com.br/imovel/fazend					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	45,00	22%	Vw(a)			VIII	41,62 20%	
IIe			IIIe,s	5,00	2%	Vle			Áterreno(ha):	208,12 100%	
IIe,s	25,00	12%	IVs	50,00	24%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	16,50	8%	IVe	25,00	12%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Prudentópolis		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		29,04		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 240.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		MGF Imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/areas-exce					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	5,00	17%	Vw(a)			VIII	5,81 20%	
IIe			IIIe,s	10,00	34%	Vle			Áterreno(ha):	29,04 100%	
IIe,s			IVs	5,00	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe	3,23	11%	VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	87,12		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.800.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	20,00	23%	Vw(a)			VIII	17,42 20%
IIe			IIIe,s	15,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	87,12 100%
IIe,s			IVs	25,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	9,70	11%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	237,16		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-98						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	56,00	24%	Vw(a)			VIII	47,43 20%
IIe			IIIe,s	16,00	7%	VIe			Áterreno(ha):	237,16 100%
IIe,s	69,00	29%	IVs	28,00	12%	VIe,s			Índice Cálculado:	54%
IIIs	20,73	9%	IVe			VIIe				
Observações:										

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 1.875.000,00	176,66	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.552,25	0,950	1,000	1,000	1,000	0,600	1,000	0,57	R\$ 5.441,22
3	R\$ 5.000.000,00	280,72	R\$ 0,00	0,90	R\$ 16.030,21	0,950	1,000	1,010	1,000	0,558	1,000	0,54	R\$ 8.580,22
6	R\$ 4.000.000,00	314,60	R\$ 41.737,20	0,90	R\$ 11.310,43	0,950	1,000	0,878	1,059	0,634	1,000	0,56	R\$ 6.339,34
7	R\$ 1.720.000,00	208,12	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	0,950	1,125	1,000	1,059	0,635	1,000	0,72	R\$ 5.347,79
8	R\$ 240.000,00	29,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	0,950	1,125	1,000	1,059	0,674	1,000	0,76	R\$ 5.673,17
10	R\$ 4.000.000,00	237,16	R\$ 0,00	0,90	R\$ 15.179,63	0,950	1,000	1,000	1,000	0,576	1,000	0,55	R\$ 8.301,47

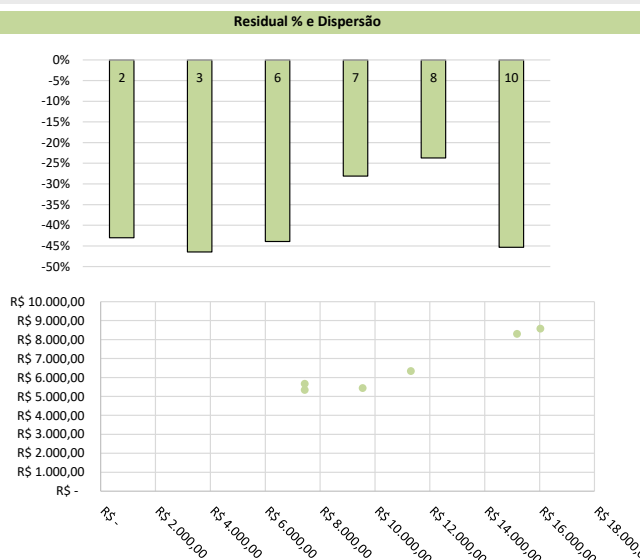
Média	R\$ 11.158,09	Média	R\$ 6.613,87
Desvio	3746,73	Desvio	1459,65
Coef. de variação	0,34	Coef. de variação	0,22

Média Saneada	R\$ 6.613,87
Limite Inferior	R\$ 4.629,71
Limite Superior	R\$ 8.598,03
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 7.420.759,09
	1122,00		R\$6.613,87		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 4.629,71
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 6.613,87
Limite Superior (p/ha):	R\$ 8.598,03
Média Saneada (p/ha):	R\$ 6.613,87
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	1459,65
Coefficiente de Variação:	0,221



INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 879,48
Inferior (p/ha):	-15,34% R\$ 5.734,39
Superior (p/ha):	11,74% R\$ 7.493,35
Amplitude Total	27,07%

Comentários sobre o cálculo





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 27,07%
---	---

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D





49.258

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE IRATI - PR.
2º OFÍCIO

REGISTRO GERAL

FICHA

01

JULIO CEZAR LISBOA

OFICIAL

MATRÍCULA Nº. 8912

ASSINATURA

Lisboa

IMÓVEL: Um terreno rural situado no lugar denominado RIO DA AREIA e FAXINAL DOS RODRIGUES, município de Inácio Martins, comarca de Irati, contendo florestas nativas e cultivadas, com a área de 2.535,00ha, com as medidas e confrontações da planta e memorial descritivo elaborados por Ademir de Menezes Arrivabane, CREA 0640943797-D, seguinte: 'ÁREA 02: "Tem início no arrojo Ignez, divisa com a ÁREA 01 e Pedro Bazia, daí segue na direção Sul com uma distância aproximada de 600,00m, onde faz uma deflexão à esquerda seguindo na direção Leste e na distância aproximada de 300,00m fazendo novamente deflexão à direita, no sentido Sul e na distância aproximada de 600,00m até atingir a margem da estrada Slompo, segue à direita pela estrada, na distância aproximada de 380,00m e deflete à esquerda no sentido Sul, na distância aproximada de 500,00m confrontando-se ainda com Pedro Bazia; daí deflete à esquerda e segue no sentido Leste, em linhas quebradas, na distância aproximada de 1.700,00m até atingir o arrojo Papuá, confrontando-se ainda com Pedro Bazia, daí à sua jusante pelo arrojo, na distância aproximada de 1.500,00m até a junção com o arrojo Campolim, segue por este, à sua montante, na distância aproximada de 900,00m, confrontando-se com Zacarias de Castro, daí segue na direção Sul, na distância aproximada de 1.030,00m até atingir um caminho que liga a estrada que segue para Pinaré, confrontando-se com Antonio Herny e a ÁREA 03; segue por este caminho até atingir a estrada que vai para Pinaré, seguindo por esta estrada na direção de quem vai para o Aeroporto com uma distância aproximada de 3.800,00m até encontrar com a estrada que vai para Cruz Machado. Deste cruzamento deflete à esquerda e seguindo por essa estrada para Cruz Machado com uma distância aproximada de 1.110,00m encontraremos um caminho para terras de L. Sovierzoski & Cia Ltda defletindo-se à direita no sentido Sudoeste e seguindo por esse caminho com distância aproximada de 1.000,00m até encontrarmos com a estrada que vai para terras dos índios Guaranis, defletindo-se à direita e seguindo por essa estrada com a distância aproximada de 300,00m encontraremos o caminho para terras de L. Sovierzoski & Cia Ltda. Defletindo-se à direita e seguindo por esse caminho sentido Oeste e com uma distância aproximada de 2.750,00m encontraremos com a faixa de alta tensão. Defletindo-se à direita no sentido Norte com uma distância aproximada de 200,00m encontraremos com a margem do rio D'Areia/divisa ÁREA 03. Defletindo-se à direita e seguindo pela margem do dito rio, até a junção do rio Liso, daí segue pelo rio Liso a sua montante até atingir a junção do arrojo Natalino, sempre confrontando-se com L. Sovierzoski & Cia, daí segue pelo arrojo a sua montante na distância aproximada de 800,00m, confrontando-se com Jovita de Toledo, daí segue à esquerda no sentido Noroeste em linhas quebradas na distância aproximada de 650,00m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido Nordeste na distância aproximada de 750,00m até atingir a estrada para Guarapuáva, confrontando-se com Lourival Vieira, daí deflete à direita seguindo pela estrada sentido Cruz Machado na distância de 2.000,00m até encontrar a divisa da ÁREA 01, ainda pela estrada sentido Cruz Machado com uma distância aproximada de 6.000,00m encontraremos com a estrada que vai para terras de José Deschermayer. Defletindo-se à esquerda e seguindo pela estrada para as terras de José Deschermayer com distância aproximada de 1.550,00m encontraremos com o arrojo Ignez. Defletindo-se à direita e seguindo pelo arrojo com uma distância aproximada de 350,00m até encontrarmos com a ÁREA 01, ponto inicial desta descrição." TÍTULO DE DOMÍNIO: Aquisição de INDÚSTRIA MADEIRIT S A, por integralização de capital social mediante

SEGUIE NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

MATRÍCULA Nº.
8912

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWNM 7A9W5 YX15D

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



CONTINUAÇÃO

conferência de bens. Registro R 01/4075, matrícula nº4075, Livro 2, deste Ofício. (Suprimento descritivo de inteira responsabilidade das partes)

PROPRIETÁRIA:- MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, sociedade agrícola e comercial, com sede na Estrada das Nações, Barueri, São Paulo, SP, inscrita no CGC MF 47 682 232/0001 30. Dou fé. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg* Oficial.-

AV.01/8912 — Abertura de Matrícula. A requerimento da proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, por ela subscrito em 20 de janeiro de 1994, instruído com mapa e memorial descritivo firmado pelo engº Ademir de Menezes Arrivabane, CREA 0640943797-D, arquivado neste Cartório, efetuou-se a abertura desta matrícula, na forma do artigo 235, inciso II, § único da Lei nº6015, com as anotações em vigor, adiante reproduzidas. Protoc 14460, Lº 1/A. Dou fé. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg* Oficial.-

AV.02/8912 — PROJETO DE REFLORESTAMENTO. Pelo projeto de reflorestamento a proprietária responsabiliza-se pela execução e manutenção do PROJETO 14-G, protocolado sob nº3716/82 no IBDF/DEPR. Dou fé. Protoc 14460, Lº 1/A. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg* Oficial.-

AV.03/8912 — PROJETO DE REFLORESTAMENTO. Pelo projeto de reflorestamento a proprietária responsabiliza-se pela execução e manutenção de 17,2% do PROJETO LEO I, - protocolado sob nº1987/87 no IBDF/DEPR. (NB. O restante (82,8%) do projeto assenta-se na matrícula 8911 da mesma proprietária).- Dou fé. Protoc 14460, Lº 1/A. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg* Oficial.-

AV.04/8912 — PROJETO DE REFLORESTAMENTO. Pelo projeto de reflorestamento a proprietária responsabiliza-se pela execução e manutenção de 39,6% do PROJETO LEO II, protocolado sob nº1986/87 no IBDF - DEPR, subdividido em duas partes denominadas LEO II-A e LEO II-C. (NB. O restante (60,4%) do projeto assenta-se nas matrículas 8911, 8913 e 8914, sendo - 23,2%, 6,3% e 30,9%, respectivamente) Dou fé. Protoc 14460, Lº 1/A. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg* Oficial.-

AV.05/8912 — PROJETO DE REFLORESTAMENTO. Pelo projeto de reflorestamento a proprietária responsabiliza-se pela execução e manutenção do PROJETO AGRO IV, protocolado sob nº3694/88 no IBAMA - DEPR. Dou fé. Protoc 14460, Lº 1/A. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg* Oficial.-

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura. invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº UxtEZ.or25v.r6f32, Controle:ZL38R.ARuzH



