



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 701 - 03/2022

TERRENOS RURAIS, MAT. Nº 3.971 E Nº3.972, AMBAS COM
ÁREA DE 4,00HA, SITUADOS NA GLEBA SAMAMBAIA,
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/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	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, composto pelas matrículas nº3.971 e nº3.972, com metragem de 4,00 hectares cada, localizado na Gleba Samambaia, município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00

(Duzentos e cinquenta mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

É importante ressaltar que neste laudo serão consideradas duas matrículas nº3971 e nº3972, totalizando 8 (oito) hectares, visto que o mapa de localização disponibilizado pelo falido não delimita com precisão os limites de cada área. Além disso, a prefeitura de Guarapuava/PR, não possui croqui com as confrontações dos imóveis rurais da Gleba Samambaia.





A visita técnica foi realizada no dia 17/02/2022, na companhia do Sr. Bini, ex-funcionário da Empresa Madeirit. Durante a diligência foram coletados dados e informações pertinentes para a avaliação e valoração dos bens em tela.

Faz-se necessário frisar que este imóvel está localizado na Gleba Samambaia, a qual é caracterizada por ser uma região com Assentamento da Reforma Agrária, denominado Nova Geração.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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





3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural.

3.2 Descrição Técnica

Lote Florestal nº40-2, com área de 4,00 hectares, localizado no município de Guarapuava/PR.

Número da Matrícula: Nº 3.971 – 3º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR

Localização: Latitude: 25°29'10.83"S / Longitude: 51°31'8.17"O

Lote Florestal nº40-1, com área de 4,00 hectares, localizado no município de Guarapuava/PR.

Número da Matrícula: Nº 3.972 – 3º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR

Localização: Latitude: 25°29'10.83"S / Longitude: 51°31'8.17"O

Número INCRA: 723.029.073

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.

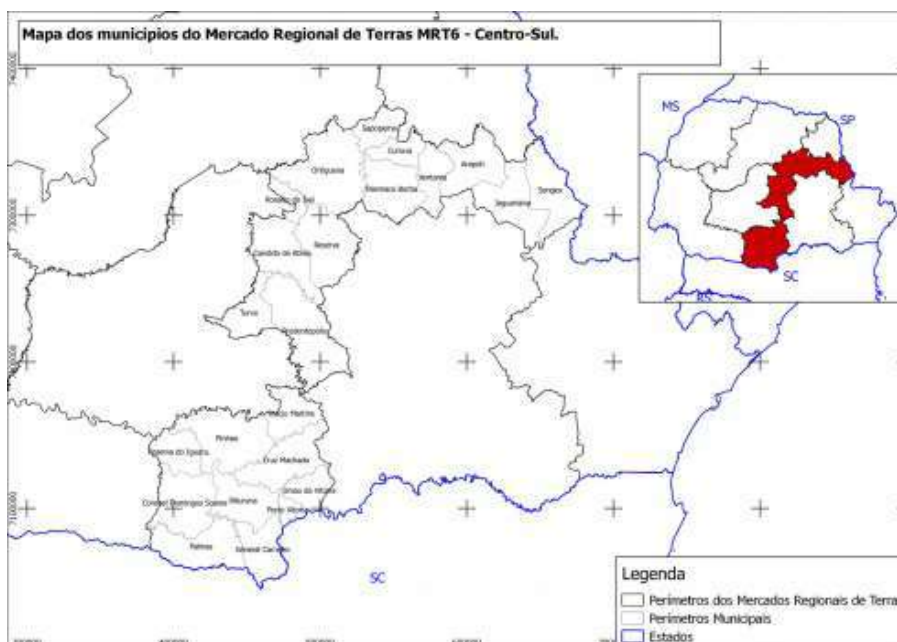




Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente, 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, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Terreno rural constante do lote florestal nº40-2, com área de 40.000,00m², ou sejam, 4,00 hectares, confronta ao Norte e Oeste com terras de Octavino Bittencourt Martins, e ao Sul e este, com terras da Coop. A.M.E.R. Ltda, situado na “Gleba Samambaia”, distrito de Entre Rios.”

“Terreno rural, constante no Lote florestal °40-1, com área de 40.000,00m², ou sejam, 4,00 hectares, confrontando ao Norte, Sul e Este com terras da Coop. Agrária Mista E. Rios Ltda., e a Oeste com terras de Octavino Bittencout Martins, terreno este situado na “Gleba Samambaia”, distrito de Entre Rios”.

6.2 Situação

Os imóveis de matrículas nº3.971 e nº3.972, na data base da visita se encontravam desocupados.

6.3 Restrições do imóvel

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

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular





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

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

8.1.1.3 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\$ 250.880,06 (Duzentos e cinquenta mil, oitocentos e oitenta reais e seis centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 23 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	23/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	3.971 e 3.972
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 8,00 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 8,00 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 250.880,06

(DUZENTOS E CINQUENTA MIL, OITOCENTOS E OITENTA REAIS E SEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.</p> <p>Coordernadas Latitude: 25°29'10.86"S Longitude: 51°31'8.20"O</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno rural constante do lote florestal n°40-2, com área de 40.000,00m², ou sejam, 4,00 hectares, confronta ao Norte e Oeste com terras de Octavino Bittencourt Martins, e ao Sul e este, com terras da Coop. A.M.E.R. Ltda, situado na “Gleba Samambaia”, distrito de Entre Rios.”</p> <p>“Terreno rural, constante no Lote florestal °40-1, com área de 40.000,00m², ou sejam, 4,00 hectares, confrontando ao Norte, Sul e Este com terras da Coop. Agrária Mista E. Rios Ltda., e a Oeste com terras de Octavino Bittencout Martins, terreno este situado na “Gleba Samambaia”, distrito de Entre Rios”.</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>Latossolos são solos profundos, bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos. De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). As características destes solos, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLQS Y77T3 C3AGU 6F9CB



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel

Topografia



Acessos ao imóvel

Confrontações



Topografia

Servidão

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.JLQS Y77T3 C3AGU 6F9CB



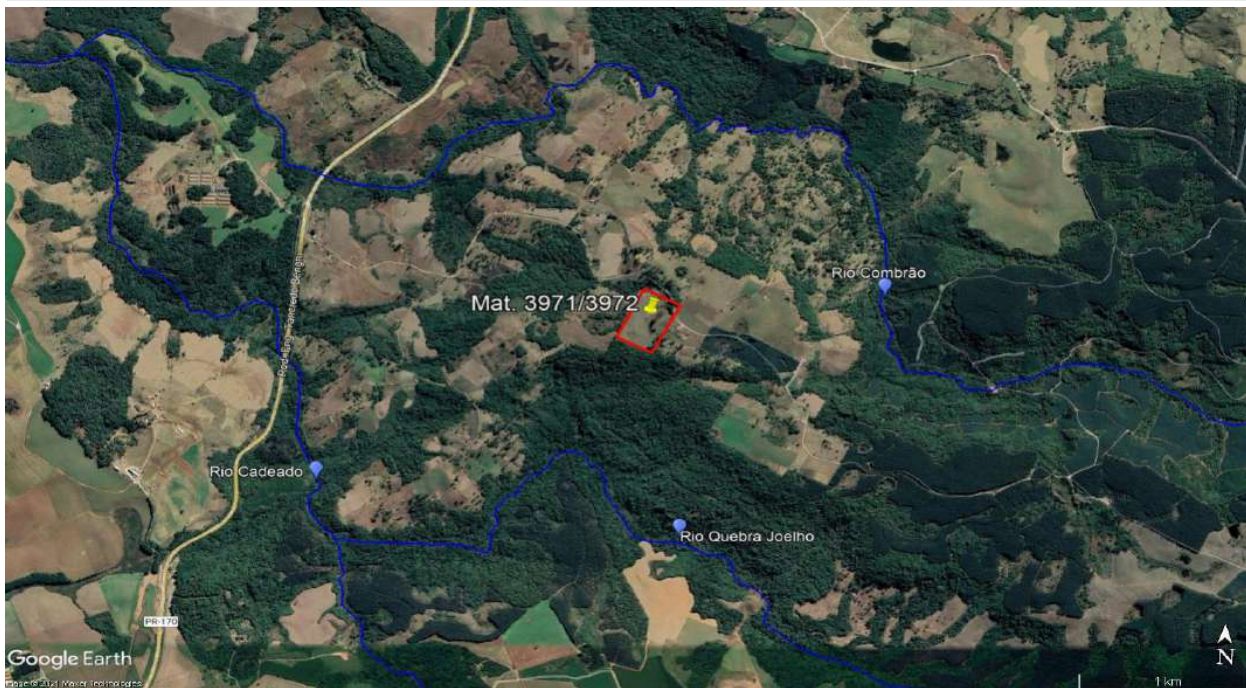


Memorial Descritivo

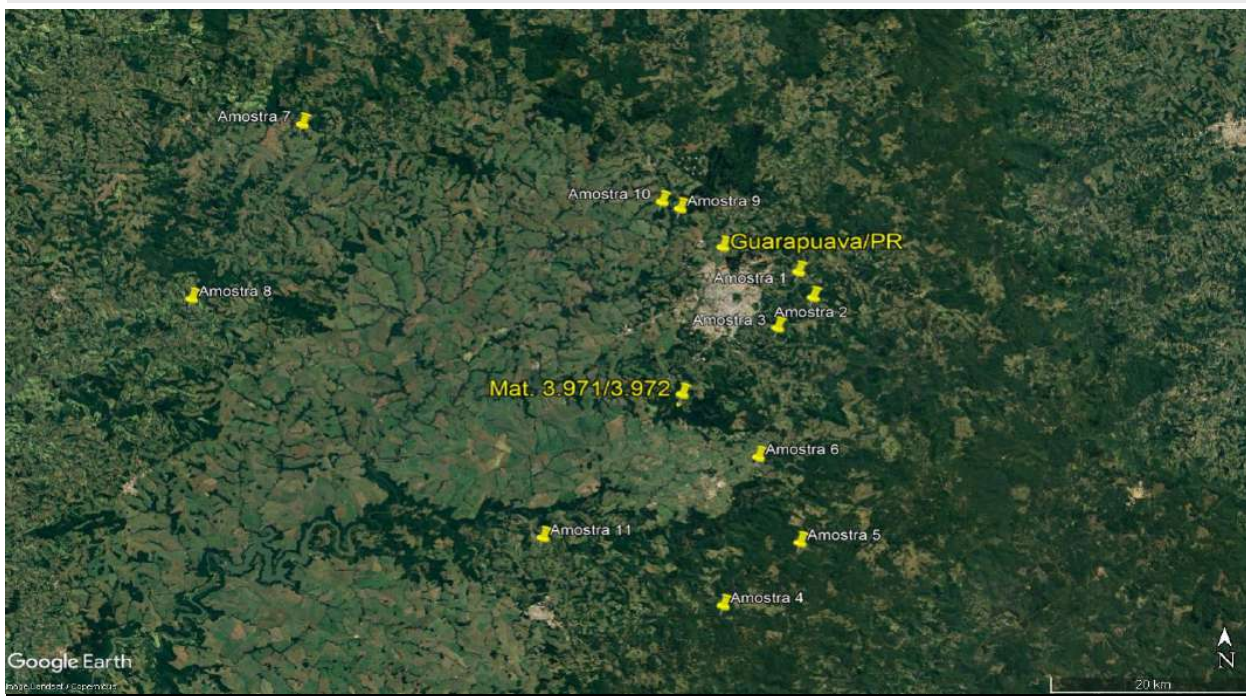
Kronberg Leilões

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

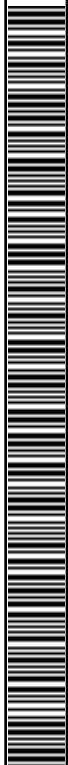
Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLQS Y77T3 C3AGU 6F9CB





Memorial Descritivo

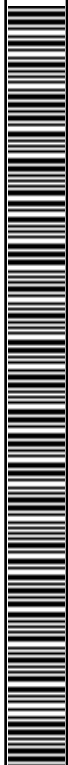
Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	8,00		Área Construída:	-																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	1,00	13%	Vw(a)			VIII	1,60 20%
											IIe	0,40	5%	IIIe,s	1,80	23%	VIe			Áterreno(ha):	8,00 100%
											IIe,s	1,20	15%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	55%
											IIIs	2,00	25%	IVe			VIIe				
Observações:																					

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

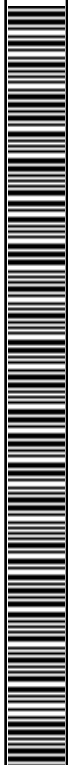
Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,056	1,200	1,14	R\$ 40.849,84
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,056	1,131	1,06	R\$ 24.995,83
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	1,000	1,174	1,05	R\$ 28.396,53
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	1,000	0,980	0,87	R\$ 28.476,47
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	1,000	0,923	1,000	R\$ 34.081,37
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	1,038	0,92	R\$ 68.660,92
10	R\$ 670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,056	1,237	1,17	R\$ 21.992,35

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 35.350,47
Desvio	18476,89	Desvio	6226,20
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 31.360,01
Limite Inferior	R\$ 24.745,33
Limite Superior	R\$ 45.955,61
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{8,00}$	x	Unit/ha	$\frac{\text{R\$31.360,01}}{\text{R\$31.360,01}}$	x	Fator Ajuste	$\frac{1,00}{1,00}$	=	R\$ 250.880,06
------------------	---------------------------------	---	---------	---	---	--------------	---------------------	---	----------------

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 7	
Número de Amostras Saneados: 5	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 24.745,33	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 35.350,47	
Limite Superior (p/ha): R\$ 45.955,61	
Média Saneada (p/ha): R\$ 31.360,01	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 6226,20	
Coefficiente de Variação: 0,176	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha): R\$ 4.269,12	
Inferior (p/ha): -13,74% R\$ 31.081,35	
Superior (p/ha): 10,78% R\$ 39.619,60	
Amplitude Total 24,51%	

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JLQS Y77T3 C3AGU 6F9CB



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando 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 24,51%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau III
---	--





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - Pr.

matricula
= 3971 =

folha
01

Rodolpho Soria Santos
Oficial

Rui Marchi Santos
Escritor

IMÓVEL: terreno rural constante do lote Florestal nº.40-2, - /
com a área de 40.000,00m2., ou sejam, 04 hectares, confronta
ao Norte e Oeste com terras de Octavino Bittencourt Martins,
e ao Sul e Este, com terras da Coop.A.M.E.R.Ltda., situado
na "Gléba Samambaia", distrito de E.Rios; sem benfeitorias.-

PROPRIETÁRIOS: AMÉLIA CORREA WORM, bras., viúva, do lar, res
n/cidade, port., da C.I.nº.1.588.854-Pr., e C.I.C.nº.068.192
899-49; e ROSE MARLENE WORM BECKMANN e s/m., Sr. CARLOS BECK
MANN, bras., cas., ele do comércio, ela professora, res., n/
cidade, port., das C.Is.nºs.752.417-Pr., e 657.215-Pr., e C.
I.C.nº.017.022.209-82.-

REGISTRO ANTERIOR:nºs.26.941 e 26.942 fls.9 lº.3-R, do 2º - /
Ofício Imob., d/Comarca.-

R-1-3971.-Prot.nº.4597.-31.03.78.-TRANSMITENTES:AMÉLIA COR-
REA WORM; e ROSE MARLENE WORM BECKMANN e s/m., Sr.CARLOS - /
BECKMANN, todos acima qualificados.-ADQUIRENTE:INDUSTRIAS MA
DEIRIT S/A., pessoa jurídica de direito privado, sediada em
S.Paulo, C.G.C.nº.60.873.874/001157; n/ato repres., pelo Sr.
Julio Cesar Stange, bras., cas., do comércio, res., n/cidade
port., da C.I.nº.301.701-Pr., conf. roc., lavr., no 9º Cart.
de Notas de São Paulo-SP., no lº.697 fls.113, reg., no 2º - /
Tab.Local.- ADQUIRIU, o imóvel acima matriculado, Nos termos
da Esct.Públ., de Compra e Venda, lavr., em 06.03.78, no lº
80 fls.139 do 2ºTab.Local.- VALOR:Cr\$.25.000,00.- Pagou Cr\$...
500,00 à Exat.R.Local, ref., a Inter-Vivos, talão sob nº....
1368650-0, em 06.03.78(ref., a dois imóveis).- O Referido é
verdade e dou fé.-Eu, *R. Soria Santos*, Esct.Jurtdo.-

R-2-3971.-Prot.nº.14.540.-24.06.82.-TRANSMITENTES INTEGRANTES:
INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada.-ADQUIRENTE INCOR-
PORADORA: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade agrícola e
comercial, com sede em Barueri, Est., de S.Paulo, à rua Seis,
nº.21, Jardim Belval, Inscr., no CGCMF nº.47.682.232/0001-30.
Integralização do aumento de Capital, de Cr\$.50.000,00, para - /
Cr\$.874.811.428,00, no valor de Cr\$.874.761.428,00, a ser subse-
crito pela acionista única e integralizado mediante a conferên-
cia de Bens; A requerimento de Madeirit Agro Florestal S/A., /
p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, bras., - /
cas., engenheiro, port., da C.I.nº.916.304 e do C.P.F.nº.002.
009.808-15, res., em S.Paulo, Capital, à rua Mariana Correa,
301; e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, bras., casado,
engenheiro, port., da C.I.nº.4.935.278 e CPF nº.010.109.938-01
res., em S.Paulo, Capital, à rua Barao de Campos Gerais, 183-

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: PJ8KW HCYGH A3V9L A5773

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.UZTC DJYH7 LBYW3 84FQ3

matricula = 3971 =	folha 01 verso
-----------------------	----------------------

Apto.84; de acôrd com a Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 04.01.82 que aprova a incorporação, devidamente arquivada no Registro do Comércio, e na Junta Comercial do Estado de S.Paulo, ficando uma via arquivada neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. P., Esct., Jurtdo.- D.T., e C.P.C.R\$. 35.000,00.-

R-3-3971.-Prot.nº.16.015.-04-04-83:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados, Luiz Augusto Garaldi de Almeida, bras., cas., advogado, port., da C.I.nº.2.078.310-SP., e C.P.F.nº.005.562.468-53, res., à Rua Oquirah, nº.370, em São Paulo-SP.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S/A., p/sua filial de S.Paulo-SP., sita à rua 24 de Maio, 195, CGC/MF nº.92.791.813/0003-27, titular da Carta Patente nº.A-69/3036, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seus Diretores, Raul Santoro de Mattos Almeida (C.I.nº.5.262.380-SP., C.P.F.897.592.908-63), engenheiro mecânico de produção, e Itche Vasserman(C.I.nº.4.253.927-SP., CPF.nº.534.027.908-15), bancário, ambos bras., cas., res., em São Paulo-SP., conf., proc., lavr., as fls.17º., Lº.3.150 e fls.11 do Lº.3.150, ambas do IIºTab., de S.Paulo, reg., sob nºs.. 3868 e 3869 do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados.-Nos termos da Esct.,Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 10.03.83, no Lº.509, fls.088, do 6ºTab., de Curitiba-Pr., VALOR DE Cr\$.421.175.069,00.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos reconhecidos e confessados pela DEVEDORA, variação cambial, juros, comissões, encargos, moratórios multas, e demais encargos e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO, Em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel retro matriculado.- Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.- O referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. P., Esct., Jurtdo.-D.T., e C.P.C.Cr\$.70.000,00.-

R-4-3971.-Prot.nº.17.934.-27.03.84.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus 7 Diretores, Carlos R.P., de Mello, Luiz R.T.P., de Mello e -/ Luiz A.G., de Almeida, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seu proc.

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: PJ8KW HCYGH A3V9L A5773

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:JZTC DJYH7 LBYW3 84FQ3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

matrícula	folha
= 3971 =	02

Sr. Itche Vasserman, já qualificado, e José Luiz Majolo, bras., administrador de empresas, port., da C.I.nº.1.013.236.979-RS., e C.P.F.nº.008.855.760-04, res., em S.Paulo-SP., à R.Oscar -/Freire, 1758, Apto.73-B; proc., de fls.14 e 03vº., do Lº.3.191 do 11ºCartório de Notas de S.Paulo-SP., reg., e arq., sob nº. 4.111/2 no 6ºTab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA /HIPOTECANTE: MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, neste ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor, Sr.Carlos R.P., de Mello, já qualificado.- Nos termos da Escri., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 19.03.84, no Lº.525 fls.01/08, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-VALOR: I- Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-385/84, firmado em 02.03.84, reg. no 3ºCart., de Reg., de Tit., e Doc., de S.Paulo, sob nº.1983466, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00, à ser pago em 29.08.84, acrescido de correção das ORTN e dos juros de 24% a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P. avalizadas pelos Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, c/os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.400.000.000,00 vencível em 29.08.84; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$.421.843.044,60, vencível em 29.08.84; 3) Principal e Juros e correção Monetária Estimados: Cr\$.821.843.044,60, vencível à vista.- II- Conforme Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951389/84, firmado em 19.03.84, ainda pendente /de registro o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.880.000.000,00, a ser pago em 17.09.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24% a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, com os seguintes valores: 1)Principal: Cr\$.880.000./000,00, vencível em 17.09.84; 2) Juros e correção Monetária Estimados:a) Cr\$.435.942.341,00, vencível em 18.06.84; b) Cr\$.435.942.341,00, vencível em 17.09.84; 3) Principal e Encargos estimados: Cr\$.1.751.884.682,00, vencível à vista.- Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios multas e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO, Em Segunda(2ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.- O Referido é ver-

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: PJ8KW HCYGH A3V9L A5773

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:JZTC DJYH7 LBYW3 84FQ3

matrícula	folha
= 3971 =	02
	verso

dade e dou fé.-Eu, R. J. J., Escrt., Jurtdo.- Custas: à
Servt. Cr\$.107.616,00 = CPC Cr\$.5.664,00 = FP Cr\$.22.656,00.-