49.258

03/01/2020 10:46:04 pag. 2

Continua na página 03



49.258

RUBRICA

Lisboa

FICHA

02

CONTINUAÇÃO

R.06/8912 — HIPOTECA. 1º Grau. Pela escritura pública de instituição de contragarantia de fiança com garantia hipotecária, celebrada nesta data, às fls.137 e seguintes do Livro nº150, nas Notas do 1º Tabelião Júlio Cezar Lisboa, desta cidade, a proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, já qualificada, na qualidade de AFIANÇADA, ajustou com o BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S A, estabelecimento de crédito com sede em Curitiba, PR, na rua - Máximo João Kopp, 274, bairro Santa Cândida, inscrito no CGC MF - sob o nº76 492 172/0001-91, na qualidade de FIADOR, e dele obteve a concessão de uma linha de crédito a ser utilizada através de emissão de Carta de Fiança a Credores da AFIANÇADA, no limite do equivalente a CR\$.3.020.640.000,00 (três bilhões, vinte milhões, seiscentos e quarenta mil cruzeiros reais), em uma única parcela para garantir a emissão, entrega ou pagamento e recompra de CERTIFICADOS DE MERCADORIAS - ENTREGA FUTURA, cujos valores serão atualizados pela variação da TRD (Taxa Referencial Diária), mais juros a serem definidos por ocasião da negociação dos Certificados junto a Bolsa de Cereais de São Paulo. A presente FIANÇA vigorará pelo período de 210 (duzentos e dez) dias à contar desta data. A título de remuneração da garantia prestada, a AFIANÇADA pagará ao FIADOR, a comissão estipulada em 3%, pagável na assinatura da escritura. A título de contragarantia a favor do FIADOR, a AFIANÇADA entrega neste ato uma Nota Promissória, de sua emissão, no valor de CR\$.4.530.960.000,00, que corresponde a 150% do valor da fiança, com vencimento à vista, com aval dos Srs Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Sérgio Melaragno, acrescida de PACTO ADJETO. Além da garantia anteriormente estipulada, para reforço da mesma e para assegurar o cumprimento de todas as obrigações contratuais, vem dar ao FIADOR, pela presente e na melhor forma de direito, em PRIMEIRA, ÚNICA e ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da AFIANÇADA. Valor global dos bens oferecidos em garantia hipotecária-CR\$.4.305.943.716,20. Demais termos, condições, obrigações e encargos, os constantes da escritura. Certidões Negativas, do INSS nº21.629.001/002/94, expedida em 08.03.94 e nº0080/94 de 17.02.94 da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. Protoc nº 14668, Lela. Custas: Serv CR\$.140.487,32. CPC CR\$.7.402,60. Associações: CR\$.162,16. Prenotação: CR\$.405,40. Dou fé. Irati, 27 de abril de 1994. *Unilista* Oficial.-

AV.07/8912 — Aditamento à Escritura Pública de Instituição de Contragarantia de Fiança com Garantia Hipotecária. Pelo aditamento supra indicado, lavrado em 07 de novembro de 1994, às fls.093/095 do Livro de Notas nº153, nas Notas do 1º Tabelião local, Júlio Cezar Lisboa, celebrada entre a proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, já qualificada nesta matrícula, na qualidade de afiançada; ajustou com o BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S A, já qualificado; na qualidade de FIADOR, de comum acordo, sem o intuito de novar, firmar Aditamento à Escritura Pública de Instituição de Contragarantia de Fiança com Garantia Hipotecária, lavrada às fls.137/143 do Livro nº150, em 27.04.1994, nas Notas do 1º Tabelião de Irati, a saber: (1º) Prorrogação do vencimento da escritura original acima referida, para 07.11.1995. (2º) Alteração da linha de crédito da Carta de Fiança para o limite de R\$...... R\$.2.764.000,00 (dois milhões e setecentos e sessenta e quatro mil reais). (3º) Alteração da comissão para 3,5%aa, da remuneração da garantia prestada, pagável pela Afiançada ao Fiador, no ato da assinatura da escritura. (4º) Substituição da Nota Promissória entregue pela Afiançada ao Fiador, por outra no valor de R\$...... R\$.4.146.000,00, correspondente a 150% do valor da Fiança, com vencimento à vista, de emissão da Afiançada e aval de Luiz Roberto Presgrave de Mello e Sérgio Melaragno. (5º) Plena concordância da

SEGUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Certidão Registrada de Imóvel

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação da AV 07/8912

CONTINUAÇÃO

Afiançada em manter em vigor, as garantias oferecidas em hipoteca para a Piadora, que subsistirão até final liquidação do débito, - com ratificação dos demais termos contratuais, Protoc 15134, Lº 1/A. Dou fé. Irati, 09 de novembro de 1994. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.08/8912 — Protoc 15744, Lº1/A. Irati, 20 de novembro de 1995. Pelo contrato de confissão de dívida, dação em pagamento, constituição de garantia, compromisso de venda e compra e outras avenças, firmado por instrumento particular em 10 de julho de 1995, registrado sb nº022041 no 9º Registro de Títulos e Documentos, com uma via arquivada neste Cartório, entre partes, como devedora e vendedora MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, já qualificada; como credores e adquirentes FERNANDO PAGLIUCHI DE LIMA HORTA, casado, engenheiro, portador da C Id 2.459.770 SP e do CIC MF 025.153.268-20, residente na Avenida Ministro Gabriel Rezende Passos, 60, apartamento 71, São Paulo, SP; e, JOSÉ JOÃO ARMADA LOCOSELLI, separado judicialmente, industrial, portador da C Id 2.690.556 SP e do CIC MF 006.243.738-00, residente na Avenida Juriti, 263, apartamento 61, São Paulo, SP; e, finalmente como Interveniante INDÚSTRIAS MADEIRIT S A, com sede na rua Dr Carlos Roberto Presgrave de Mello, 333, Jardim Belval, Barueri, São Paulo, SP, inscrita no CGC MF 60.873.874/0001-85, a proprietária entrega, dentre outros bens, para os credores /adquirentes, em pagamento de sua dívida, no valor de R\$.1.019.519,49 (hum milhão, dezenove mil, quinhentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos); 20.000m3 (vinte mil metros cúbicos) de madeira em pé, de árvores de pinus eliottiiis, com idade mínima de 10 (dez) anos, plantados no imóvel denominado Fazenda 4, Projeto Área 02, ficando facultado aos credores efetuar sua retirada. Fica, também ajustado entre as mesmas partes, a promessa de venda das madeiras para a Devedora e para Interveniante Indústrias Madeirit S A, na forma definida no mesmo contrato, pelo preço de R\$.3,50 por metro cúbico, atualizados desde 31 de maio de 1995 até a data do efetivo pagamento pela aplicação da taxa CDI acrescida de 1% ao mês. Demais termos: Os do contrato. Dou fé. Custas: Serv R\$.233,77. CPC R\$.12,28. Associações: R\$.0,20. Prenotação: R\$.0,57. Irati, 20 de novembro de 1995. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.09/8912 — Protoc 16549 Lº 1/A - Irati, 26.12.1996 **Liberção de ônus hipotecário.** Pela escritura pública de contrato de empréstimo em conta corrente (ECC), com garantia hipotecária e outras avenças, lavrada em 19.12.1996, fls.036/044 do Livro nº 166E nas Notas do 1º Tabelião Substituto desta Comarca, Manoel Cezar Lisbôa; entre partes: Credor Banco do Estado do Paraná S A. Creditada Indústrias Madeirit S A e Interveniante Garante: Madeirit Agro Florestal S A, acima qualificados; foi ajustado a liberaçào do ônus hipotecário objeto do registro R.06 e AV.07, supra, condicionada, entretanto, tal liberaçào a que simultaneamente seja registrada a escritura no início mencionada, com gravame de 1º grau, ao mesmo credor. Dou fé. Custas: Serv R\$.5,22. CPC R\$.0,28. Assoc: R\$.0,20. Irati, data supra. *Manoel Cezar Lisbôa* Oficial Substituto.-

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

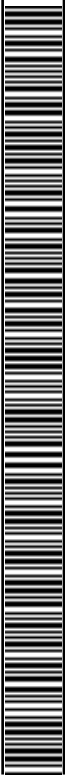
Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

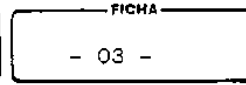
Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D





49.258



CONTINUAÇÃO

R.10/8912 — Protoc 16549 L° 1/A - Irati, 26.12.1996 **Hipoteca. 1º grau.** Título: Escritura pública de contrato de empréstimo em conta corrente (ECC) com garantia hipotecária e outras avenças, lavrada em 19 de dezembro de 1996, fls.036/044 do Livro nº166E nas Notas do 1º Tabelião Substituto desta Comarca, Manoel Cezar Lisboa. Partes contratantes: **Credor: Banco do Estado do Paraná S A. Creditada: Indústrias Madeirit S A**, estabelecida em São Paulo, SP, com sede na rua Cel Xavier de Toledo, 264, 12º andar, sala 125, CGC MF 60.873.874/0001-85. **Interveniente Garante: Madeirit Agro Florestal S A**, acima qualificada. **Valor do empréstimo:** O Banestado concede à creditada, e esta aceita, um empréstimo no valor de R\$.910.350,00 (novecentos e dez mil, trezentos e cinquenta reais), mediante liberação a crédito da c/c nº1.606-3, que a creditada mantém na Agência Alvaros Penteado, São Paulo, SP, do mesmo Banco. **Prazo:** 48 (quarenta e oito) meses, contados da data da escritura, com vencimento final fixado em 23.12.2000. **Encargos:** "Pós-fixados", com atualização monetária pela TR, juros de 1,5% ao mês, IOF. **Pagamento do empréstimo:** 42 (quarenta e duas) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 23.07.1997 e a última em 23.12.2000 (termo final do empréstimo ajustado). **Local de pagamento:** Na Agência do Banco acima referida. **Garantia:** Em primeira e especial hipoteca o imóvel desta matrícula, com as acessões existentes ou nele introduzidas de futuro. **Demais termos e condições:** Os da escritura pública. **CND do INSS série G, nº449355, expedida em 04.12.1996, arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv R\$.233,77. CPC R\$.12,28. Assoc: R\$.0,20. Prenotação: R\$.0,57. Irati, data supra. Oficial Substituto.-**

R.11/8912 — Protoc 16550, L° 1/A - Irati, 26.12.1996. **Hipoteca. 2º grau.** Título: Escritura pública de confissão de dívida, constituição de garantias hipotecárias, ciência de cessão de crédito e outras avenças, lavrada em 19 de dezembro de 1996, fls.045/053 do Livro nº166E nas Notas do 1º Tabelião Substituto desta Comarca, Manoel Cezar Lisboa. Partes contratantes: **Credor: Banco do Estado do Paraná S A. Devedora: Indústrias Madeirit S A**, acima qualificada. **Prestadora de Garantia: Madeirit Agro Florestal S A**, acima qualificada. **Valor da dívida:** Montante na data-base de 30.09.1996: R\$.11.185.736,02 (onze milhões, cento e oitenta e cinco mil, setecentos e trinta e seis reais e seis centavos). **Prazo/Forma de pagamento/Encargos:** 07 (sete) anos, acrescido de 01(um) ano de carência, amortizável em 72 parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência, vencendo-se a primeira parcela em 25.10.1997 e a última em 25.09.2003, cada uma delas correspondendo a 1/72 do saldo devedor, atualizada pela TR, a partir de 25.09.1996, mais juros de 9%aa, calculados diariamente a partir da mesma data, exigíveis mensalmente, durante o período de carência. **Garantia:** Em 2ª (segunda) e especial hipoteca o imóvel desta matrícula, com as acessões existentes ou nele introduzidas de futuro. **Demais termos e condições:** Os da escritura pública. **CND do INSS série G, nº449355, expedida em 04.12.1996, arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv R\$.233,77. CPC R\$.12,28. Assoc: R\$.0,20. Prenot: R\$.0,57. Irati, data supra. Oficial Substituto.-**