R-5-3971.-Prot.nº.18.368.-11-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDUS
TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada; repres., p/seus Diretores
Carlos R.P.de Mello; Luiz R.P.de Mello; e Luiz G.de Almeida,
todos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNA-
CIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres., p/seus
proc., Itche Vasserman e José Luiz Majolo, acima qualificados,
proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do IIºCart., de Notas de S.
Paulo-Sp., arq., e reg., sob nº.4111 e 4112, do 6ºTab., de Cu-
ritiba-Pr.,INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT -/
AGROFLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na forma
de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor, Sr.Carlos R.P.de Mel-
lo já qualificado.-Nos termos da Escrt., Públ., de Confissão
de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 09.05.84, no
Lº.525 fls.010, Prot., nº.54.712, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.,
I-Conforme Contrato de financiamento p/Capital de Movimento nº
6951-378/84, firmado em 24.01.84, reg., no 3ºCart., de Reg., de
Tít., e Doc., de S.Paulo sob nº.1961371 e no reg., de Tít. e
Doc., de Barueri-SP., sob nº.2893, o BANCO concedeu à DEVEDORA
um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00, cujo saldo deve-
dor em 02.05.84 montava Cr\$.31.194.739,20, a ser pago em 23.07
84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação
dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., inci-
dentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emi-
tiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.
de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1)-
Principal:Cr\$.400.000.000,00, vencível em 23.07.84; 2)-Juros
e correção Monetária Estimados: Cr\$.291.677.986,00, vencível
em 23.07.84; 3)-Principal e Juros e Correção Monetária estima-
dos: Cr\$.691.677.986,00, vencível à vista.II-Conforme Contrato
de financiamento para Capital de Movimento nº.6951-395/84, fir-
mado em 09.04.84, reg., sob nº.2011119 no 3ºCart., de Reg., de
Tít., e Doc., de S.Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um
empréstimo no valor de Cr\$.160.000.000,00, a ser pago em 09.07
84, acrescida de correção monetária equivalente à da variação
dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., inci-
dentes sobre o valor do empréstimo corrigido.-A DEVEDORA emi-
tiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.,Carlos R.P.
de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1)Prin-
cipal:Cr\$.160.000.000,00, vencível em 09.07.84; 2)-Juros e Cor-
reção Monetária Estimados: Cr\$.65.698.130,24, vencível em 09.7
84; 3)-Principal e Encargos estimados: Cr\$.225.698.130,24, ven-
cível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de di-
reito, em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e
confessados pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões
encargos moratórios, multas, e demais encargos, penalidades e

Seque na fl.03.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 3971 =	03

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em Terceira (3ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais/ cláusulas e condições constantes da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. Soria Santos Escrt., Jurtdo.-

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

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

R-6-3971.-Prot.nº.18.369.-12-06-84:-OUTORGANTE DEVEDOR:-RESERVA-REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em S.Paulo-SP., à Rua Cel.Xavier de Toledo, 264 10º Andar, inscrito no CGC/MF.sob nº.60.873.866/0001-39, n/ato repres., p/seus sócios gerentes Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres., p/seus proc., Srs., Itche Vasserman e José Luiz Majolo, já qualificados, proc., de fls.14 e 3º., Lº.3.191, do 11º Cart., de Notas de S.Paulo-SP., arq., sob nº.4111 e 4112; INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, repres., por Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.NOS termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 24.05.84, no Lº.525, fls.26, Prot.nº... 54.814, do 6º Tab., de Curitiba-Pr.-I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-401/84, firmado em 21.05.84, ainda pendente de registro, o BANCO concedeu a DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.1.300.000.000,00, a ser pago no dia 20.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das DRTN, e dos juros de 24% a.a., incidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello, Luiz R.T.P.de Mello e por Indústrias Madeirit S/A., com os seguintes valores: 1)-Principal: Cr\$.1.300.000.000,00, vencível em 20.08.84; 2)-Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.472.727.325,00, vencível em 20.08.84; 3) Principal e Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.1.778.727.325,00, vencível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas, e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE,

matrícula	folha
= 3971 =	03 verso

dá ao BANCO em quarta (4ª) Hipoteca os imóveis de sua propriedade retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições, constantes da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. Escrt., Jurtdo.-
CUSTAS: Serv. C: \$ 180.880,00; C.P.C C: \$ 9.520,00; F.P. C: \$ 38.080,00

AV-7-3971.-Prot.nº 19.895.-14.03.85 :-Escritura Publica de Re--
Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de
Hipoteca, lavrada em 11.02.85, no Lº.3.214 fls:86vº do 11º.Car
tório de Notas de S.Paulo-SP.;que entre si fazem, a saber: de
um lado como Outorgante Devedora ,INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A.,já
qualificada, n/ato repres.,na conformidade do Art.17º paragra
fo 2º de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos/
R.P.de Mello; Luiz R.T.P.de Mello e Luiz A.G. de Almeida, to
dos já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de
Administração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Cre
dor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A.,p/sua fi
lial de S.Paulo-SP.,já qualificado, n/ato repres.,na conformi
dade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, p/seus proc.,Sr
Itche Vasserman, já qualificado e José Luiz Pinto Coelho dos
Mares Guia,bras.,cas.,bancário, gort.da C.I.nº.M-95852/SSP/MG.
e C.I.C.nº.118.218.506-10, nos termos da proc.,lavr.,no Lº.--
2349 fls.lvº, do 11º.Cart.,de Notas de S.Paulo.;como Interve
niente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A.,/
já qualificada, n/ato representada p/seus Diretores,Srs.Carlos
R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.-Conforme/
Escrt.,Públ.,de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca
Lavr.,nas Notas do 6º.Tab.,de Curitiba-Pr., em 10.03.83 as fls
88 do Lº.509 a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO das im
portancias decorrentes das obrigações assumidas nos contratos
identificados nas cláusulas I a V da referida escritura.-Dent
re os contratos consignados na Escrt.,Públ.,de Confissão de
Dívida e Constituição de Hipoteca, especificada na cláusula /
primeira supra, está o Contrato de Repasse de Empréstimo do Ex
terior nº.6951-320/82, firmado em 15.10.82.-Tendo em vista as
alterações procedidas no Contrato de Repasse de Empréstimo no
exterior, caracterizado na cláusula anterior, nos termos do a
ditivo ao referido contrato, firmado em 30.11.84, tem a presen
te a finalidade de retificar a cláusula I da Escrt.,Públ., de
Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, nos seguintes/
aspectos:a)a devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO o valor
corresp.a 3º.Parc.do Princ.de Div.no valor equiv.a US\$249,60000
em 21.2.85, juntam.c/a 4ªParc.do princ.equív.a US\$ 645,333.00;b)
ainda no dia 21.02.85, a DEVEDORA deverá pagar ao BANCO os ju
ros a taxa de 1,125% a.a., acima da taxa de juros para depoi
tos de 06 meses no mercado interbancário de eurodólar de Lon
dres, incidente sobre o saldo devedor do principal, e o valor
correspondente à comissão de repasse calculada a taxa de 6%.a
incidente sobre a terceira parcela do principal no valor de
Serie nas fls.04...

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula = 3971 = folha 04

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

R. Marchi Santos
Escrevente

US\$ 249,600.00 e calculada pelo período de 01.12.84 à 21.02.85 observada sempre a paridade cambial ajustada; c) dessa forma são as seguintes as datas de vencimento das parcelas da dívida Principal: US\$ 249,600.00 em 21.02.85; US\$ 645,333.00 em 21.02.85; Juros: 21.02.85; Comissão de Repasse: US\$ 3,452.80 em 21.02.85.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da Escritura no começo mencionada.-Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada.-O referido é verdade e dou fé.-----
Eu, R. Marchi Santos, Escrevente.

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

AV-8-3971.-Prot.nº 19.896.-14.03.85:-Escritura Pública de Retificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.90, do 11º.Cart. de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado como Outorgante Devedora, INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.17º. paragrafo 2º de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores Srs.Carlos R.P. de Mello; Luiz R.T.P.de Mello e Luiz A.G. de Almeida, todos já /-qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30.04.82; de outro lado como outorgado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., p/sua Filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres.na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, por seus proc., Itche Vasserman e José Luiz Pinto Coelho dos Mares Guia, já /-qualificados, nos termos da proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01ve., do 11º.Cart., de Notas de S.Paulo-SP.; e como Interviente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores Srs.Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, já qualificados.-Conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr. nas Notas do 6º.Tab., de Curitiba-Pr., em 19.03.84 às fls.01 do Lº.525, a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas nos seguintes contratos: a) Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº. 6951-385/84, firmado em 02.03.84; b) Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951-389/84, firmado em 19.03.84; tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I da Escrt. Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificada na cláusula I supra nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado, em 01.10.84 um saldo devedor de 48.854,6285 RTN's, /-correspondente, então ao valor de Cr\$.872.885.648, quantia esta líquida e certa, da qual a DEVEDORA confessou e reconheceu ser devedora, tendo se obrigado a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO no dia 01.02.85, acrescida a partir de 01.10.84, dos seguintes encargos: 1) correção monetária equivalente

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: PJ8KW HCYGH A3V9L A5773

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: PJZTC DJYH7 LBYW3 84FQ3

matricula	folha
= 3971 =	04
	verso

a da variação dos índices de correção do valor nominal das /--
ORTN's;2) Juros de 40,75% a.a., incidentes sobre o valor confes
sado e reconhecido pela empresa; b) em função de que o ajuste
feito representou prorrogação da data de vencimento original
da dívida, ficou o contrato prorrogado por mais 123 (cento e
vinte e tres) dias, contados a partir de 01.10.84;c) em decor
rência das alterações supra mencionadas, a Empresa emitiu, a
favor do MULTI-BANCO, novas Notas Promissórias em substituição
às anteriores, com os seguintes valores:1)Principal:Cr\$.872.88
5.648, vencível em 01.02.85;2)Juros e Correção Monetária esti
mados:Cr\$.589.717.060 vencível em 01.02.85; 3)Principal e en
cargos estimados:Cr\$.1.462.602.708 vencível à vista.-III-Ainda
tendo em vista as alterações procedidas no Contrato caracteri
zado na alínea "b" na cláusula I desta Escritura, nos termos
do aditivo ao referido contrato, firmado em 01.10.84, tem i
gualmente, a presente a finalidade de retificar a cláusula II,
da Escritura Públ., de Confissão e Constituição de Hipoteca, i
dentificada na cláusula I supra, nos seguintes aspectos:a)em ra
zão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi
apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTN's,
correspondente, então, ao valor de Cr\$.1.317.379.323, quantia
esta líquida e certa, da qual a Devedora confessou e reconhe
ceu ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importân
cia ao MULTI-BANCO, em 01.03.85, acrescido, a partir de 01.10.
84, dos seguintes encargos:1)correção monetária equivalente à
da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN'
s;2)juros de 38,28%, incidentes sobre o valor confessado;b)-em
função de que, o ajuste feito representou a prorrogação da da
ta de vencimento original, ficou o contrato prorrogado por
mais 151 (cento e cinquenta e um) dias, contados a partir de /-
01.10.84;c)em decorrência das alterações supra mencionadas a
Empresa emitiu novas Notas Promissória em substituição às ante
riores, com os seguintes valores:1)Principal:Cr\$.1.317.379.323
vencível em 01.03.85;2)Juros e Correção Monetária estimados:/-
Cr\$.1.168.974.545, vencível em 01.03.85;3)Principal e encargos
estimados:Cr\$.2.486.353.868, vencível à vista.-Com exceção das
retificações ora feitas, ficam ratificados todos os demais tēr
mos e cláusulas da referida Escritura, e em especial as garan
tias hipotecárias nela constituídas.-O referido é verdade e dou
fé.-Eu, *R*, Escrt.Jurtdo.

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

AV-9-3971.-Prot.nº19.897.-14.03.85:-Escrt.,Públ.,de Re-Ratifi
cação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipote
ca, lavrada em 13.02.85, no Lº.3.214 fls.95vº.,do 11º.Cart.,de
Notas de S.Paulo-SP.;que entre si fazem, a saber:de um lado co
mo outorgante devedora, RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA.,já qualificada, n/ato repres.,p/seus sóci
os gerentes, Srs.Carlos R.P.de Mello e Luiz Roberto T.P.de Mel

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: PJ8KW HCYGH A3V9L A5773

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: PJZTC DJYH7 LBYW3 84FQ3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula = 3971 = folha 05

Rodolpho Soria Santos CPF. 112404669-00 Oficial
Bon Marchi Santos Escrevente

lo, já qualificados; de outro lado, como outorgado credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos / Sociais, por seus proc., Sr. Itche Vasserman e José Luiz Pinto / Coelho dos Mares Guia, já qualificados, nos termos da proc., lavrada no Lº. 2.349 fls. Olvº., do 11º. Cart. de Notas de S. Paulo - SP e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO / FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores Srs., Carlos R.P. de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, já qualificados. - I - Conforme Escri. Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6º. Tab., de Curitiba-Pr. em 24.05.84 as fls. 26 do Lº. 525; a Devedora confessou-se devedora do BANCO das importancias decorrentes das obrigações assumidas no Contrato de financiamento para Capital de Movimento nº. 6951-401/84, firmado em 21.05.84. - II - Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato caracterizado na cláusula I desta escritura, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado em 01.10.84; tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificado na cláusula I supra, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado em 01.10.84, um saldo devedor de 119.088,9184 ORTN's, então correspondente ao valor de Cr\$. 2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, da qual a EMPRESA confessou e reconheceu ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importancia ao MULTI-BANCO, no dia 02.01.85, acrescida a partir de 01.10.84 dos seguintes encargos: 1) correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's; 2) juros de 43,38%, incidentes sobre o valor confessado e reconhecido pela Empresa; b) em decorrência das alterações retro mencionadas, a Empresa emitiu Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$. 2.127.761.705, vencível em 02.01.85; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$. 1.023.148.691, vencível em 02.01.85; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$. 3.15.910.396, vencível a vista; c) não obstante estar vencido desde 02.01.85, o empréstimo em questão não foi ainda liquidado, estando sujeito a partir de seu vencimento, aos encargos moratórios e penalidades previstos no Contrato de Financiamento para Capital de Movimento, identificado na cláusula I desta Escritura. - III - Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada, e, em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas. - O referido é verdade e dou fé. - Eu, (R-10) Escrt. Jurtdo.

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

R-10-3971.-Prot.nº.21.098.-23.09.85:-OUTORGANTE DEVEDORA:-IN-

Segue no Verso

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8KW HCYGH A3V9L A5773

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: PJZTC DJYH7 LBYW3 84FQ3

matricula	folha
= 3971 =	05
	verso

DÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus /
Diretoras, Srs. Carlos R.P. de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, am
bos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIO
NAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., p/se
us proc., Srs., José Luiz Majolo, bras., cas., administrador de
empresas, port., da C.I.nº.6.498.113-SP., e CIC.nº.573.531.668-
00, e Gil Ademar Vieira, bras., cas., bancário, port., da C.I.nº.--
5.022.871-SP., e CIC.nº.312.291.318-68, ambos c/escritório em /
S.Paulo-SP., à rua 24 de maio, 195; Nos termos da procuração la
vrada às fls.01vº., do Lº.2.362, arq., no 5º.Tab., de Notas de
Curitiba-Pr., sob nº.14.377 no Livro Próprio.-INTERVENIENTE GA
RANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já quali
ficada; n/ato repres., p/seus Diretores, Srs. Carlos R.P. de Mel
lo e Luiz R.T.P. de Mello, já qualificados.-Nos termos da Escri
t. Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr.
em 30.08.85 no Lº.478/NA fls.01 do Cart., do 5º.Tab., de Notas /
de Curitiba-Pr.-Conforme Contrato de Repasse de Empréstimo do
Exterior nº.6951-515/85, nos termos da Resolução 63 do Banco /
Central do Brasil, firmado em 21.08.85, reg., nº.2306200, no 3º
Cart., de Tit., e Doc., de S.Paulo, o BANCO repassou à DEVEDORA
US\$.295.000.00 (duzentos e noventa e cinco mil dólares dos Esta
dos Unidos da América) proveniente de empréstimo externo, a ta
xa de 1,125%a.a., acima da taxa de juros para depósitos de 6 me
ses no mercado interbancário do eurodólar de Londres, com uma
comissão de 3,5%a.a.; A DEVEDORA obrigou-se a pagar ao BANCO a
dívida então contraída, af incluídos o principal, juros e co
missão pactuados, no dia 21.02.1986, sob a cláusula de parida
de cambial e, pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de /
câmbio (vendedor) fixada pelo Bco.C., do Brasil para a moeda por
te-americana, vigente no dia da liquidação das suas obrigações
Pela presente Escritura e na melhor forma de direito, em garan
tia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela
DEVEDORA, variação cambial, juros, comissões, encargos moratórios
multas e demais encargos e despesas contratuais, a INTERVENIEN
TE HIPOTECANTE dá ao BANCO em QUINTA Hipoteca o imóvel retro
matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes /
da presente escritura.-O referido é verdade e dou fé.-----
Eu, R.) Escrt. Jurtdo.

CUSTAS: Serv. Crs 647.165 ; C.P.D. Crs 34.061 ; F.P. Crs 136.245.-

R-11-3971.-Prot.nº.22.467.-25.04.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: IN
DÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus
Diretores, Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello,
já qualificados.- OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL
DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus /
proc., Srs. José Luiz Majolo e Gil Ademar Vieira, retro qualifi
cados, nos termos da proc., lavr., no 11ºTab., de S.Paulo-SP.,
as fls.38 do Lº.2377 em 20.01.86, arq., sob nº.15.758 no livro

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: PJ8KW HCYGH A3V9L A5773

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:ZJTC DJYH7 LBYW3 84FQ3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 3971 =	06

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

R. S. / Rui Marchi Santos

próprio do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.- INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL /A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- Nos termos da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 31.03.86, no L.º.492-NA fls.08, do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.- I - Conforme Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951-556/86, datado de 21.02.86, -/Reg., sob nº.2394922 no 3ºCart., de Reg., de Tít., e Doc., de S.Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de \$7.113.110.374, a ser pago por esta àquele no dia 22./05.86, acrescido, segundo o disposto em sua cláusula II de correção monetária equivalente à variação dos índices de correção do valor nominal das ORTNS e juros à taxa de 25,5%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido.- TENDO em vista as disposições do Decreto-Lei nº.2.283, de 27.02.86, com a nova redação dada pelo Decreto-Lei nº.2.284 de 10.03.86, e demais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos devidos, juntamente com o principal mutuado, no dia 22.05.86, a saber: a) correção monetária calculada até 28.02.86:CZ\$.242.660,76; b) juros de 25,5%a.a.:CZ\$.429.775,87; c)principal: CZ\$.7.113.110,37, valores estes que a DEVEDORA reconhece como líquidos e certos. Assim sendo, no dia 22.05.86, a DEVEDORA obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do Contrato acima identificado, a quantia de CZ\$.7.785.547,00; Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, no Contrato, inclusive encargos moratórios, multas e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em SEXTA (6ª) /HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições, constantes da Esct. Públ., acima mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, (R. S.), Esct., Jurtdo.-

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

R-12-3971.-Prot.nº.23.808.-23.09.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., retro qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu Diretor Vice-Presidente, Sr., Charles Rund, norte-americano, casado, economista, port., da C.I.nº.8.044.368-DOPS/SP., e do CIC nº.339.684.387-87, e p/seu proc., Sr.José Luiz Majolo, já qualificado, nos termos da proc. lavr., as fls.28 do L.º.2.394 do 11ºTab., de S.Paulo-SP., arq., sob nº.16.184 no livro próprio do 5ºTab., de Notas de Curitiba Pr., ambos com escritório na Capital do Est., de S.Paulo-SP., à Rua 24 de maio, 195.- INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repre-

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: PJVXY ETHJE 9MX7Q EH5FD

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.JYBD 3FX57 D9L9Y XVZHA

matricula
= 3971 =

folha
06
verso

sentada na conformidade do Art.20 letra "a" de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R. T.P., de Mello, ambos já qualificados; NOS têrmos da Escrta., / Públ., de Constituição de Hipoteca, lavrada em 18.09.86 no Lº. 483 NA, fls.188, do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.; Conforme Contrato de Abertura de Crédito Fixo Mediante Repasse de Financiamento Contratado com o Bco., Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social-BNDES, datado de 18.09.86; o BANCO abriu um crédito fixo a favor da DEVEDORA; O montante total do crédito aberto divide-se em dois subcréditos nos seguintes valores: a) subcrédito "A" - no valor equivalente a até 174.782(cento e setenta e quatro mil, setecentos e oitenta e duas) Obrigações do Tesouro Nacional-OTN, correspondentes nesta data a CZ\$.18.596.804,80.- Observados os têrmos estipulados no referido contrato a dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessórios, será sempre expressa em OTN e sobre o seu saldo devedor, assim expresso, incidirão os juros de 10%(dez por cento) ao ano, calculados dia a dia; b) subcrédito "b" -no valõr equivalente a até US\$.337.636,00(trezentos e trinta e sete mil e seiscentos e trinta e seis dólares dos Estados Unidos da América), correspondente a CZ\$.4.649.247,72(quatro milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, duzentos e quarenta e sete / cruzados e setenta e dois centavos), à taxa oficial de conversão para compra de CZ\$.13,77/US\$, vigente nesta data.-Observados os têrmos estipulados no referido contrato, a dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessórios, será sempre expressa em dólares dos Estados Unidos da América e sobre o seu saldo devedor, assim expressa, incidirão os seguintes encargos: Juros de 2%a.a., acima da taxa de juros anual para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR) para pagto., trimestral, informada pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 3(três) meses calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2%a.a., calculada dia a dia.- O montante total do principal da dívida será pago pela DEVEDORA ao BANCO em 72(setenta e duas) prestações mensais e sucessivas, cada uma / delas no valor de 1/72(um inteiro sobre setenta e dois avos), do principal do crédito, efetuada a cnversão das OTNs e dos dólares dos Estados Unidos da América, conforme previsto no referido contrato, vencendo-se a primeira em 15.09.1988, e a última prestação, em 15.08.1994.- Pela presente escritura e na melhor forma de direito, Em Garantia de tôdas as obrigações principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, nos Contratos mencionados, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCOem 7ª(sétima) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais têrmos, cláusulas e condições, constantes da Escritura Pública retro mencionada.- O Réferido é verdade e dou fé.-Eu, *R. J. P.*
CUSTAS J. *1.128,52.-* C. *59,39.-* : F. *277,58.-*

CONTINUA NA FL. 07

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos

Rui Marchi Santos

CPF. 112404669-00

Escrevente

matrícula

folha

= 3.971 =

07

AV-13-3971.-Prot.nº.26.694.-14.10.87.- BAIXA DAS HIPOTECAS DE 1ª; 2ª; 3ª; 4ª; 5ª; e 6ª Graus, ou sejam, R-3 e AV-7; R-4 e -/ AV-8; R-5; R-6 e AV-9; R-10 e R-11; conforme autorizações expedidas pelo Multi-Banco Internacional de Investimentos S/A., em 18.12.86, devidamente assinado, declarando-se pago e satisfeito por todas as obrigações assumidas por RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; Ficam ditas autorizações arquivadas neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé

Em _____, Escrt., Jurtdo.-
CUSTAS: serv. 251,32 ; C.P.C. C\$ 13,22.- ; F.P. C\$ 8,81.-