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº UxtEZ.or25v.r6f32, Controle:ZL38R.ARuzH

03/01/2020 10:46:04 pag. 5

Continua na página 06

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP.MPNWWM.7A9W5.YXL5D



CONTINUAÇÃO

AV.12/8912 - Protoc 19801, Lº1/B. Irati, 04 de agosto de 2000.
Transporte da averbação AV.30/4075 da matrícula 4075. "Termo de Responsabilidade Técnica de Manutenção de Florestas em Manejo. De conformidade com o Termo de Responsabilidade Técnica de Manutenção de Florestas em Manejo, firmado em 18 de fevereiro de 1992, a proprietária Madeirit Agroflorestal S A, já qualificada, declara perante a Autoridade Florestal, que a floresta ou forma de vegetação com a área de 758,57ha, correspondente a 9,00% da área desta matrícula, fica gravada como de utilização limitada. A exploração racional dessa floresta só poderá ser feita mediante autorização do IBAMA. Limites da área manejada: De acordo com a área demarcada no mapa. Número de árvores e espécies a repor: De acordo com o Plano de Manejo elaborado para a área e aprovado pelo IBAMA. Fica a área vinculada ao IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, tudo de conformidade com o processo firmado junto ao IBAMA, com 01 via arquivada nesta Serventia. Protoc 13075, Lº1/A. Custas: Serv Cr\$.2.537,76. CPC Cr\$.211,48. Associações: Cr\$.211,48. Dou fé. Irati, 03 de abril de 1992. (a) Júlio Cezar Lisboa. Oficial." Dou fé. Data supra. *J. C. Lisboa*, Registrador.-

AV.13/8912 - Protoc 20437, Lº1/B. Irati, 22 de fevereiro de 2001.
Manutenção de Reflorestamento. De conformidade com o Termo de Compromisso de Manutenção de Reflorestamento, firmado em 21 de outubro de 1997, pela proprietária Madeirit Agroflorestal S A, a mesma compromete-se a manter integralmente o reflorestamento implantado no imóvel, ficando a área do projeto vinculada ao IAP, pelo prazo de 17 (dezesete) anos, à contar desta data. Denominação do Imóvel: Fazenda Leonópolis. Denominação do reflorestamento: PROJETO LEO 3. Área do projeto: 525,75ha. Área de efetivo plantio: 402,17ha. Responsável Técnico: Engº Florestal José Braz Couto / Regº CREA 3245-D/PR. Demais condições: As do Termo e planta, com uma via arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv.60 VRC=R\$.4,50. Data supra. *M. A. Silva*, Registrador.

AV.14/8912 - Protoc 20779, Livro 1/B. Irati, 19 de junho de 2001.
Ajuizamento de Ação de Desapropriação. Mandado de Averbação. Vara Federal de Guarapuava, Seção Judiciária do Paraná. Por determinação do MM. Juiz Federal, Dr. José Antonio Savaris, exarada pelo r. despacho de 27.07.2000, nos Autos nº 2000.70.06.000228-3, ref. a Ação de Desapropriação proposta pelo INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA-INCRA. (Expropriante), contra MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A. (Expropriada), noticiada no Mandado dirigido a esta Serventia pela referida Vara Federal, fica anotada, nesta matrícula, o "AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO", acima mencionada, tendo por objeto a desapropriação do imóvel rural conhecido como "Fazenda Rio da Areia" e "Faxinal dos Rodrigues", com a área total de 1.742,7799 ha (um mil, setecentos e quarenta e dois hectares, setenta e sete ares e noventa e nove centiares) de terras, composta em parte pelo imóvel desta matrícula e em parte pelo imóvel da matrícula nº8911. Dou fé. Custas: Nihil. Data supra. *J. C. Lisboa*, Registrador.

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D





49.258

RUBRICA

Lisboa.

FICHA

- 04 -

CONTINUAÇÃO

R.15/8912 - Protoc 26376, Livro 1/C. Irati, 27 de junho de 2005.
Incorporação de bens. De conformidade com o requerimento firmado em 23.05.2005, arquivado nesta Serventia, instruído com Declaração Complementar de que trata a Seção 19 do capítulo 16 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Estado do Paraná, Provimento nº68/2005; Protocolo de incorporação e justificação, formalizado no dia 16.12.1997, arquivado sob nº98176557, em 11.02.1998; Balanço Patrimonial da Madeirit Agro Florestal S A, de 30.11.1997 e 31.12.1996; Ata da AGE da Madeirit Agro Florestal S A, realizada em 29.12.1997, registrada sob nº30.094/00-8, na MM Junta Comercial do Estado de São Paulo; Ata da AGE da GVA Indústria e Comércio S A, realizada em 30.12.1997, registrada na MM Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº980176565, em 11.02.1998 e Ata da AGE da GVA Indústria e Comércio S A, realizada em 26.04.2005, registrada na MM Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº20051610272, em 17.05.2005; a proprietária incorporada Madeirit Agro Florestal S A, incorporou o imóvel desta matrícula, ao patrimônio da Adquirente/Incorporadora GVA Indústria e Comércio S A, sociedade estabelecida na Rua Leonardo Coblinski, nº2421, Bairro Boqueirão, Guarapuava, PR, inscrita no CNPJ.MF nº00.659.215/0001-19, NIRE 413.0001.374.8, por extinção da transmitente Madeirit Agro Florestal S A. Valor do imóvel: R\$.1.933.929,53 (hum milhão, novecentos e trinta e três mil, novecentos e vinte e nove reais e cinquenta e três centavos). CCIR 2000/2001/2002 nº05506127029. Código Imóvel Rural nº7230370115509, com área total 3.502,5000ha, módulo fiscal 20,0ha, nº módulos fiscais 175,12, módulo rural e nº módulos rurais 0,0 e Fmp 2,0000ha. DIAC/DIAT 2004. Nº Imóvel na Receita Federal 3495952-1, área total 3.502,5ha. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº1904515-51, da SEF, de 24.05.2005. Ressalva: Permanecem os seguintes gravames: Hipotecas de 1º e 2º graus, em favor do credor Banco do Estado do Paraná S A, objeto dos registros R.10/8912 e R.11/8912, que expressamente assume a Adquirente/Incorporadora GVA Indústria e Comércio S A, na Declaração Complementar de que trata a Seção 19 do capítulo 16 do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná, Provimento nº68/2005, a ciência e manutenção dos ônus hipotecários retro citados, contraídos pela devedora Indústrias Madeirit S A, com a intervenção da garantidora hipotecante, a antecessora e incorporada Madeirit Agro Florestal S A; e, averbação do ajuizamento de Ação de Desapropriação, proposta pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária- INCRA, objeto da AV.14/8912. GR ITBI e GR Funrejus, isentas. Dou fé. Custas: Serv 4.265,33 VRC = R\$.447,86, CPC 46,67VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC= R\$.1,05. Irati, 27.06.2005. Manoel Cezar Lisboa, Registrador Designado. -

AV.16/8912 - Protoc 26378, Livro 1/C. Irati, 27 de junho de 2005.
Conservação de Área de Preservação Permanente e Conservação de Área de Reserva Legal. Termo de Compromisso Reg SISLEG/IAP nº1.048.770-1, firmado em 10.06.2005, nesta praça, pela proprietária GVA Indústria e Comércio S A, perante a Autoridade Florestal do IAP. A proprietária por si, seus herdeiros e sucessores, grava restrição face ao regime de

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Registradores de Imóvel

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação da AV.16/8912

CONTINUAÇÃO

utilização limitada, sobre uma área de 180,1694ha, correspondendo a 7,11% da área total do imóvel. E mais ainda, para completar o percentual mínimo exigível de 20% da Reserva Legal deste imóvel, fica registrado que a área de 326,8306ha, correspondendo a 12,89% da área total deste imóvel, está localizada e averbada no imóvel cedente denominado FAZENDA LEONÓPOLIS 2 MADEIRIT 4. Localização Leonópolis, município de Cruz Machado. Matrícula nº2675. Livro 2. R I 1º Ofício de Cruz Machado. SISLEG Nº10312701, com 496,1000ha de área total, qualificado como imóvel cedente da Reserva Legal. A proprietária firma o Termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o gravame sempre bom, firme e valioso. Multa: 507.000,00 UFIR's. Foro: Curitiba, PR. Demais condições: As do Termo e planta. Dou fé. Custas: Serv 60 VRC = R\$.6,30. Irati, 27.06.2005. *Manoel Cezar Lisbõa*.
Manoel Cezar Lisbõa, Registrador Designado.-

AV.17/8912 - Protoc 26379, Livro 1/C. Irati, 27 de junho de 2005. Compromisso de Manutenção de Reflorestamento. De conformidade com o Termo firmado em 23.06.2005, a proprietária GVA Indústria e Comércio S A, compromete-se a manter integralmente o reflorestamento implantado na área adiante indicada, ficando a área de 127,86ha de efetivo plantio, vinculada ao Instituto Ambiental do Paraná - IAP, pelo prazo de 17 (dezesete) anos, à contar do ano de plantio de 2004. Denominação do reflorestamento: REP 7. Área total da propriedade: 2.535,00ha. Área de efetivo plantio: 127,86ha. Espécie plantada: Pinus taeda. Número de árvores plantadas: 213.019. Responsável técnico pela execução do reflorestamento: Eng Florestal Marcos F. Burati, CREA 76345-V/PR. Demais condições: As do Termo e planta, com uma via arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv 60 VRC = R\$.6,30. Irati, 27.06.2005. *Manoel Cezar Lisbõa*.
Manoel Cezar Lisbõa, Registrador Designado.-

R.18/8912 - Protoc 26401, Livro 1/C. Irati, 1º de julho de 2005. Venda e Compra de Toros de Pinus. Título: Instrumento particular de contrato de compra e venda de toros de pinus, firmado em 30.06.2005, na praça de Palmas, PR, registrado sob nº3276, fls.007 do Livro B-23 do Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas, desta cidade. Vendedora: GVA Indústria e Comércio S A, já qualificada. Compradoras: Indústria de Compensados Guararapes Ltda, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Alcina Santos Araújo, nº411, Bairro São Francisco, em Palmas, PR, inscrita no CNPJ/MF nº77.911.261/0001-98 e Inscrição Estadual nº309.000.43-94, e Indústria de Compensados Sudati Ltda, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº1638, bairro Lagoão, Palmas, PR, inscrita no CNPJ/MF nº02.314.153/0001-39 e Inscrição Estadual nº901.49744-39. Objeto da venda e compra: Toras de pinus a serem extraídas do reflorestamento com árvores de pinus, objeto do Projeto de Reflorestamento nº100.102.000.6033 do IAP, em sua totalidade da área plantada, que é de aproximadamente 350ha. A cada uma das compradoras caberá a metade dos volumes transacionados,

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº UxtEZ.or25v.r6f32, Controle:ZL38R.ARuzH



49.258

03/01/2020 10:46:04 pag. 8

Continua na página 09



49.258

continuação do R 18/8912

RUBRICA

fl.