AV-14-3971.-Prot.nº.26.695.-14.10.87.-Escritura Pública de Re-Ratificação, lavrada em 15.12.86, no Lº.3.250 fls.136, do 11º Cartório de Notas de S.Paulo-SP., de outra Escrt., Públ., de -/ Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca; que fazem, de um lado, como Outorgante Devedora, Industrias Madeirit S/A., já qualificada, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P. de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados; de outro lado como Outorgado Credor, Multi-Banco Internacional de Investimentos S/A., já -/ qualificado, n/ato repres., p/seus repres., legais, Srs.Char-les Rund, norte-americano, casado, economista, port., da RG.nº 8.044.368-DOPS/SP e do CIC nº.339.684.387-87, Vice-Presidente, e p/seu procurador, Sr.José Luiz Majolo, já qualificado; e co-mo Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORES TAL S/A., já qualificada, repres., p/seus Diretores, Srs.Car-los R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; / TENDO em vista incorreções no texto do item 4 da cláusula I da Escritura Pública, acima mencionada, tem a presente a finalidade de retificar o mencionado dispositivo, que passa a ter a seguinte redação: " I- 4) - Ocorrendo o inadimplemento das obrigações de pagto., de qualquer quantia devida por força do contrato em questão, quer seja pelo seu vencimento ordinário ou / extraordinário, o débito em atraso ficará sujeito, a partir da data do inadimplemento, até o efetivo pagto., à comissão de -/ permanência, por dia de atraso, calculada e exigível da Devedora nos seguintes termos, a critério do Banco: - O débito em -/ atraso, cujo valor será expresso monetariamente conforme previsto contratualmente, ficará sujeito aos mesmos encargos compensatórios referidos no sub-ítem 1 supra desta cláusula, -/ acrescido de juros moratórios à taxa de 1%(um por cento) ao -/ mês, ou o débito em atraso ficará sujeito à taxa de mercado do dia do pagto., para contatos de financiamento para capital de movimento, acrescida de juros moratórios à taxa de 1%(um por / cento) ao mês. Além disso, a Devedora pagará ao Banco a título de multa irredutível, 10%(dez por cento), sobre o débito em -/ atraso, se ocorrer inadimplemento de suas obrigações por período superior a 10(dez) dias. O descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária sujeitará a Devedora ao pagto., da multa de 1%(um por cento) ao mês calculada sobre o saldo devedor,

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: PJVXY ETHJE 9MX7Q EH5FD

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: PJYBD 3FX57 D9L9Y XVZHA

matricula
= 3.971 =

folha
07
verso

até o atendimento da obrigação não cumprida, sem prejuízo da /
faculdade do Banco e/ou BNDES considerar vencidas antecipada-
mente todas as obrigações da Devedora decorrentes do Contrato
em questão ou sustar o desembolso desse crédito." Além disso,
retifica-se a cláusula II da mencionada escritura, no que diz
respeito apenas ao registro nº.1936376 do Contrato ali especi-
ficado, pois o mesmo foi efetuado no 3ºCartório de Registro de
Títulos e Documentos de São Paulo-SP., e não no de Curitiba-Pr
como constou; Com exceção das retificações ora feitas, ficam /
ratificados todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pú-
blica de Constituição de Hipoteca, retro (R-12-3971), e, em es-
pecial, as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referi-
do é verdade e dou fé.-Eu, R. J. P., Esct., Jurtdo.--

AV-15-3.971.-14.10.87:-Averbação para fazer constar do regis-
tro nº.12 desta matrícula, a Cláusula II, da Esct., Públ., de /
Constituição de Hipoteca, que tem a seguinte redação:-"Confor-
me"Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória" nº.6951-373
83, firmado em 16.12.83, reg., sob nº.1936376 e 2862, no 3º Carto
rio de Reg., de Tít., e Doc., de São Paulo-SP., e no Cart., de Re-
gistro de Tít., e Doc., de Barueri-SP., respectivamente, cujas /-
cláusulas, condições e obrigações ficam fazendo parte intgran-
te e complementar da presente escritura, como se aqui estives-
sem transcritas, o BANCO afiançou obrigações da Devedora resul-
tantes da emissão de 25 (vinte e cinco) debêntures no valôr no
nominal unitário de Cr\$.10.000.000(dez milhões de cruzeiros) ca-
da uma, das séries 2A e 2B, feita com base na Resolução nº.796/
83, do Banco Central do Brasil, em conformidade com a Esct.,
Particular de Emissão de Debêntures, datada de 30.11.83, Reg., /
sob nº.916 Lº.03 - Registro Auxiliar do 1º.Cartório de Reg., de
Imóveis de Barueri-SP.A carta de Fiança outorgada pelo BANCO /
garante o pagto., do principal e encargos dos referidos títulos
e tem sua vigência até 30.12.88.-Ao Banco pela garantia presta
da, a Devedora obrigou-se a pagar semestral e antecipadamente
uma comissão de 4% a.a., incidente sobre o saldo devedor das /
debêntures garantidas, apurado nas datas dos pagtos.-Sobre qual
quer quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações
da Devedora, afiançadas nos têrmos do contrato em questão, pas-
sará a incidir, desde a data do desembolso e até o integral /-
resgate, uma comissão de permanência calculada à taxa máxima /
de encargos previstas p/financiamentos de capital de movimento
concedidos por bancos de Investimento no país; tudo acrescido
de juros de mora à taxa de 1% ao mês e de 10% a título de pena
convencional.--0 referido é verdade e dou fé.--

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

matrícula = 3.971 =
folha 08

Eu, R. S. J. Escrt. Jurtdo.-
CUSTAS: Serv. C\$ 41,89 : C.P.C. C\$ 2,20 : F.P. C\$ 8,81.-

AV-16-3.971.-Prot.nº.40.513.-16.03.95.- CANCELAMENTO DA HIPOTECA retro R-12, Nos termos da Carta Precatória, da 17ª Vara Cível da Comarca de S.Paulo-SP., Processo nº.1.425/91; Valor de R\$.303.000.000,00; de Execução, requerida por MULTI BANCO S/A., contra MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., E OUTROS; em que é Deprecante o Juizo de Direito da Décima Sétima Vara Cível da Capital de S.Paulo-SP., e Deprecado o Juizo de Direito d/Comarca de -/Gpuava-Pr., assinado pelo MM.Juiz de Direito da 17ª Vara Cível, Dr.Teodozio de Souza Lopes; e despacho de 29.08.94, do MM.Juiz de Direito d/Comarca, Dr.Gil Frco. de Paula Xavier F.Guerra.- O Referido é verdade e dou fé.- Eu, R. S. J., Escrt.,Jurtdo.

R-17-3.971.-Prot.nº 54.591.-28.11.2002.- PENHORA sobre a parte ideal de 25% do imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Substituição de Penhora e Avaliação de 17.10.2002, Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 18.11.2002, autos de Carta Precatória nº 99.4010904-0 extraída dos autos de Execução Fiscal nº 475/98 em trâmite no Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Barueri-SP, em que é Exequente INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS e Executada MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; valor do débito R\$10.269,47 e custas processuais; fração do imóvel avaliada em R\$20.000,00. Cópia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, R. S. J., Escrt.,Jurtdo.-Custas:1.293,600VRC.

R-18-3.971-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55 e custas processuais.-Cópia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, R. S. J., Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-19-3.971-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu R. S. J., Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

SEGUIE NO VERSO...

matrícula	folha
=3.971=	08
	verso

R-20-3.971-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exeqüente: UNIÃO FEDERAL- Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu *[assinatura]* Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-21-3.971-Prot.nº.88.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegrei da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exeqüente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.- Eu, *[assinatura]* Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-22-3.971-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.-Eu, *[assinatura]* Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-23-3.971-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL

Segue na folha 9

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXY ETHJE 9MX7Q EH5FD

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.JYBD 3FX57 D9L9Y XVZHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matrícula
3.971

Folha
9

Rodolpho Soria Santos
CPF 112404669-00
Agente Delegado



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXY ETHJE 9MX7Q EH5FD

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: PJYBD 3FX57 D9L9Y XVZHA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - Pr.

matricula
= 3972 =

folha
01

Rodolpho Soria Santos Rui Marchi Santos
Oficial Escrevente

IMÓVEL: terreno rural, constante do lote florestal nº.40-1, com a área de 40.000,00m2., ou sejam, 04 hectares, confrontando ao Norte, Sul e Este, com terras da Cooperativa Agrária Mista E.Rios Ltda., e ao Oeste com terras de Octavino Bittencourt Martins; terreno este situado na "Gléba Samambaiá distrito de E.Rios; sem benfeitorias.-INCRA nº.723.029.073./300.- C.Q., do Funrural nº.274522.-

PROPRIETÁRIOS: AMÁLIA CORREA WORM, bras., viúva, do lar, res n/cidade, port., da C.I.nº.1.588.854-Pr., e C.I.C.nº.068.193.899-49; e ROSE MARLENE WORM BECKMANN e s/m., Sr.CARLOS BECKMANN, bras., cas., ele do comércio, ela professora, res., n/cidade, port., das C.Is.nºs.752.417-Pr., e 657.215-Pr., e C.I.C., nº.017.022.209-82.-

REGISTRO ANTERIOR:nºs.26.941 e 26.942 fls.9 do Lº.3-R, do 2º Ofício Imob., d/Comarca.-

R-1-3972.-Prot.nº.4597.-31.03.78.-TRANSMITENTES: AMÉLIA CORREA WORM; e ROSE MARLENE WORM BECKMANN e s/m., Sr.CARLOS BECKMANN, todos acima qualificados.- ADQUIRENTE: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., pessoa jurídica de direito privado, sediada em S.Paulo, C.G.C.nº.60.873.874/001157; n/ato repres., pelo Sr. Julio Cesar Stange, bras., cas., do comércio, res., n/cidade port., da C.I.nº.301.701-Pr., conf.proc., lavr., no 9º Cart. de Notas de São Paulo-SP., no Lº.697 fls.113, reg., no 2º Tab Local.- ADQUIRIU, o imóvel acima matriculado, Nos termos da Escrt.Públ., de Compra e Venda, lavr., em 06.03.78, no Lº.80 fls.139 do 2º Tab.Local.-VALOR:Cr\$.25.000,00.- Pagou Cr\$.500,00 à Exat.R.Local, ref., a Inter-Vivos, talão nº.1368650-0, em 06.03.78(ref., a dois imóveis).- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, Rodolpho Soria Santos, Escrt.Jurtdo.-

R-2-3972.-Prot.nº.14.540.-24.06.82.-TRANSMITENTES INTEGRANTES: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada.-ADQUIRENTE INCORPORADORA: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade agrícola e comercial, com sede em Barueri, Est., de S.Paulo, à rua Seis, nº.21, Jardim Belval, Inscr., no CGCMF nº.47.682.232/0001-30.-Integralização de aumento de Capital, de Cr\$.50.000,00, para Cr\$.874.811.428,00, no valor de Cr\$.874.761.428,00, a ser subscrito pela acionista única e integralizado mediante a conferência de Bens; A requerimento de Madeirit Agro Florestal S/A., / p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, bras., / cas., engenheiro, port., da C.I.nº.916.304 e C.P.F.nº.002.009.808-15, res., em S.Paulo, Capital, à rua Mariana Correa, 301; e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, bras., cas., engenheiro, port., da C.I.nº.4.935.278 e CPF nº.010.109.938-01, /

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: PJY3S 2CN8W 9YL8M DEZGR

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: PJ6XL Q3KNX 9YAW8 47G5K

PARA SIMPLIFICAR

matricula	folha
= 3972 =	01
	verso

res., em S.Paulo, Capital, à rua Barão de Campos Gerais, 183, Apto. 84; de acordo com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 04.01.82 que aprova a incorporação, devidamente arquivada no Registro do Comércio, e na Junta Comercial do Estado de S.Paulo, ficando uma via arquivada neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. J., Escrt., Jurtdo.- D.T., e C.P.C.G\$. 35.000,00.-

R-3-3972.-Prot.nº.16.015.-04-04-83:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados, Luiz Augusto Garaldi de Almeida, bras., cas., advogado, port., da C.I., sob nº.... 2.078.310-SP., e C.P.F.nº.005.562.468-53, res., à Rua Oquirah, nº.370, em S.Paulo-SP.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., p/sua filial de S.Paulo-SP., sita à Rua 24 de Maio, 195, CGC/MF nº.92.791.813/0003-27, titular da Carta Patente nº.A-69/3036, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seus Diretores, Raul Santoro de Mattos Almeida, (C.I.nº.5.262.380-SP., C.P.F.nº.897.592.908-63), engenheiro mecânico de produção, e Itche Vasserman (C.I.nº.4.253.927-SP., e C.P.F.nº.534.027.908-15), bancário, ambos bras., cas., res., em S.Paulo-SP., conf., proc., lavr., às fls.17º, 1º.3.150 e fls.11 do 1º.3.150, ambas do IIºTab., de S.Paulo, reg., sob nºs.3868 e 3869 do 6º.Tab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados.-Nos termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 10.03.83, no 1º.509, fls.088, do 6ºTab., de Curitiba-Pr., VALOR DE Cr\$.421.175.069,00.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos reconhecidos e confessados pela DEVEDORA, variação cambial, juros, comissões, encargos moratórios, multas, e demais encargos e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. J., Escrt., Jurtdo. D.T., e C.P.C.Cr\$.70.000,00.-

R-4-3972.-Prot.nº.17.934.-27.03.84.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos R.P., de Mello, Luiz R.T.P., de Mello, e Luiz A.G., de Almeida, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/

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: PJY3S 2CN8W 9YL8M DEZGR

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: PJ6XL Q3KXN 9YAW8 47G5K

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112904669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

matrícula	folha
= 3972 =	02

ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu proc., Itche Vasserman, já qualificado, e José Luiz Majolo, bras., administrador de empresas, port., da C.I.n.º.1.013.236.979-RS., e C.P.F.n.º.008.855.760-04, res., em S.Paulo-SP., à R.Oscar Freire, 1758, Apto.73-B; proc., de fls.14 e 03v.º., do L.º.3.191, do 11.ºCart., de Notas de S.Paulo-SP., reg., e arq., sob n.º.4.111/2 no 6.ºTab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor, Sr. Carlos R.P., de Mello, já qualificado.- Nos termos da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 19.03.84, no L.º.525, fls.01/08, do 6.ºTab., de Curitiba-Pr.-VALOR: I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento n.º.6951-385/84, firmado em 02.03.84, reg., no 3.º Cart., de Reg., de Tít., e Doc., de S.Paulo, sob n.º.1983466, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00, a ser pago em 29.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24% a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avaliadas pelos Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, c/os seguintes valores: 1)Principal: Cr\$.400.000.000,00, vencível em 29.08.84; 2)Juros e correção monetária estimados: Cr\$... 421.843.044,60, vencível em 29.08.84; 3) Principal e Juros e Correção Monetária Estimados:Cr\$.821.842.044,60, vencível à vista.-II - Conforme Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento n.º.6951389/84, firmado em 19.03.84, ainda pendente de registro o BANCO CONCEDEU à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.880.000.000,00, a ser pago em 17.09.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24% a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avaliadas pelos Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, com os seguintes valores: 1) Principal:Cr\$.880.000./000,00, vencível em 17.09.84; 2) Juros e Correção Monetária Estimados: a)Cr\$.435.942.341,00, vencível em 18.06.84; b) Cr\$.435.942.341,00, vencível em 17.09.84; 3) Principal e Encargos estimados: Cr\$.1.751.884.682,00, vencível à vista.- Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO, Em segunda -7

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY3S 2CN8W 9YL8M DEZGR

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:J6XL Q3KXN 9YAW8 47G5K

matricula	folha
= 3972 =	02
	verso

(2ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. J., Escrt., Jurtdo.-Custas Servt.Cr\$.107.616,00 = CPC Cr\$.5.664,00 = FP Cr\$.22.656,00.-

R-5-3972.-Prot.nº.18.368.-11-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada; repres., p/seus Diretores Carlos R.P.de Mello; Luiz R.P.de Mello; e Luiz G.de Almeida, / todos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres., p/seus proc., Itche Vasserman e José Luiz Majolo, acima qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do IIºCart., de Notas de S. Paulo-SP., arq., e reg., sob nº.4111 e 4112, do 6ºTab., de Curitiba-Pr., INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT / AGROFLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/se Diretor, Sr.Carlos R.P.de Mello já qualificado.-NOS termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 09.05.84, no Lº. 525 fls.10, Prot., nº.54.712, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-I-Conforme Contrato de Financiamento p/Capital de Movimento nº.6951-378/84, firmado em 24.01.84, reg., no 3ºCart., de Reg., de Tít. e Doc., de S.Paulo sob nº.1961371 e no Reg., de Tít., e Doc., / de Barueri-SP., sob nº.2893, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00, cujo saldo devedor em 02.05.84 montava Cr\$.31.194.739,20, a ser pago em 23.07.84, / acrescida de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1)Principal:Cr\$..400.000.000,00, vencível em 23.07.84; 2)Juros e Correção Monetária Estimados:Cr\$.291.677.986,00, vencível em 23.07.84; 3) - Principal e Juros e Correção Monetária estimados:Cr\$.691.677.986,00, vencível à vista. II-Conforme Contrato de Financiamento para Capital, de Movimento nº.6951-395/84, firmado em 09.04.84, reg., sob nº.2011119 no 3ºCart., de Reg., de Tít., e Doc., de S.Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.160.000.000,00, a ser pago em 09.07.84, acrescida de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1)Principal:Cr\$.160.000.000,00, vencível em 09.07.84; 2)Juros e Correção Monetária Estimados:-Cr\$.65.698.130,24, vencível em 09.07.84; 3)Principal e Encargos estimados:Cr\$.225.698.130,24, vencível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e confessados pela DEVEDORA,-

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: PJY3S 2CN8W 9YL8M DEZGR

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:J6XL Q3KXN 9YAW8 47G5K

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 3972 =	03

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas, e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em Terceira (3ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.-O Referido é verdade/ e dou fé.-Eu, *R. S.* Esct., Jurtdo.-

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

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

R-6-3972.-Prot.nº.18.369.-12-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:RESERVA-REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em S.Paulo-SP., à Rua Cel.Xavier de Toledo, 264, 10ª Andar, inscrita no CGC/MF sob nº.60.873.866/0001-39, n/ato repres., p/seus/ sócios gerentes, Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres., p/seus proc., Srs.. Itche Vasserman e José Luiz Majolo, já qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP., arq., sob nºs.4111 e 4112; INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, repres., por Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.-/ NOS termos da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 24.05.84, nº Lº.525, fls.26, Prot. nº.54.814, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-401/84, firmado em 21.05.84, ainda pendente de registro, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.1.300.000.000,00, a ser pago no dia 20.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN, e dos juros de 24%a.a., incidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello, Luiz R.T.P.de Mello e por Indústrias Madeirit S/A., com os seguintes valores: 1)-Principal:Cr\$.1.300.000.000,00, vencível em 20.08.84; 2)-Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.472.727.325,00, vencível em 20.08.84; 3) Principal e Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.1.778.727.325,00, vencível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas, e demais encargos, pe-

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: PJY3S 2CN8W 9YL8M DEZGR

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: PJ6XL Q3KXN 9YAW8 47G5K

matrícula	folha
= 3972 =	03 verso

nalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em Quarta(4ª) Hipoteca, os imóveis de sua propriedade retro matriculada. Demais termos, cláusulas e condições, constantes da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R - Escrt., Jurtdo.-

CUSTAS: Serv. C \$180.880,00 ; C. C. C \$ 9.520,00 ; FP. C \$ 38.080,00

AV-7-3972.-Prot.º 19.895.14.03.85 :-Escritura Pública de Re--
Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de
Hipoteca, lavrada em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.86vº., do 11º./-
Cart., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de
um lado como Outorgante Devedora, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já
qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.17º parágrafo
2º de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos
R.P.de Mello; Luiz R.T.P.de Mello e Luiz A.G.de Almeida, todos
já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Ad-
ministração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Outor-
gado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A.,/
p/sua filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres., na /
conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, p/seus/
proc., Sr.Itche Vasserman, já qualificado e José Luiz Pinto Coe-
lho dos Mares Guia, bras., cas., bancário, port.da C.I.nº.M-958
52/SSP/MG., e C.I.C.nº.118.218.506-10, nos termos da proc., la-
vrada no Lº.2349 fls.1vº. do 11º.Cart.de Notas de S.Paulo-SP.,
como Interviente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLO-
RESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs
Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.-.-
Conforme Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de
Hipoteca, lavr., nas Notas do 6º.Tab., de Curitiba-Pr., em 10.03
83, às fls.88 do Lº.509, a DEVEDORA confessou-se devedora do
BANCO das importancias decorrentes das obrigações assumidas no
contratos identificados na cláusula I a V da referida escritu-
ra.-Dentre os contratos consignados na Escrt., Públ., de Confis-
são de Dívida e Constituição de Hipoteca, especificada na cláu-
sula primeira supra, está o Contrato de Repasse de Empréstimo
do Exterior nº.6951-320/82, firmado em 15.10.82.-Tendo em vis-
ta as alterações procedidas no Contrato de Repasse de Emprésti-
mo no Exterior, caracterizado na cláusula anterior, nos termos
do aditivo ao referido contrato, firmado em 30.11.84, tem a
presente a finalidade de retificar a cláusula I da Escritura /
 Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, nos
seguintes aspectos:a) a Devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BAN-
CO o valor correspondente à terceira parcela do principal da
dívida, no valor equivalente a US\$ 249,600.00 no dia 21.02.85,
juntamente com a quarta parcela do principal, equivalente a /-
US\$ 645,333.00.-b) ainda no dia 21.02.85, a DEVEDORA deverá pa-
gar ao BANCO os juros à taxa de 1,125% a.a., acima da taxa de 7
juros para depósito de 06 meses no mercado interbancário do

Segue nas fls.04

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

matrícula	folha
= 3972 =	04

eurodólar de Londres, incidentes sobre o saldo devedor do principal, e o valor correspondente à comissão de repasse calculada a taxa de 6% a.a. incidente sobre a terceira parcela do principal no valor de US\$ 249,600.00 e calculada pelo período de 01.12.84 à 21.02.85 observada sempre a paridade cambial ajustada; c) dessa forma são as seguintes as datas de vencimento das parcelas da dívida Principal: US\$ 249,600.00 em 21.02.85 US\$ 645,333.00 em 21.02.85; Juros: 21.02.85; Comissão de Repasse US\$ 3,452.80 em 21.02.85.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da Escritura no começo mencionada.-Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R- Escrt. Jurtdo.