FOLHA

- 05 -

CONTINUAÇÃO

respeitadas as proporções por classificação de diâmetros. A exploração será feita pelas compradoras, na modalidade de corte raso estabelecida no contrato. Para composição do total da transação, obedecer-se-á os seguintes critérios: A área de plantio é estimada em 350ha, com um rendimento médio, das classes de madeira transacionada de 485,00m estéreos por hectare, que projetam os volumes por classificação relacionados no contrato. Valor total: R\$.5.009.248,18 (cinco milhões, nove mil, duzentos e quarenta e oito reais e dezoito centavos), uma vez que para a aferição desse valor utilizou-se a cotação oficial do dólar venda P/TAX do dia anterior ao da celebração do presente (R\$.2,3549 por dólar americano oficial venda-PTAX). Forma de pagamento: As compradoras efetuarão os pagamentos relativos ao contrato sempre através de boletos bancários, a serem emitido pela vendedora, da seguinte forma: a) Sinal de 30% do montante do contrato, ou seja R\$.1.502.774,45 (hum milhão, quinhentos e dois mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), no ato da assinatura do contrato, que representa a liquidação rasa e imediata de 30% do volume transacionado. B) Os valores das antecipações nas épocas das respectivas deduções serão corrigidas da mesma forma utilizada para correção do valor da madeira. C) Uma vez que o sinal pago na assinatura do contrato é uma antecipação, de cada fechamento de mês, do valor total da madeira entregue as compradoras, será deduzida a importância correspondente a 10% do valor do sinal pago na assinatura do contrato, de forma que esse sinal será amortizado ao longo dos primeiros 10 (dez) meses de extração e entrega. Assim, a cada mês, as compradoras pagarão o valor da madeira recebida, deduzidos os 10% da antecipação já feita. O saldo será quitado até o décimo dia do mês subsequente ao do fechado. Após concluída essa amortização, os valores fornecidos a cada mês serão quitados no décimo dia do mês posterior. Se a retirada não durar dez meses, o saldo da antecipação será deduzido no último mês. Pelo contrato a vendedora transfere o domínio e a posse do volume de toras objeto da compra e venda as compradoras. No entanto, de início, pelo total, e na medida em que as toras forem sendo entregues, pelo saldo, a vendedora assume a posição, com as obrigações de fiel depositária das toras. Fica avençado entre as partes, que assinado o contrato, as compradoras poderão levá-lo a registro em Títulos e Documentos e averbá-lo na margem desta matrícula, para resguardo do interesse das partes e de terceiros, uma vez que as compradoras anteciparam parte do preço. Foro: Palmas, PR. Demais termos e condições: Os do contrato, registrado sob R/2447 no Livro 3 (Reg Aux), com uma via arquivada nesta Serventia. GR Funrejus quitada. Dou fé. Custas: Serv 4.265,33 VRC = R\$.447,86. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Irati, 1°.07.2005. *Manoel Cezar Lisboa* Manoel Cezar Lisboa, Registrador Designado.

R.19/8912 - Protoc 27385, Livro 1/C. Irati, 30 de março de 2006.
Dação em pagamento de árvores de pinus. Título:
Instrumento Particular de Contrato de Dação em Pagamento,
celebrado em 20.02.2006, na praça de Guarapuava, PR. Vendedora:
GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S A, já qualificada. Compradora: SULANA
INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA, pessoa jurídica, estabelecida na Avenida

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação do R.19/8912

CONTINUAÇÃO

Vereador Batista Sanches, nº1673, Jardim Nilza, Maringá, PR, inscrita no CNPJ/MF nº85.050.144/0001-05. Objeto da dação em pagamento: 114.363 árvores de pinus em pé, cujo projeto de reflorestamento foi implantado na área de terras rurais denominadas Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues, município de Inácio Martins, nesta Comarca, sendo 26.258 do projeto Leo III, com plano de corte aprovado pelo IAP sob nº1001020006033 e 88.105 árvores do projeto Agro III, com pedido de corte solicitado ao IBAMA e em fase de aprovação sob protocolo nº02017.000071/2006-52, ambos projetos de reflorestamentos implantados nesta matrícula e na matrícula nº8911 deste Ofício. Dívida e pagamento: A dívida líquida e certa oriunda de compra e venda de mercadorias de produção da credora e adquiridas pela devedora, cujas duplicatas, valores e vencimentos, relacionados no anexo I, II, III e IV, que passa fazer parte do contrato, somam o montante de R\$.1.368.000,00 (hum milhão, trezentos e sessenta e oito mil reais), será quitadas através da transferência dos bens anteriormente descritos, que possui valor de mercado de R\$.1.368.000,00 (hum milhão, trezentos e sessenta e oito mil reais), dando-se por quitada a dívida, através do contrato supra. A credora passa a ter direito de gozar, usar e dispor do bem livremente, recaindo sobre a mesma todos os direitos e obrigações originadas pela transmissão da posse, do domínio e do jus do bem objeto do contrato. É obrigação da devedora fazer, por si, seus herdeiros e sucessores, o contrato de dação em pagamento, firme e valioso, respondendo pela evicção em conformidade com a Lei, comprometendo-se a entregá-lo livre e desembaraçado de quaisquer ônus. As partes ficam obrigadas a compensar reciprocamente as diferenças existentes entre as quantidades de árvores declaradas no contrato e as efetivamente retiradas e ou contadas, para tanto utilizando-se de serviços de acompanhamento de representantes. O recebimento efetivo da posse das árvores, se dará até o dia 03 (três) do mês de março do ano de 2006, mediante termo de entrega subscrito pelos representantes. Até esta data a responsabilidade pela vigilância, segurança, prevenção de incêndios, invasões entre outras, será da devedora. Foro: Guarapuava, PR. GR Funrejus, quitada. Demais condições: As do contrato e anexos, arquivados nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv 4.265,33 VRC = R\$.447,86. CPC 47,67 VRC = R\$.4,90. Irati, 30.03.2006. *Manoel Cezar Lisboa*. Manoel Cezar Lisboa, 2º Registrador Designado. -

R.20/8912 - Protoc 29051, Livro 1/D. Irati, 19 de julho de 2007. Penhora. Parte Ideal 03 alqueires ou 72.600,00m². Referência 00337-2006-665-09-00-6 (665 RT 337/2006). Justiça do Trabalho - Vara de Irati. Exequente: ALTAIR CORREIA SCHRAN. Executada: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A. Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº1.287.556/2007, expedido em 18.06.2007, pelo Diretor de Secretaria, Marcos Chornobay. Auto de Penhora e Avaliação lavrado nesta data, pelo Oficial de Justiça Avaliador, José Carlos Lopes. Objeto da Penhora: Parte ideal de 03 alqueires ou 72.600,00m² do imóvel. Valor da Execução: R\$.12.428,68 (doze mil, quatrocentos e vinte e oito reais e sessenta e oito centavos), atualizado até 30.06.2007. Funrejus: "Inclusão na conta geral do processo. I.N. nº02/99, item 07."

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

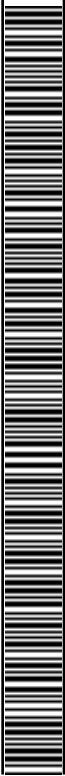
Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D





49.258

continuação do R.20/8912

RUBRICA

FIGHA

Lisbôa

- 06 -

CONTINUAÇÃO

Custas a receber: Serv 836,49VRC = R\$.87,83. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Dou fé. Irati, 25.07.2007.
Manoel Cezar Lisbôa Manoel Cezar Lisbôa, 2º Registrador Designado.

AV.21/8912 - Protoc 29557, Lº 1/D. Irati, 16 de novembro de 2007.
Alienação parcial. Desapropriação para fins de reforma agrária. Área de 1.487,4828ha foi desapropriada pelo INCRA- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e constitui a matrícula nº13540. Saldo Área de 1.047,5172ha. Dou fé. Custas: Nihil. Irati, 16.11.2007.
Manoel Cezar Lisbôa Manoel Cezar Lisbôa, 2º Registrador Designado.-

R.22/8912 - Protoc 30310, Livro 1/D. Irati, 21 de julho de 2008.
Comodato. Título: Instrumento particular de comodato de imóvel rural, para fins agropecuários, firmado em 10.07.2008, na praça de Guarapuava, PR. Comodante: GVA Indústria e Comércio S.A., já qualificada. Comodatária: D. de Lara Cordeiro de Mad. Ltda - TRANSLARA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ MF 07.264.115/0001-32, com sede na Rua Margina, 95, Conjunto Inacy Ap. Santa, Mauá da Serra, PR. Objeto do comodato: Parte ideal de 1.047,51ha do imóvel desta matrícula, composta de matas nativas, terras cultiváveis e já cultivadas, incluindo também um projeto de reflorestamento de árvores de espécie pinus Eliot/taeda no total de aproximadamente 238.000 árvores, com idade aproximada de 04 a 05 anos, cuja responsabilidade de verificação e contagem da quantidade das referidas árvores é da comodatária. Prazo: 30 anos, a contar da data do contrato, ou seja até 10.07.2038. A comodatária promoverá na área delimitada por este instrumento, de acordo com a sua conveniência e responsabilidade a exploração comercial de projeto florestal nela implantada, com a implantação de outros, com espécies florestais do interesse da comodatária, sendo que as custas, despesas com manutenção, implantação e produção decorrentes destas operações correrá às suas espessas. A comodatária deverá realizar o manejo e a condução seletiva de reflorestamento já existente na área conforme totalidade aproximada descrita no parágrafo primeiro, da cláusula primeira, utilizando-se de sua estrutura técnica para aproveitamento máximo do potencial vegetativo das espécies, pelo período necessário para de corte e extração, correndo por sua conta e risco todas as despesas necessárias, bem como o risco da atividade. As benfeitorias removíveis, os reflorestamentos existentes no momento da subscrição deste instrumento e os que vierem a ser implantados no imóvel são de propriedade da comodatária. A comodatária deverá entregar o imóvel devidamente recuperado, e apto, para aproveitamento do solo. Foro: Irati, PR. Demais termos e condições: Os do contrato, com uma via arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv 583,33VRC = R\$.61,25. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Selo Funarpen: R\$.2,00. Irati, 21.08.2008.
Manoel Cezar Lisbôa Manoel Cezar Lisbôa, 2º Registrador Designado.

AV.23/8912 - Protocolo nº31297, Lº 1/D. Irati, 16 de abril de 2009.
LEVANTAMENTO DE PENHORA. Por força do ofício N.º

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D

continuação da AV.23/8912

CONTINUAÇÃO

0.800.495/2009, oriundo da Vara do Trabalho de Irati, procede-se ao levantamento da penhora indicada no R.20/8912. Dou fé. Emolumentos: R\$ 6,30. FUNREJUS: Isento. Selo FUNARPEN: R\$ 2,00. Irati, 16.04.2009. *Fernando Dias - Oficial.*

Av.24/8.912 - Protocolo n° 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010. **Arrecadação.** Procede-se a presente averbação para consta que, em razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos de falência n° 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA - Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. *Fernando Dias, Oficial Registrador.*

R.25/8.912 - Protocolo n° 43.812 do Livro n° 1-G em 15/12/2014. **Transferência de comodato.** Nos termos do instrumento particular de cessão e transferência de direitos sobre contrato, firmado em 08/04/2014, no qual figuram como cedente **D. de Lara Cordeiro Madeiras ME**, qualificada anteriormente; e como cessionária **Yeshua Incorporadora Ltda**, inscrita no CNPJ sob n° 12.341.357/0001-12, com sede na Avenida Jamil Assad Jamus, 288, sala 02, centro, em Mauá da Serra, PR; as quais concordaram expressamente com a cessão de todos os direitos, compromissos e obrigações assumidas pela cedente no instrumento particular de comodato de imóvel rural para fins agropecuários, objeto do R.22/8912, tendo a cessionária pago a cedente a importância de R\$.300.000,00 (trezentos mil reais), em moeda corrente nacional, da qual recebeu quitação expressa no contrato, ficando subrogada em todos os direitos e obrigações da cedente em relação ao contrato original. Demais termos e condições: Os do contrato. GR Funrejus n° 24000000000328043-1, no valor de R\$.600,00, quitada em 15/12/2014. Dou fé. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$.676,98. Prenot 10,00 VRC = R\$.1,57. Selo Funarpen: R\$.3,00. Irati, PR, 06 de janeiro de 2015. *Fernanda Aparecida Zeaginski Sandeski, escrevente autorizada.*