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

AV-8-3972.-Prot.nº.19.896.-14.03.85:-Escritura Pública de Retificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.90 do 11º.Cart., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado como Outorgante Devedora, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.17º paragrafo 2º de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P.de Mello; Luiz R.T.P. de Mello e Luiz A.G. de Almeida, todos já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Outorgado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., p/sua filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, por seus proc., Sr. Itche Vasserman e José Luiz Pinto Coelho dos Mares / Guia, já retro qualificados, nos termos da proc., lavr., no Lº. 2.349 fls.01 vº do 11º.Cart., de Notas de S.Paulo-SP.; e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P. de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, já qualificados.-Conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6º.Tab., de Curitiba-Pr., em 19.03.84 às fls.01 do Lº.525, a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas nos seguintes contratos: a) Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951-385/84, firmado em 02.03.84; b) Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951-389/84, firmado em 19.03.84; tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificada na cláusula I supra, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 48.854,6285 ORTN's, correspondente, então ao valor de Cr\$.872.885.648, quantia esta líquida e certa, da qual a DEVE-

Segue no VERSO.

matricula
= 3972 =

folha
04
verso

DORA confessou e reconheceu ser devedora, tendo se obrigado a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, no dia 01.02.85 acrescida a partir de 01.10.84, dos seguintes encargos:1) correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das DRTN's; 2) juros de 40,75% a.a., incidentes sobre o valor confessado e reconhecido pela empresa;b) em função de que o ajuste feito representou prorrogação da data de vencimento original da dívida, ficou o contrato prorrogado por mais 123 (cento e vinte e tres) dias, contados a partir de 01.10.84; c) em decorrência das alterações supra mencionadas, a Empresa emitiu, a favor do MULTI-BANCO, novas Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores:1) Principal:Cr\$.872.885.648, vencível em 01.02.85; 2) Juros e Correção Monetária estimadas:Cr\$.589.717.060 vencível em 01.02.85; 3) Principal e encargos estimados:Cr\$.1.462.602.708, vencível à vista.-III - Ainda, tendo em vista as alterações procedidas no Contrato caracterizado na alínea "b" na cláusula I desta Escritura, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado em 01.10.84, tem, igualmente, a presente a finalidade de retificar a cláusula II da Escri., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificada na cláusula I supra, nos seguintes aspectos:a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 73.732,5417 DRTN's, correspondente então, ao valor de Cr\$.1.317.379.323, quantia esta líquida e certa, da qual a Devedora confessou e reconheceu ser devedora, obrigando se a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO em 01.03.85 acrescida, a partir de 01.10.84, dos seguintes encargos:1) correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das DRTN's; 2) juros de 38,28% incidentes sobre o valor confessado;b) em função de que o ajuste feito representou a prorrogação da data de vencimento original, ficou o contrato prorrogado por mais 151 (cento e cinquenta e um) dias contados a partir de 01.10.84;c) em decorrência das alterações supra mencionadas a Empresa emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores:1) Principal:Cr\$.1.317.379.323 vencível em 01.03.85; 2) Juros e Correção Monetária estimados:Cr\$.1.168.974.545, vencível em 01.03.85; 3) Principal e encargos estimados:Cr\$.2.486.353.868, vencível à vista.-Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificadas todos os demais termos e cláusulas da referida Escritura, e em Especial as garantias hipotecárias nela constituídas.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R Escrt.Jurtdo.-
CUSTAS: Serv. C/S .172.235 ; C.C.C. C/S .9.065 ; F.P. Cr\$.36.260.-

AV-9-3972.-Prot.nº.19.897.-14.03.85.-Escri., Públ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 13.02.85, no Lº.3.214 fls.95vº., do 11º.Cart., de Notas de S.Paulo-SP., que entre si fazem, a saber:de um lado o

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: PJY3S 2CN8W 9YL8M DEZGR

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: PJ6XL Q3KNX 9YAW8 47G5K

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula
= 3972 =

folha
05

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

mo outorgante devedora, RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, n/ato repres., p/seus sócios-gerentes Srs. Carlos R.P. de Mello e Luiz Roberto T.P. de Mello, já qualificados; de outro lado, como outorgado Credor / MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, por seus proc., Sr. Itche Vassemann e José Luiz Pinto Coelho dos Mares Guia, já qualificados, nos termos da /-proc., lavr., no Lº. 2.349 fls. Olvº., do 11º. Cart., de Notas de S. Paulo-SP., e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRA RIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores Srs. Carlos R.P. de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, já qualificados. -I- Conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6º. Tab. de Curitiba-Pr., em 24.05.84, às fls. 26 do Lº. 525; a Devedora confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas no Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº. 6951-401/84, firmado em 21.05.84. -II- Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato caracterizado na /-cláusula I desta Escritura, nos termos do aditivo ao referido Contrato, firmado em 01.10.84; tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I da Escritura Publ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificado na cláusula I supra, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado em 01.10.84, um /-saldo devedor de 119.088,9184 ORTN's, então correspondente ao valor de Cr\$. 2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, da qual a EMPRESA confessou e reconheceu ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, no dia 02.01.85, acrescida a partir de 01.10.84 dos seguintes encargos: -1) correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's; 2) -juros de 43,38%, incidentes sobre o valor confessado e reconhecido pela Empresa; b) - em decorrência das alterações retro mencionadas, a Empresa emitiu Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$. 2.127.761.705, vencível em 02.01.85; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$. 1.023.148.691, vencível em 02.01.85; 3) -Principal e encargos estimados Cr\$. 3.150.910.396, vencível à vista; c) não obstante estar vencido desde 02.01.85, o empréstimo em questão não foi liquidado estando sujeito, a partir de seu vencimento, aos encargos moratórios e penalidades previstos no Contrato de Financiamento para Capital de Movimento, identificado na cláusula I deste Escritura. -III- Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada, e em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas. -O referido é verdade e dou fé. -Eu, Rui Marchi Santos, Escrivente, em 03/09/2020.

SEQUE NO VERSO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJY3S 2CN8W 9YL8M DEZGR

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: PJ6XL Q3KXN 9YAW8 47G5K

matricula = 3972 =
folha 05
verso

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

R-10-3972.-Prot.nº.21.098.-23.09.85:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores Srs.Carlos R.P. de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, ambos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus proc., Srs.José Luiz Majolo, bras.,cas., administrador de empresa, port., da C.I.nº.6.498.113-SP., e C.I.C.nº.573.531.668-00, e Gil Ademir Vieira, bras.,cas., bancário, port., da C.I.nº.5.022.871-SP., e C.I.C.nº.312.291.318-68, ambos c/escritório em S. Paulo-SP., à rua 24 de Maio, 195, nos termos da proc., lavr., às fl.01vº do Lº.2.362, arq., no 5º.Tab., de Notad de Curitiba-Pr., sob nº.14.377 do Livro Proprio.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada; n/ato 7 repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P. de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, já qualificados.-Nos Termos da Escri., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 30.08.85, no Lº.478/NA fl.01 do Cart., do 5º.Tab., de Notas de Curitiba-Pr. Conforme Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior nº.6951 515/85, nos termos da Resolução 63 do Banco Central do Brasil firmado em 21.08.85, reg., nº.2306200 no Cart.3º., de Títulos e Doc., de S. Paulo, o BANCO repassou à DEVEDORA US\$.295.000.00 (duzentos e noventa e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América) proveniente de empréstimo externo, à taxa de 1,125% a.a. acima da taxa de juros para depósitos de 6 meses no mercado interbancário do eurodólar de Londres, com uma comissão de repasse à taxa de 3,5% a.a.; A DEVEDORA obrigou-se a pagar ao BANCO a dívida então contraída, aí incluídos o principal, juros e comissão pactuados, no dia 21.02.1986, sob a cláusula de paridade cambial e, pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Bco.C. do Brasil para a moeda Norte-americana, vigente no dia da liquidação das suas obrigações. Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, variação cambial, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em QUINTA Hipoteca o imóvel retro matriculado. Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.-O referido é verdade e dou fé.-----
Eu, *R* Escrt. Jurtdo.

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

R-11-3972.-Prot.nº.22.467.-25.04.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus

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: PJY3S 2CN8W 9YL8M DEZGR

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: PJ6XL Q3KNX 9YAW8 47G5K

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 3972 =	06

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

proc., Srs. José Luiz Majolo e Gil Ademar Vieira, retro qualificados, nos termos da proc., lavr., no 11º Tab., de S. Paulo-SP., as fls. 38 do L.º 2377 em 20.01.86, arq., sob nº. 15.758 no livro próprio do 5º Tab., de Notas de Curitiba-Pr. - INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados. - Nos termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 31.03.86, no L.º 492-NA fls. 08, do 5º Tab., de Notas de Curitiba-Pr. - I- Conforme Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº. 6951-556/86, datado de 21.02.86, -/Reg., sob nº. 2394922 no 3º Cart., de eg., de Tít., e Doc., de S. Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de R\$. 7.113.110.374, a ser pago por esta àquele no dia 22.05.86, acrescido, segundo o disposto em sua cláusula II de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTNs e juros à taxa de 25,5% a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. - TENDO em vista as disposições do Decreto-Lei nº. 2.283, de 27.02.86, com a nova redação dada pelo Decreto-Lei nº. 2284 de 10.03.86, e demais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos devidos, juntamente com o principal mutuado, no dia 22.05.86, a saber: a) correção monetária calculada até 28.02.86: CZ\$. 242.660,76; b) juros de 25,5% a.a.: CZ\$. 429.775,87; c) principal: -/CZ\$. 7.113.110,37, valores estes que a DEVEDORA reconhece como liquidados e certos. Assim sendo, no dia 22.05.86, a DEVEDORA -/obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do Contrato acima identificado, a quantia de CZ\$. 7.785.547,00; Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, no Contrato, inclusive encargos moratórios, multas e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em SEXTA (6ª) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado. - Demais termos, cláusulas e condições, constantes da Escrt., Públ., acima mencionada. - O Referido é verdade e dou fé. - Eu, *Rui Marchi Santos*, Escrt., Jurtdo

CUSTAS: Serv Cz\$ 1.128,52 ; Imp Cz\$ 59,39 ; F.P. Cz\$ 237,58. -

R-12-3972.-Prot.nº.23.808.-23.09.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDÚSTRIA MADEIRIT S/A., retro qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados. - OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu Diretor Vice-Presidente, Sr. Charles Rund, norte-americano, casado, economista, port., da C.I.nº.8.044.368-DOPS/SP., e do CIC nº.339.684.387-87, e p/seu proc., Sr. José Luiz Majolo, já qualificado, nos termos da proc. lavr., as fls. 28 do L.º 2.394 do 11º Tab., de S. Paulo-SP., arq. sob nº. 16.184 no livro próprio do 5º Tab., de Notas de Curitiba-Pr.

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: PJS67 XKJTO M62MR PT3UK

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: PJS5HP 45Q2L MVQQ3 TBPCA

matrícula	folha
= 3972 =	06
	verso

ba-Pr., ambos com escritório na Capital do Est., de S.Paulo-SP à Rua 24 de maio, 195.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:- MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres. na conformidade do Art.20 letra "a" de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, ambos já qualificados; NOS termos da Escrta.,Públ., de Constituição de Hipoteca, lavrada em 18.09.86, no Lº.483 NA, / fls.188, do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.; Conforme Contrato de Abertura de Crédito Fixo Mediante Repasse de Financiamento Contratado com o Bco., Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social-BNDES, datado de 18.09.86; o BANCO abriu um crédito fixo a favor da DEVEDORA; O montante total do crédito aberto divide-se em dois subcréditos nos seguintes valores: a) subcrédito "a"- no valor equivalente a até 174.782 (cento e setenta e quatro mil, setecentos e oitenta e duas) obrigações do Tesouro Nacional-OTN, correspondente nesta data a CZ\$.18.596.804,80.- Observados os termos estipulados no referido contrato a / dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessórios, será sempre expressa em OTN e sobre o seu / saldo devedor, assim expresso, incidirão os juros de 10%(dez / por cento) ao ano, calculados dia a dia; b) subcrédito "b" -no valor equivalente a até US\$.337.636,00(trezentos e trinta e sete mil e seiscentos e trinta e seis dólares dos Estados Unidos da América), correspondente a CZ\$.4.649.247,72(quatro milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, duzentos e quarenta e sete / cruzados e setenta e dois centavos), à taxa oficial de conversão para compra de CZ\$.13,77/US\$, vigente nesta data.-Observados os termos estipulados no referido contrato, a dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessórios, será sempre expressa em dólares dos Estados Unidos da / América e sobre o seu saldo devedor, assim expressa, incidirão os seguintes encargos: Juros de 2%a.a., acima da taxa de juros anual para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR) para pagto., trimestral, informada pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 3(três) meses calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2%a.a., calculada dia a dia.- O montante total do principal da dívida será pago pela DEVEDORA ao BANCO em 72(setenta e duas) prestações mensais e sucessivas, cada uma / delas no valor de 1/72(um inteiro sobre setenta e dois avos), do principal do crédito efetuada a conversão das OTNs e dos dólares dos Estados Unidos da América, conforme previsto no referido contrato, vencendo-se a primeira em 15.09.1988, e a última prestação, em 15.09.1994.- Pela presente escritura e na melhor forma de direito, Em Garantia de tôdas as obrigações / principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, nos Contratos mencionados, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em 7ª(sétima) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, -/ cláusulas e condições, constantes da Escritura Publica acima