Av.26/8.912 - Protocolo n° 43.811 do Livro 1-G em 15/12/2014. **Alteração de denominação social.** Procede-se a presente averbação, a requerimento, para constar que a comodataria **Yeshua Incorporadora Ltda**, alterou sua denominação social para **Yeshua Comercial Exportadora Ltda - ME**, de acordo com a 1ª e a 2ª Alterações do Contrato Social da empresa, arquivadas na Junta Comercial do Paraná sob n° 20141546719 em 18/03/2014 e n°20145666972 em 19/09/2014. Dou fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$.9,42. Irati, 06 de janeiro de 2015. *Fernanda Aparecida Zeaginski Sandeski, escrevente autorizada.*

Av.27/8.912 - Protocolo n° 47.854 do Livro 1-G em 31/08/2016. **Averbação premonitória.** Procede-se a presente averbação, para dar ciência a terceiros, por força da mensagem recebida através do correio eletrônico do TJPR (Sistema Mensageiro), tendo como remetente "serk", Sérgio Hololob Konowalenko, em data de

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Registrada de Imóvel

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

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:J8LP MPNWM 7A9W5 YXL5D



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° UxtEZ.or25v.r6f32, Controle:ZL38R.ARuzH



49.258

03/01/2020 10:46:04 pag. 12

Continua na página 13



49.258

RUBRICA <i>ca</i>	FICHA 07F
----------------------	--------------

CONTINUAÇÃO

30/08/2016, feito expedir pelo Juiz de Direito, Dr. Fernando Eugênio Martins de Paula Santos Lima, oriundo dos autos nº 0003358-02.2016.8.16.0095 da 2ª Vara Cível da Comarca de Irati, PR, para constar que tramita junto à referida Vara Judicial e sob o número já citado, Ação de Declaração de Inexistência de Negócio Jurídico C/C Indenização por Danos Materiais e Morais com Pedido de Tutela de Urgência, em que figuram como requerentes **Nilva Soares de Bonfim Cordeiro, Debora Soares de Lara Cordeiro e David Soares de Lara Cordeiro** e como requeridos **Yeshua Comercial Exportadora Ltda - ME e Eziel Mickael Cordeiro de Lara**. Dou fé. Funrejus no valor de R\$.600,00, incluído na conta geral do processo. Emolumentos a receber: 630,00 VRC = R\$.114,66. Irati, PR, 28 de setembro de 2016. *Fernanda Aparecida Żeaginski Sandeski, escrevente autorizada.*

Fernanda

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 8912, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Irati, 03/01/2020.

Jhonatan Taborda Leal
Oficial Designado

Certidão R\$26,04 Funrejus R\$6,64 FADEP 1,33 Selo R\$4,67 **TOTAL R\$38,68**

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

8.912

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-D7506404ACFE48AF8E0C54D7ACB31898	Data de Cadastro: 28/07/2016 15:37	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 1.004,5158 ha	Módulos Fiscais: 50,23	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°42'54,33" S	Longitude: 51°11'14,15" O
Município: Inácio Martins	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	289,3596
Área total de Uso Consolidado	669,1810
Área total de Servidão Administrativa	31,7324

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	32,3274
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	172,5477
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	204,8751

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	70,1428
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	4,6416
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	65,4971





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-D7506404ACFE48AF8E0C54D7ACB31898	Data de Cadastro: 28/07/2016 15:37	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Áreas de Uso Restrito

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





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 731 - 11/2021

TERRENO RURAL, MAT. Nº 2.759, TOTALIZANDO ÁREA DE
0,30 HA, MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR

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, de matrícula nº2.759, com metragem total de 0,30 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.300,00

(Quatro mil e trezentos reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, da Prefeitura Municipal de Inácio Martins/PR, Cartas Topográfica e mapas disponibilizados pelo falido.

A visita técnica ao local foi realizada no dia (23/11/2021), acompanhada pelo senhor Bini, ex-funcionário da falida, o qual conhece a região e a disposição das matrículas. Durante a diligência foram constatadas as características físicas do imóvel pertinentes a avaliação.





É importante ressaltar que consta na matrícula nº2.759 não possui as delimitações conhecidas.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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





3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, situado na localidade de Leonópolis com área de 0,30 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

Número da Matrícula: Nº 2.759 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR

Localização: Latitude: 25°41'47.87"S/ Longitude: 51°12'22.01"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

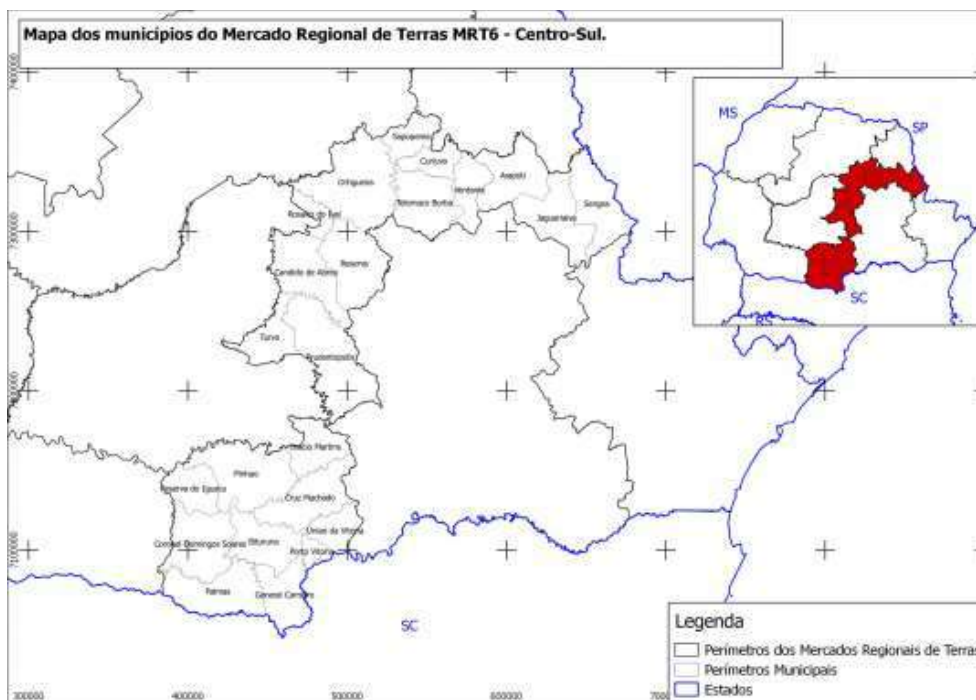
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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





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

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



Fonte: INCRA





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições 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 nº2.759, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural, com toda a flora remanescente, situado no imóvel denominado Rio do Areia, município de Inácio Martins, constituído por uma casa de morada construída de madeira, coberta com telhas e demais benfeitorias, formado de parte do quinhão 79-A, e lote de terreno com área de 3.025,00m², ou sejam 05 litros, com as medidas e confrontações do memorial descritivo elaborado pelo agrimensor Aucy de Andrade Gomes, CREA 3979, 7^o região, seguintes: Começando no marco cravado na margem direita da estrada de rodagem, que demanda para a Fazenda Ouro Verde, hoje destruída e continuando a referida estrada dirige-se para Guarapuava, próximo a bifurcação com a estrada de Rodagem, que dirige-se para União da Vitória, junto a casa de morada e armazém de Wilson França, e ainda com uma Ordenada de 1.396,20m a rumo de 38°47’NO lida no antigo vau no rio d’Areia acompanha a estrada de rodagem para Guarapuava já descrita, segue com rumo de 46°00’SE acompanhando a estrada já mencionada em direção a Inácio Martins, foram medidos até o marco cravado junto a margem da estrada em referência 60,50m deste marco segue por linha seca com rumo de 44°00’NE, forma medidos até o marco 50,00m. Deste marco segue por linha seca com rumo de 46°00’NO foram medidos até o marco cravado 6,50m deste marco segue sempre por linha com rumo de 44°00’S0, forma medidos até o marco 50,00m, ponto esse onde principiou e encerra a descrição deste limite, todos os confrontantes é a Indústria Madeirit S.A. ”.

6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº2.759 se encontra desocupada.

6.3 Restrições do imóvel

O imóvel de matrícula nº2.759 não possui suas delimitações conhecidas.





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:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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





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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

- Área \leq 500Ha \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 DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 4.263,37 (Quatro mil, duzentos e sessenta e três reais e trinta e sete centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 4.300,00 (Quatro mil e trezentos 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, 25 de novembro 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

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	23/11/2021
Endereço:	Papuan	Data do Laudo:	25/11/2021
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	2.759
Bairro:	Boa Vista	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Inácio Martins	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 0,30 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 0,30 ha	< Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 4.263,37

(QUATRO MIL, DUZENTOS E SESSENTA E TRÊS REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR, na localidade Paupuan.</p>	
<p>Coordenadas</p> <p>Latitude:</p> <p>Longitude:</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>Um imóvel rural, situado no imóvel denominado Rio d' Areia, município de Inácio Martins, constituído por uma casa de morada contruída de madeira, coberta com telhads e demais benfeitorias, formado de parte do quinhão 79-A, e lote de terreno com área de 3.025,00m², ou sejam 05 litros, com as medidas e confrontações de memorial descritivo elaborado pelo Agrimensor Aucy de Andrade Gomes, seguintes: Começando no marco cravado na margem direita da estrada de rodagem, que demanda para a sede da Fazenda Ouro Verde, hoje destruída e continuando a referida estrada dirige-se para Guarapuava, próximo a bifurcação com a Estrada de Rodagem que dirige-se para União da Vitória, junto a casa de morada de Wilson França, e ainda com uma Ordenada de 1.396,20m a rumo de 38°47'NO lida o antigo vau do rio d'Areiaacompanha a estrada de rodagem para guarapuava já descrita. segue com rumo46°00'SE acompanhando a estrada jpa mencionada m direção à inácio Martins, foram medidos até o marco cravado junto a margem da estrada em referencia 60,50m. Deste marco segue por linha seca com rumo 44°00'NE, foram medidos até o marco 50m deste marco segue sempre por linha seca com rumo 46°00'NO foram medidos até o marco 60m. deste marco segue por linha seca com rumo 44°00'SO, foram medidos até o marco 50m, ponto este inicial.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Camissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado (Figura 7). Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLWZ E5W9R 92966 TGM7B



Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Vista do imóvel



Vista do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLWZ E5W9R 92956 TGM7B





Memorial de Cálculo

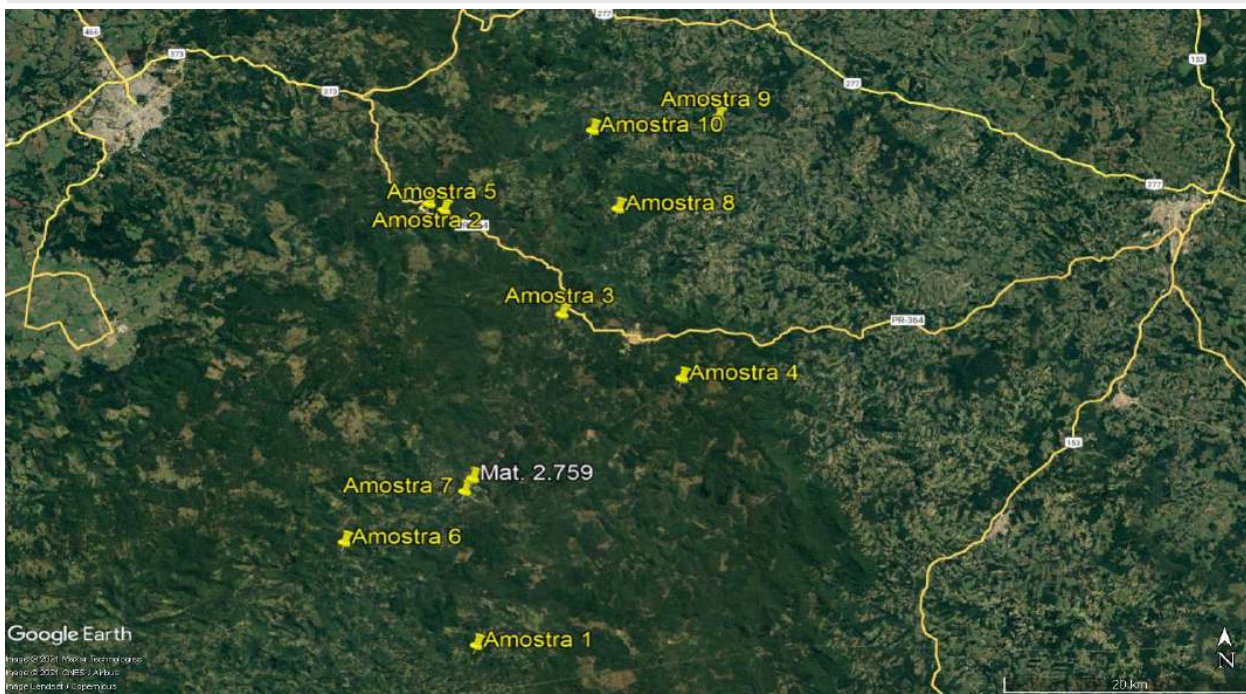
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLWZ E5W9R 92956 TGM7B







Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	Papuan																				
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	0,30		Área Construída:	-																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,06 20%
											IIe			IIIe,s	0,10	33%	VIe			Áterreno(ha):	0,30 100%
											IIe,s			IVs	0,04	13%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%
											IIIs			IVe	0,10	33%	VIIe				
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			PR	PR											
Área de Terreno (ha):	35,00		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente 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	7,50	21%	Vw(a)			VIII	7,00 20%
											IIe			IIIe,s	2,50	7%	VIe			Áterreno(ha):	35,00 100%
											IIe,s			IVs	10,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	49%
											IIIs	8,00	23%	IVe			VIIe				
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	176,66		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.875.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente 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			Vw(a)			VIII	35,33 20%
											IIe			IIIe,s	30,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	176,65 100%
											IIe,s	41,00	23%	IVs	45,00	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	52%
											IIIs	25,32	14%	IVe			VIIe				
Observações:																					





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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):	280,72		Área Construída:	0,00											
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis											
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	45,00	16%	Vw(a)			VIII	56,14 20%					
IIe	24,00	9%	IIIe,s	50,00	18%	Vle			Áterreno(ha):	280,72 100%					
IIe,s	63,58	23%	IVs	5,00	2%	Vle,s			Índice Cálculado:	56%					
IIIs	37,00	13%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 4															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	137,94		Área Construída:	0,00											
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00											
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta											
Topografia:	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	
IIIs			IIIe	45,00	33%	Vw(a)			VIII	28,00 20%					
IIe			IIIe,s	5,00	4%	Vle			Áterreno(ha):	137,94 100%					
IIe,s			IVs	30,00	22%	Vle,s			Índice Cálculado:	50%					
IIIs	29,94	22%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 5															
Endereço:															
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR					
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	800,00											
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00											
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta											
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovnov											
Benfeitorias	Casas e Galpões		Contato	http://imovnov.novon.com.br/centraln/im											
Classes de Solo															
I			IIIw(a)								IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	700,00	14%	Vw(a)			VIII	1005,75 20%					
IIe	523,00	10%	IIIe,s	1400,00	28%	Vle			Áterreno(ha):	5028,75 100%					
IIe,s	840,00	17%	IVs	300,00	6%	Vle,s			Índice Cálculado:	54%					
IIIs	260,00	5%	IVe			VIIe									
Observações:															





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	314,60		Área Construída:	120,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Ricardo rocha						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.ricardorocha.net/imoveis/de						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	64,00	20%	Vw(a)			VIII	62,92 20%
IIe			IIIe,s	70,00	22%	Vle			Áterreno(ha):	314,60 100%
IIe,s			IVs	66,00	21%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	51,68	16%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	208,12		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.720.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Attria						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.attria.com.br/imovel/fazend						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	45,00	22%	Vw(a)			VIII	41,62 20%
IIe			IIIe,s	5,00	2%	Vle			Áterreno(ha):	208,12 100%
IIe,s	25,00	12%	IVs	50,00	24%	Vle,s			Índice Cálculado:	49%
IIIs	16,50	8%	IVe	25,00	12%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	29,04		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/areas-exce						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	5,00	17%	Vw(a)			VIII	5,81 20%
IIe			IIIe,s	10,00	34%	Vle			Áterreno(ha):	29,04 100%
IIe,s			IVs	5,00	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	46%
IIIs			IVe	3,23	11%	VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	87,12		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.800.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-en						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	20,00	23%	Vw(a)			VIII	17,42 20%
IIe			IIIe,s	15,00	17%	VIe			Áterreno(ha):	87,12 100%
IIe,s			IVs	25,00	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	9,70	11%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	237,16		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-98						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	56,00	24%	Vw(a)			VIII	47,43 20%
IIe			IIIe,s	16,00	7%	VIe			Áterreno(ha):	237,16 100%
IIe,s	69,00	29%	IVs	28,00	12%	VIe,s			Índice Cálculado:	54%
IIIs	20,73	9%	IVe			VIIe				
Observações:										

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JLWZ E5W9R 92956 TGM7B





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
3	R\$ 5.000.000,00	280,72	R\$ 0,00	0,90	R\$ 16.030,21	1,000	1,000	1,010	1,056	0,784	1,000	0,84	R\$ 13.390,80
4	R\$ 2.200.000,00	137,94	R\$ 0,00	0,90	R\$ 14.354,07	1,000	1,125	1,010	1,118	0,874	1,000	1,11	R\$ 15.934,81
6	R\$ 4.000.000,00	314,60	R\$ 41.737,20	0,90	R\$ 11.310,43	1,000	1,000	0,878	1,118	0,891	1,000	0,87	R\$ 9.893,55
9	R\$ 1.800.000,00	87,12	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.595,04	1,000	1,125	1,010	1,118	0,910	1,000	1,16	R\$ 21.480,10
10	R\$ 4.000.000,00	237,16	R\$ 0,00	0,90	R\$ 15.179,63	1,000	1,000	1,000	1,056	0,809	1,000	0,85	R\$ 12.955,77

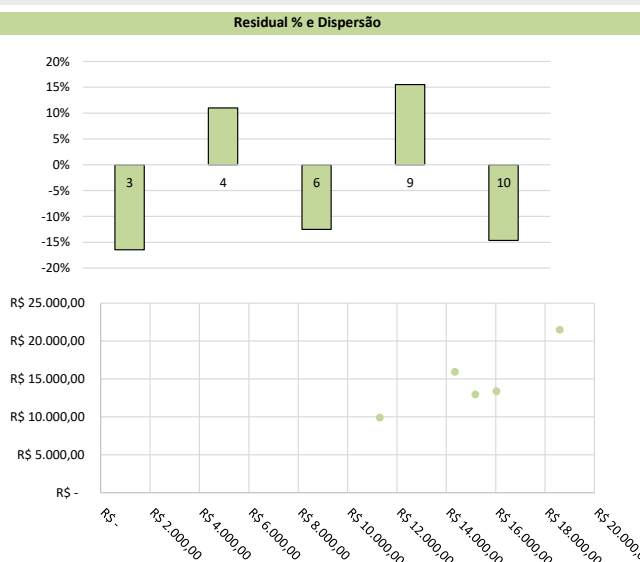
Média	R\$ 15.093,88	Média	R\$ 14.731,01
Desvio	2645,94	Desvio	1609,13
Coef. de variação	0,18	Coef. de variação	0,11

Média Saneada	R\$ 14.093,80
Limite Inferior	R\$ 10.311,70
Limite Superior	R\$ 19.150,31
Amostras Saneadas	3
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{0,30}$	x	Unit/ha	$\frac{\text{R\$14.093,80}}$	x	Fator Ajuste	$\frac{1,00}{1,00}$	=	R\$ 4.263,37
------------------	---------------------------------	---	---------	------------------------------	---	--------------	---------------------	---	--------------

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	3
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 10.311,70
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 14.731,01
Limite Superior (p/ha):	R\$ 19.150,31
Média Saneada (p/ha):	R\$ 14.093,80
T. de Student:	1,886
Desvio Padrão:	1609,13
Coefficiente de Variação:	0,109



INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado (p/ha):		R\$ 1.751,80
Inferior (p/ha):	-13,50%	R\$ 12.979,20
Superior (p/ha):	10,63%	R\$ 16.482,81
Amplitude Total		24,13%

Comentários sobre o cálculo





Memorial de Cálculo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 24,13%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE IRATI - PR.
2º OFÍCIO

REGISTRO GERAL

FICHA

- 1 -

JULIO CEZAR LISBOA
OFICIAL

MATRÍCULA Nº. 2759

RUBRICA

Julio Cezar Lisboa

I M Ó V E L :- Um imóvel rural, situado no imóvel denominado Rio d'Areia, município de Inácio Martins, constituído por uma casa de morada construída de madeira, coberta com telhas e demais benfeitorias, formado de parte do quinhão 79-A, e lote de terreno com a área de 3.025,00m²., ou sejam 05 Litros, com as medidas e confrontações do memorial descritivo elaborado pelo agrimensor Ancy de Andrade Gomes, CREA 3979, 7ª Região, seguintes:- Começando no marco cravado na margem direita da estrada de rodagem, que demanda para a sede da Fazenda Ouro Verde, hoje destruída e continuando a referida estrada dirige-se para Guarapuava, próximo a bifurcação com a Estrada de Rodagem que dirige-se para União da Vitória, junto a casa de morada e armazém de Wilson Ffança, e ainda com uma Ordenada de 1.396,20m. a rumo de 38º47'NO lida o antigo vau no rio d'Areia acompanha a estrada de rodagem para Guarapuava já descrita, segue com o rumo de 46º00'SE acompanhando a estrada já mencionada em direção à Inácio Martins, foram medidos até o marco cravado junto a margem da estrada em referencia 60,50m. deste marco segue por linha seca com o rumo de 44º00'NE, foram medidos até o marco n.50,00m. deste marco segue sempre por linha seca com o rumo de 46º00'NO foram medidos até o marco 60,50m. deste marco segue sempre por linha seca com o rumo de 44º00'SO, foram medidos até o marco 50,00m., ponto esse onde principiou e encerra a descrição deste limites, todos os confrontantes é a Indústria Madeirit S.A. Os rumos constantes no presente memorial descritivo referem-se ao Norte Magnético, e os marcos são de madeira de lei. INCRA n.723 837 008 915, com área total de 0,3, módulo 30,0, nº de mods.0,01 e Fmp. de 0,3, referente ao exercício de 1978, quitado. REG.ANT. n.25.364, às fls.06 do Livro 3-Q, no R.I. do 2º Ofício da Comarca de Guarapuava. (Suprimento descritivo de inteira responsabilidade das partes.)

PROPRIETÁRIO:- JOÃO HARTWIG BAHNERT, brasileiro, desquitado, motorista, residente em Inácio Martins, portador da C Id 1 387 017 PR e da CIC n.113 350 179-68. Dou fé. Irati, 28 de março de 1980. *Julio Cezar Lisboa* Oficial. -

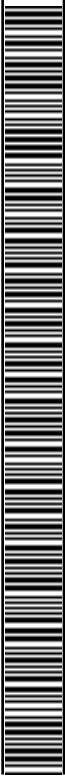
R.1/2759 - VENDA E COMPRA. O proprietário João Hartwig Bahnert, acima qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para o Adquirente JOÃO FERREIRA DE ALBUQUERQUE, brasileiro, casado, do comércio, residente em Inácio Martins, portador da C Id 980 406 PR e da CIC n.067 710 179-15, pelo preço de R\$10.000,00 (dez mil cruzeiros), conforme escritura publica de venda e compra de imóvel lavrada em 08 de maio de 1979, às fls.380/381 do Livro 19-N, pelo Escrevente Juramentado Designado Alencar Leite Agner, de Comarca de Guarapuava-PR. Protoc. n.3459, Lº 1/A. Cota R\$734,00. Dou fé. Irati, 28 de março de 1980. *Julio Cezar Lisboa* Oficial. -

R.2/2759 - ADJUDICAÇÃO. Nos termos do Formal de Partilha extraído em 01 de outubro de 1984, pela Escrivã do Cível desta Comarca Halyna Hololob Konowalenko, dos autos de Inventário n.007/83, do Espólio de JOÃO FERREIRA DE ALBUQUERQUE, homologado pela respeitável Sentença proferida em 10 de setembro de 1984, pelo Dr. Carlos Alberto Raitani Condessa, MM. Juiz de Direito desta Comarca; COUBE à cessionária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., estabele

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº. 2759

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:JLWZ E5W9R 92966 TGM7B



CONTINUAÇÃO

cida em Inácio Martins, (Pr), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF. sob n.47 682 232/0003-00; por inteiro o imóvel desta matrícula, avaliado em sua totalidade por R\$.180.000 (cento e oitenta mil cruzeiros). Protoc. n.7327, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.43.433. CPC. R\$.2.285. F.P. R\$.9.143. Dou fé. Irati, 03 de janeiro de 1985. *Felício*, Oficial.-

Av.03/2.759 - Protocolo nº 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010. **Arrecadação.** Procede-se a presente averbação para consta que, em razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos de falência nº 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA - Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. *Fernando Dias*, Oficial Registrador.

SEGUIE



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARAPUAVA/PR

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO PARA A VENDA DE BENS DA MASSA FALIDA DE MASSA FALIDA DE INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A (CNPJ 60.873.874/0001-85), GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A. (CNPJ 00.659.215/0002-08) e E S BENTO ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ 54.090.410/0001-08)

Leilão Exclusivamente Eletrônico
(www.kronbergleiloes.com.br)

Autos de Falência 0008811.88.2007.8.16.0031

A EXMA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA/PR, nomeando o leiloeiro público HELCIO KRONBERG, faz ciência aos interessados que venderá bens da MASSA FALIDA DE MASSA FALIDA DE INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A, GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A. e E S BENTO ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA., em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado no local, data e horário previstos neste edital. **LOCAL:** Os leilões previstos neste edital serão exclusivamente eletrônicos, no site www.kronbergleiloes.com.br. **DATA E HORA:** Primeira Praça: **11/02/2022**. Segunda Praça: **18/02/2022**. As praças previstas neste edital têm início programado para às **10h00min (horário de Brasília)**. Contudo, sendo ofertados diversos bens/lotos na mesma data, o horário de abertura do(s) lote(s) indicado(s) no presente edital poderá ser postergado, permitindo que os licitantes disputem mais de um lote. Por isso, caberá ao interessado acompanhar a abertura de cada lote no site do leiloeiro. Uma vez arrematados todos os bens/lotos, as demais praças previstas neste edital restarão automaticamente canceladas. **CADASTRO PRÉVIO:** Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá cadastrar-se previamente no site do leiloeiro (www.kronbergleiloes.com.br), cadastrando *login* e senha, observadas as regras previstas no referido site. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta. Ao se cadastrar e participar do leilão, o licitante adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados são irrevogáveis e sem direito ao arrependimento, ocorrendo por conta e risco do usuário (*art. 13, § único e art. 32, ambos da Resolução 236/2016 do CNJ*). **PROCEDIMENTO PARA O REGISTRO DE LANCES:** Tendo em vista as praças serem realizadas exclusivamente em ambiente eletrônico, serão aceitos lances desde a inserção do leilão no site do leiloeiro até o encerramento do ato. No(s) dia(s) indicado(s) no presente edital, a qualquer momento a partir dos horários fixados, será automaticamente iniciada a contagem regressiva, sendo possível ofertar lances até o término da contagem, correndo por conta e risco do licitante a decisão de inserir lance nos segundos finais, em razão de possível instabilidade do sistema/internet. A cada lance inserido durante a contagem regressiva, o sistema automaticamente iniciará nova contagem. Finalizada a contagem regressiva sem que novos lances sejam inseridos, o leilão será considerado finalizado/encerrado. Os atos realizados eletronicamente ficam sujeitos ao regular funcionamento do sistema e da internet, ficando o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade em caso de mau funcionamento ou instabilidade. **LANCE INICIAL:** Na **Primeira Praça** o bem será ofertado a partir de **do valor de avaliação (lance inicial, em primeira praça, indicado na descrição do lote)**. Na **Segunda Praça** o bem será ofertado a partir de **50% do valor de avaliação (lance inicial, em segunda praça, indicado na descrição do lote)**. **LANCE CONSIDERADO VENCEDOR:** Ao inserir o lance no sistema, o licitante deverá optar pela forma de pagamento, marcando a opção “à vista” ou “a prazo”, desde que disponível esta última opção. Será considerado arrematante o licitante que ofertar o lance em maior valor. Contudo, nos lotes em que for possível ofertar lances para pagamento “à vista” ou “a prazo”, deverá ser observado que **a partir do momento em que for ofertado algum lance para pagamento “à vista” (sendo admitido apenas lance de valor superior aos lances até então existentes para pagamento “a prazo”)**, somente serão admitidos novos lances para pagamento “à vista”, hipótese em que não serão mais admitidos novos lances para pagamento “a prazo”, mesmo que sejam lances de maior valor que o lance antes ofertado para pagamento “à vista”. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PREVISTAS:** **a) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA:** Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de 03 dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral do valor da arrematação. Na hipótese do arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida, sendo o bem novamente levado à leilão (*do qual o arrematante ficará impedido de participar*), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 30% (*trinta por cento*) do valor da arrematação, além das despesas para a realização de um novo leilão, dispondo o Sr. Administrador Judicial da respectiva cobrança/execução, que será instruída com a certidão do leiloeiro. **Nos pagamentos via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital.** **b) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO:** Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo de até 03 dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 30% (*trinta por cento*) do valor da arrematação, **quando o valor remanescente em, no máximo, 30 (trinta) parcelas**. As parcelas serão iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (*trinta*) dias corridos da data da arrematação e atualizadas mensalmente (*pro-rata die*), pelo INPC, também a partir da data da arrematação em leilão, parcelas estas que deverão ser depositadas em conta-bancária vinculada aos autos a que se refere o presente edital, mediante guia judicial a ser emitida, devendo as guias serem emitidas para “pagamento em continuidade”, indicando a mesma conta bancária indicada na primeira guia emitida para pagamento do valor da arrematação. O pagamento, à vista ou parcelado, deverá ser feito em dinheiro (*moeda nacional*), devendo os valores ser depositados junto a conta bancária (*mediante guia judicial*) vinculada ao processo a que se refere este edital. Deverá o arrematante, no prazo máximo de 05 (*cinco*) dias corridos após o vencimento de cada parcela, comprovar a quitação da mesma mediante juntada do comprovante nos autos do processo a que se refere o presente edital. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir a guia judicial para



recolhimento do valor devido. A quitação dos valores fica condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. O não pagamento de qualquer parcela implicará no automático vencimento antecipado das demais parcelas (*considerando vencido o valor integral do débito na data de vencimento da parcela inadimplida*), podendo o Sr. Administrador Judicial, de imediato, valer-se da via executiva em face do arrematante (*podendo, ser for o caso, executar a hipoteca gravada sobre o bem arrematado*), incidindo, sobre o valor devido (*soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas*), multa de 10% (*dez por cento*), sem prejuízo das demais sanções cabíveis. Na hipótese do arrematante deixar de quitar o valor do sinal no prazo de 03 dias úteis, contado da data do leilão em que houve a arrematação, restará desfeita/resolvida a arrematação, sendo imposta ao arrematante multa de 30% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor. **Nos pagamentos via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital.** **Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o(s) próprio(s) imóvel(eis) arrematado(s).** **PROPOSTAS:** Tendo em vista a revogação, pela Lei nº 14.112/2020, do art. 142, II da Lei 11.101/05, não serão admitidas vendas por propostas em leilões de bens de Massa Falidas. Na hipótese de ser apresentada proposta diretamente no processo, sendo a mesma acolhida será devida a taxa de comissão de 5% sobre o valor da proposta. **EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (*e nas mesmas condições de pagamento*) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (*quando não comparecerem interessados na arrematação do bem*), **até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente**, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão do leiloeiro. Ficam os interessados cientes que o direito ao exercício de preferência será analisado pelo juízo competente, não cabendo tal análise do leiloeiro. **INFORMACÕES:** Com o Administrador, Credibilidade Administrações Judiciais, representada pelo Dr. Alexandre Nasser de Mello, OAB/PR 38.515, pelo telefone (41) 3014-5696 ou, ainda, com o leiloeiro, por intermédio do telefone (41) 3233-1077 e site www.kronbergleiloes.com.br. **Visitação dos bens mediante contato e agendamento prévio com o Administrador da Massa.** **TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO:** 5% (*cinco por cento*) sobre o valor total da arrematação, a ser integralmente paga à vista (*moeda nacional*), pelo arrematante, no prazo máximo de 03 (*três*) dias úteis, contados da data do leilão, ficando a quitação do valor da comissão condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. **O pagamento da comissão deverá ser efetuado mediante depósito na conta bancária** a ser oportunamente indicada pelo leiloeiro. O pagamento da comissão será sempre considerado à vista, mesmo em caso de emissão de cheque para quitação do valor. O valor integral da comissão será devido mesmo na hipótese de arrematação com créditos, quando prevista tal hipótese. O valor da comissão do leiloeiro será devido mesmo em caso de inadimplência (*com o consequente desfazimento/resolução da arrematação*) ou desistência, pelo arrematante, da arrematação, sendo considerada desistência ou inadimplência, inclusive, a falta de compensação de qualquer um dos cheques eventualmente emitidos para pagamento ou, ainda, o descumprimento de qualquer condição ou prazo previsto no presente edital e/ou em r. decisão judicial. Em caso de desfazimento da arrematação e consequente ordem de devolução será aplicada a correção do valor da comissão pelo IPCA-E. **DÍVIDAS E ÔNUS:** **A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues, ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas propter rem.** Eventuais ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (*a exemplo de restrições construtivas, ambientais, dentre outras*) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão. **Em relação a eventuais créditos tributários,** será aplicada a norma prevista no art. 130, § único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. **Em relação a eventuais créditos condominiais,** será aplicada a norma prevista no art. 908, § 1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. **CONDIÇÕES GERAIS: Não serão aceitos créditos desta ou de qualquer outra Massa Falida como lance e/ou pagamento (parcial ou total).** Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação, constante neste edital, na data do leilão. Poderá o leiloeiro, se assim entender e a seu exclusivo critério, ofertar os bens/lotas em conjunto, somando o valor dos mesmos, dando, assim, preferência para a arrematação conjunta de diversos ou todos os lotes (*art. 893 do CPC*). As medidas e confrontações das áreas dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos do processo de falência. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo "*ad corpus*", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição ao uso do imóvel, inclusive, mas são somente, restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Na hipótese dos bens, no todo ou em parte, estarem ocupados por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem, observado, contudo, o disposto no art. 880, § 2º, I do CPC. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel arrematado encontrar-se tombado ou ser considerado como UIP pelo Município, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso. **Os bens serão entregues no estado de conservação em que se encontram,** não havendo qualquer espécie de garantia. Caberá aos



interessados, antes do leilão, analisarem o laudo de avaliação dos bens (*disponibilizado no site do leiloeiro*), assim como conferirem a quantidade e qualidade dos bens que compõem cada lote, uma vez que pode haver discrepâncias entre o indicado neste edital e o verificado no local. Caberá ao arrematante arcar com as custas para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramitam os autos a que se referem o presente edital. **INTIMAÇÃO:** Ficam, desde já, intimados todos os credores da Massa, eventuais coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários, arrendatários rurais, terceiros interessados e, principalmente, as empresas Falida INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A (CNPJ 60.873.874/0001-85), GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A. (CNPJ 00.659.215/0002-08) e E S BENTO ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ 54.090.410/0001-08), bem como seus representantes legais, cientes da realização deste leilão, bem como do dia, hora e local em que se realizará a alienação judicial. **PRAZO DE IMPUGNAÇÃO DO EDITAL:** Poderão as partes, credores e/ou terceiros interessados, querendo, impugnar o presente edital no prazo máximo de 05 dias corridos, contados da data da publicação do mesmo no Diário Eletrônico ou no site do leiloeiro (www.kronbergleiloes.com.br), o que ocorrer primeiro, sob pena de preclusão. **IMPUGNAÇÃO DA ARREMATACÃO:** Para a impugnação da arrematação, deverão ser observados o prazo e requisitos previstos no art. 143, *caput* e parágrafos, da Lei 11.101/2005, observado o prazo de 48h após a juntada do auto de arrematação nos autos. Se houver mais de uma impugnação baseada no valor de venda do bem, somente terá seguimento aquela que tiver o maior valor presente entre elas. Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, assim como de depósito caucionário equivalente a 10% (*dez por cento*) do valor oferecido. **MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE OU IMPUGNANTE:** Para se manifestar nos autos do processo deverá o arrematante e o impugnante constituir advogado. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou a Meritíssima Juíza de Direito que se expedisse o presente edital, o qual deverá ser publicado e afixado na forma da Lei. Curitiba, 01 de dezembro de 2022.

Lote 01: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.448,53 HECTARES (OU 14.485.300M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Imóvel assim descrito na **matrícula 2.547** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP: “SERTÃO DA MADEIRA GLEBA Nº 3, *desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01”, com 1.448,53 ha. (Hum mil, quatrocentos e quarenta e oito mil hectares e cinquenta e três ares), ou sejam, 598,57 alqueires paulistas, ou ainda, 14.485.300,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 37,5 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:20min de carro. Lat. -22.811168° Long. -44.310032°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Observações:** As medidas 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 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. 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. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 5964 dos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. Ficam os interessados cientes de que a exata localização e demarcação da área caberá ao arrematante, observadas as informações constantes nos documentos do imóvel, especialmente no registro imobiliário. Assim, a representação gráfica e/ou “croqui” constantes nos laudos de avaliação, material publicitário (*inclusive redes sociais*), divulgação no site do leiloeiro, dentre outros, devem ser considerados meramente informativos e ilustrativos, não refletindo, necessariamente, a exata localização, dimensão e marcos divisórios da área objeto do leilão. Valor de Avaliação: R\$ 11.205.000,00. **Lance inicial na primeira praça (valor de avaliação): R\$ 11.205.000,00. Lance inicial na segunda praça (50% do valor de avaliação): R\$ 5.602.500,00**

Lote 02: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.233,50 HECTARES (OU 12.335.000M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Imóvel assim descrito na **matrícula 2.548** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP: “SERTÃO DA MADEIRA GLEBA Nº 4, *desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01”, com 1.233,50 ha. (Hum mil, duzentos e trinta e três hectares e cinquenta ares), ou sejam, 509,71 alqueires paulistas, ou ainda, 12.335.000,00m², contendo cerca de aramos internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.548 do 1º CRI de Bananal (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 37,5 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:20min de carro. Lat. -22.811168° Long. -44.310032°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. A propriedade é cortada pelo Rio do Braço, com presença de cachoeiras.



Restrições: Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais.

Observações: As medidas 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 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. 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.

Detalhes: Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no *mov. 5964* dos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. Ficam os interessados cientes de que a exata localização e demarcação da área caberá ao arrematante, observadas as informações constantes nos documentos do imóvel, especialmente no registro imobiliário. Assim, a representação gráfica e/ou “croqui” constantes nos laudos de avaliação, material publicitário (*inclusive redes sociais*), divulgação no site do leiloeiro, dentre outros, devem ser considerados meramente informativos e ilustrativos, não refletindo, necessariamente, a exata localização, dimensão e marcos divisórios da área objeto do leilão. Valor de Avaliação: R\$ 10.180.000,00. **Lance inicial na primeira praça (valor de avaliação): R\$ 10.180.000,00. Lance inicial na segunda praça (50% do valor de avaliação): R\$ 5.090.000,00**

Lote 03: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 91,97 HECTARES (OU 919.700M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Imóvel assim descrito na **matrícula 2.565 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*GELBA A-1ª desmembrada de área maior “Sertão da Madeireira - Gleba n.º. 01”, com e ares de 91,97 ha. (noventa e um hectares e noventa e sete ares), ou sejam, 38,00 alqueires paulistas, ou ainda, 919.700,00 m2, contendo benfeitorias, pequenas construções, casa sede, florestas nativas o cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.565 do 1º CRI de Bananal (...)*”.

Região: Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 25,00 km, de Bananal/SP, 17,0 com estrada de asfalto SP 247 e 8,0km de estradas de chão em bom estado, a aproximadamente 45 minutos de carro. Imóvel vizinho a Estação Ecológica de Bananal, localizado na APA da Serra da Bocaina. Lat. -22.806902° Long. -44.371161°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háptico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Benfeitorias:** Casa de funcionário, escola, barracão depósito (sem valor comercial), curral de madeira (sem valor comercial) e chalé (sem valor comercial). **Observações:** As medidas 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 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. 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. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no *mov. 5964* dos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. Ficam os interessados cientes de que a exata localização e demarcação da área caberá ao arrematante, observadas as informações constantes nos documentos do imóvel, especialmente no registro imobiliário. Assim, a representação gráfica e/ou “croqui” constantes nos laudos de avaliação, material publicitário (*inclusive redes sociais*), divulgação no site do leiloeiro, dentre outros, devem ser considerados meramente informativos e ilustrativos, não refletindo, necessariamente, a exata localização, dimensão e marcos divisórios da área objeto do leilão. Ficam os interessados cientes de que a representação gráfica constante no laudo de avaliação da área objeto deste lote 03 (*imóvel descrito na matrícula 2.565*) não reflete a exata localização e marcos divisórios da referida área, sendo meramente ilustrativa, o que em hipótese alguma invalidará o leilão. Assim, embora na representação gráfica deste Lote 03, constante no laudo de avaliação, a área objeto do leilão pareça englobar a área descrita na matrícula 746 do RI de Bananal, esta área (*da matrícula 746*) não é objeto do leilão, tratando-se de área contígua a área descrita neste Lote 03 (*matrícula 2.565*). Consultar, no site do leiloeiro, a representação gráfica anexa ao Lote 03, na qual é demonstrada a localização da área descrita na matrícula 746 (*destacada em amarelo*), enquanto a possível localização da área objeto do leilão (*matrícula 2.565*) encontra-se demarcada em com linhas vermelhas. Valor de Avaliação: R\$ 990.000,00. **Lance inicial na primeira praça (valor de avaliação): R\$ 990.000,00. Lance inicial na segunda praça (50% do valor de avaliação): R\$ 495.000,00**

Lote 04: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 550,04 HECTARES (OU 5.500.400M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Imóvel assim descrito na **matrícula 2.566 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*SERTÃO DA MADEIRA GLEBA N° A1 -B, desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba n.º. 01”,*



com 550,04 ha. (quinhentos e cinquenta hectares e quatro ares), ou sejam, 227,29 alqueires paulistas, ou ainda, 5.500.400,00m², contendo florestas nativas o cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.566 do 1º CRI de Bananal (...)."

Região: Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 27,3 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 10,3 km Estrada de chão), a aproximadamente 54 minutos de carro. Imóvel localizado na APA da Serra da Bocaina. Lat.-22.819270° Long. -44.395001°.

Solo e Relevo: Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Benfeitorias:** Casa de funcionário, escola, barracão depósito (sem valor comercial), curral de madeira (sem valor comercial) e chalé (sem valor comercial). **Observações:** As medidas 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 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. 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.

Detalhes: Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 5964 dos autos falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. Ficam os interessados cientes de que a exata localização e demarcação da área caberá ao arrematante, observadas as informações constantes nos documentos do imóvel, especialmente no registro imobiliário. Assim, a representação gráfica e/ou "croqui" constantes nos laudos de avaliação, material publicitário (inclusive redes sociais), divulgação no site do leiloeiro, dentre outros, devem ser considerados meramente informativos e ilustrativos, não refletindo, necessariamente, a exata localização, dimensão e marcos divisórios da área objeto do leilão. Valor de Avaliação: R\$ 4.820.000,00. **Lance inicial na primeira praça (valor de avaliação): R\$ 4.820.000,00. Lance inicial na segunda praça (50% do valor de avaliação): R\$ 2.410.000,00**

Lote 05: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.112.67 HECTARES (OU 11.126.700M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Imóvel assim descrito na **matrícula 2.567 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** "SERTÃO DA MADEIRA GLEBA Nº A1 -C, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01", com 1.112,67 ha. (Hum mil, cento e doze hectares e sessenta e sete ares), ou sejam, 459,78 alqueires paulistas, ou ainda, 11.126.700,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.567 do 1º CRI de Bananal (...)". **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 32,7 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 15,7 km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:10min. de carro. Lat. -22.815486° Long. -44.335355°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Observações:** As medidas 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 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. 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. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no mov. 5964 dos autos falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. Ficam os interessados cientes de que a exata localização e demarcação da área caberá ao arrematante, observadas as informações constantes nos documentos do imóvel, especialmente no registro imobiliário. Assim, a representação gráfica e/ou "croqui" constantes nos laudos de avaliação, material publicitário (inclusive redes sociais), divulgação no site do leiloeiro, dentre outros, devem ser considerados meramente informativos e ilustrativos, não refletindo, necessariamente, a exata localização, dimensão e marcos divisórios da área objeto do leilão. Ficam os interessados cientes de que a representação gráfica constante no laudo de avaliação da área objeto deste lote 03 (imóvel descrito na matrícula 2.565) não reflete a exata localização e marcos divisórios da referida área, sendo meramente ilustrativa, o que em hipótese alguma invalidará o leilão. Valor de Avaliação: R\$ 9.185.000,00. **Lance inicial na primeira praça (valor de avaliação): R\$ 9.185.000,00. Lance inicial na segunda praça (50% do valor de avaliação): R\$ 4.592.500,00**