CONTINUA NA FL 07

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 3972 =	07

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

R-) f

mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R-) f*
Escrt. Jurtdo.-
CUSTAS: Serv. C~~á~~ 1.128,52.-; C.F.C. C~~á~~ 59,39.- ; F.P. C~~á~~ 237,58.-

AV-13-3972.-Prot.nº.26.694.-14.10.87:- BAIXA DAS HIPOTECAS DE 1º;2º;3º;4º.5º e 6º Graus, ou sejam, R-3 e AV-7; R-4 e AV-8 ;/ R-5;R-6 e AV-9;R-10 e R-11;conforme autorizações expedidas pelo Multi-Banco Internacional de Investimentos S/A., em 18.12.86, devidamente assinado, declarando-se pago e satisfeito por todas as obrigações assumidas por RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; Ficam ditas autorizações arquivadas neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.-.-.-.-.-
Eu, *R-) f* Escrt. Jurtdo.
CUSTAS: Serv. C~~á~~ 251,32 ; C.F.C. C~~á~~ 2,20 ; F.P. C~~á~~ 8,81.-

AV-14-3972.-Prot.nº.26.695.-14.10.87:-Escritura Pública de Re-Ratificação, lavrada em 15.12.86, no L~~á~~.3.250 fls.136, do 11º.- Cartório de Notas de S.Paulo-SP., de outra Escrt., Publ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca; que fazem, de um lado, como Outorgante Devedora, Industrias Madeirit S/A, já qualificada, p/seus Diretores, Srs. Carlos R.P. de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, já qualificados; de outro lado como Outorgado Credor, Multi-Banco Internacional de Investimentos S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus repres., legais, Srs. Charles /- Rund, norte-americano, casado, economista, port., da RG.nº.8.044.3 68-DOPS/SP e CIC.nº.339.684.387-87, Vice-Presidente e p/seu / procurador, Sr. José Luiz Majolo, já qualificado; e como Inter-veniente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A. já qualificada, repres., p/seus Diretores, Srs. Carlos R.P. de / Mello e Luiz R.T.P. de Mello, já qualificados; TENDO em vista incorreções no texto do item 4 da cláusula I da Escritura Pu-blica, acima mencionada, tem a presente a finalidade de retifi-car o mencionado dispositivo, que passa a ter a seguinte reda-ção: " I - 4) - Ocorrendo o inadimplemento das obrigações de / pagto., de qualquer quantia devida por força do contrato em /- questão, quer seja pelo seu vencimento ordinário ou extraordi-nário, o debito em atraso ficará sujeito, a partir da data de inadimplemento, até o efetivo pagto., à comissão de permanênci-a, por dia de atraso, calculada e exigível da Devedora nos se-guintes termos, a critério do Banco: - O debito em atraso, cu-jo valor será expresso monetariamente conforme previsto contra-tualmente, ficara sujeito aos mesmos encargos compensatorios / referidos, no sub-ítem I supra desta cláusula, acrescido, de ju-rros moratorios a taxa de 1%(um por cento) ao mes, ou debito em

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: PJS67 XKJTO M62MR PT3UK

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: PJS5HP 45Q2L MVQQ3 TBPCA

matrícula
= 3972 =

folha
07
verso

atraso ficará sujeito à taxa de mercado do dia do pagto., para contratos de financiamento para capital de movimento, acrescida de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Além disso, a Devedora pagará ao Banco a título de multa irredutível, 10% (dez por cento), sobre o débito em atraso, se ocorrer inadimplemento de suas obrigações por período superior a 10 (dez dias). O descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária sujeitará a Devedora ao pagto., da multa de ~~um~~ um por cento ao mês calculada sobre o saldo devedor, até o atendimento da obrigação não cumprida, sem prejuízo da faculdade do Banco e/ou BNDES considerar vencidas antecipadamente todas as obrigações da Devedora decorrentes do Contrato em questão ou sustar o desembolso desse crédito. "Além disso, retifica-se a cláusula II da mencionada escritura, no que diz respeito apenas ao registro nº. 1936576 do Contrato ali especificado, pois o mesmo foi efetuado no 3º Cartório de Registro de Títulos de São Paulo-SP, e não de Curitiba-Pr., como constou; Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, retro mencionada, e, em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas. - O referido é verdade e dou fé. - Eu, *R. J. P.* Escrt. Jurtdo. - OBS.: A Escrt., Publ., ora retificada encontra-se Registrado sob nº. R-12 d/matricula.

AV-15-3972.-14.10.87: -Averbação para fazer constar do registro nº. 12 d/Matrícula, a Cláusula II, da Escrt., Publ., de Constituição de Hipoteca, que tem a seguinte redação: -"Conforme "Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória" nº. 6951-373/83, firmado em 16.12.83, reg., sob nº. 1936376 e 2862, no 3º. Cart., de Reg. de Tít., e Doc., de São Paulo-SP., e no Cart., de Reg., de Tít., e Doc., de Barueri-SP., respectivamente, cujas cláusulas condições e obrigações ficam fazendo parte integrante e complementar da presente escritura, como se aqui estivessem transcritas, o BANCO afiançou obrigações da Devedora resultantes da emissão de 725 (vinte e cinco) debêntures no valor nominal unitário de Cr\$. 10.000.000 (dez milhões de cruzeiros) cada uma, das séries 2A e 2B, feita com base na Resolução nº. 796/83, do Banco Central do Brasil, em conformidade com a Escrt., Particular de Emissão de Debêntures, datada de 30.11.83, Reg., sob nº. 916 Lº. 03-Registro Auxiliar do 1º. Cart., de Reg., de Imóveis de Barueri-SP. A carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o pagto., do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua vigência até 30.12.88

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: PJS67 XKJTO M62MR PT3UK

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: PJS5HP 45Q2L MVQQ3 TBPCA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Ecrevente

matrícula
= 3972 =

folha
08

Ao Banco pela quantia prestada, a Devedora obrigou-se a pagar /
semestral e antecipadamente, uma comissão de 4% a.a., incidente
sobre o saldo devedor das debêntures garantidas, apurado nas da
tas dos pagtos. sobre qualquer quantia desembolsada pelo Banco
para honrar as obrigações da Devedora, afiançadas nos tÊrmos /
do Contrato em questão, passará a incidir, desde a data do desem
bolso e até o integral resgate, uma comissão de permanência /
calculada à taxa máxima de encargos previstas p/ financiamentos
de capital de movimento, concedidos por bancos de investimento
no país, tudo acrescido de juros de mora à taxa de 1% ao mês e
de 10% a título de pena convencional. - O referido é verdade e
dou fé. - Eu, R. S. S. Esct. Jurtdo. -

CUSTAS : Serv. Cz. 41,89 ; Cz. 2,20 ; F.P. Cz. 8,81. -

AV-16-3.972.-Prot.nº.40.513.-16.03.95.- CANCELAMENTO DA HIPOTE
CA retro R-12, Nos termos da Carta Precatória, da 17ª Vara Cí
vel da Comarca de S.Paulo-SP., Processo nº.1.425/91; Valor de
R\$.303.000.000,00; de execução, requerida por MULTI BANCO S/A.,
contra MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., E OUTROS; em que é Depre
cante o Juizo de Direito da Décima Sétima Vara Cível da Capi
tal de S.Paulo-SP., e Deprecado o Juizo de Direito d/Comarca /
de Gpuava.-Pr., assinado pelo MM.Juiz de Direito da 17ª Vara Cí
vel, Dr.Teodozio de Souza Lopes; e despacho de 29.08.94, do MM
Juiz de Direito, d/Comarca, Dr.Gil Frco. de Paula Xavier F. -/
Guerra.- O Referido é verdade e dou fé. - Eu, R. S. S. Esct.
Jurtdo.-

AV-17-3.972.-Prot. nº.51.224.-09.04.2001.-PENHORA sobre parte
ideal correspondente a 01 hectare, do imóvel retro matricula
do, nos termos do Mandado de Substituição de Penhora e Avalia
ção, de 19.01.2000 e Auto de Penhora e Depósito de 01.04.2001,
autos de Carta Precatória nº.98.4012923-6, que o INSTITUTO NA
CIONAL DO SEGURO SOCIAL move contra MADEIRIT AGRO FLORESTAL /
S/A, da Justiça Federal, Vara Federal de Guarapuava.-Valor:R\$
9.386,11 em 01.01.2001 e custas processuais.-Cópias arquivada
das neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. S.
Esct. Jurtdo.-

R-18-3.972.-Prot.nº.55.423.-07.04.2003.- PENHORA sobre parte ideal de 1 hectare
(10.000,00m2) do imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Substituição
de Penhora de 05.03.2003, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de
02.04.2003, autos de Carta Precatória nº 1999.70.06.001985-0, em que é Exequente
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS e Executada MADEIRIT
AGRO FLORESTAL S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; valor do débito:
R\$17.753,83 e custas processuais.-Cópia arquivada neste Cartório.-O referido é
verdade e dou fé.-Eu, R. S. S. Esct. Jurtdo.-Custas: 1.293,600VRC.-

SEGUE NO VERSO...

matrícula	folha
=3.972 =	= 08 =
	verso

R-19-3.972-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55 e custas processuais.-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, *[assinatura]* Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-20-3.972-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu *[assinatura]* Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-21-3.972-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exequente: UNIÃO FEDERAL-Executado:GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu *[assinatura]* Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-22-3.972-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegredi da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exequente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e

Segue na folha 9

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJS67 XKJTO M62MR PT3UK

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: PJS5HP 45Q2L MVQQ3 TBPCA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matrícula

Folha

Rodolpho Soria Santos

Rui Marchi Santos

3.972

9

CPF 112104669-00

Escrevente

Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.-Eu, Eliane Maria Machado Santos Stumm, Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-23-3.972-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, Eliane Maria Machado Santos Stumm, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-24-3.972-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, Eliane Maria Machado Santos Stumm, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS67 XKJQTQ M62MR PT3UK

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: PJS67 XKJQTQ M62MR PT3UK



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 703 - 03/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº 11.920, COM ÁREA DE 4,00 HA,
SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE
GUARAPUAVA/PR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
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 nº11.920, com metragem de 4,00 hectares cada, localizado na Gleba Samambaia, município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 111.000,00

(Cento e onze mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

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





Vale ressaltar que este imóvel está inserido na Gleba Samambaia, a qual possui Assentamentos da Reforma Agrária. No caso desta matrícula nº11.920, o imóvel confronta com o Assentamento Nova Geração.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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





3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitorias.

3.2 Descrição Técnica

Lote Florestal nº21, com área de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR.

Número da Matrícula: Nº 11.920 – 3º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR

Localização: Latitude: 25°29'23.98"S/ Longitude: 51°30'33.91"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.

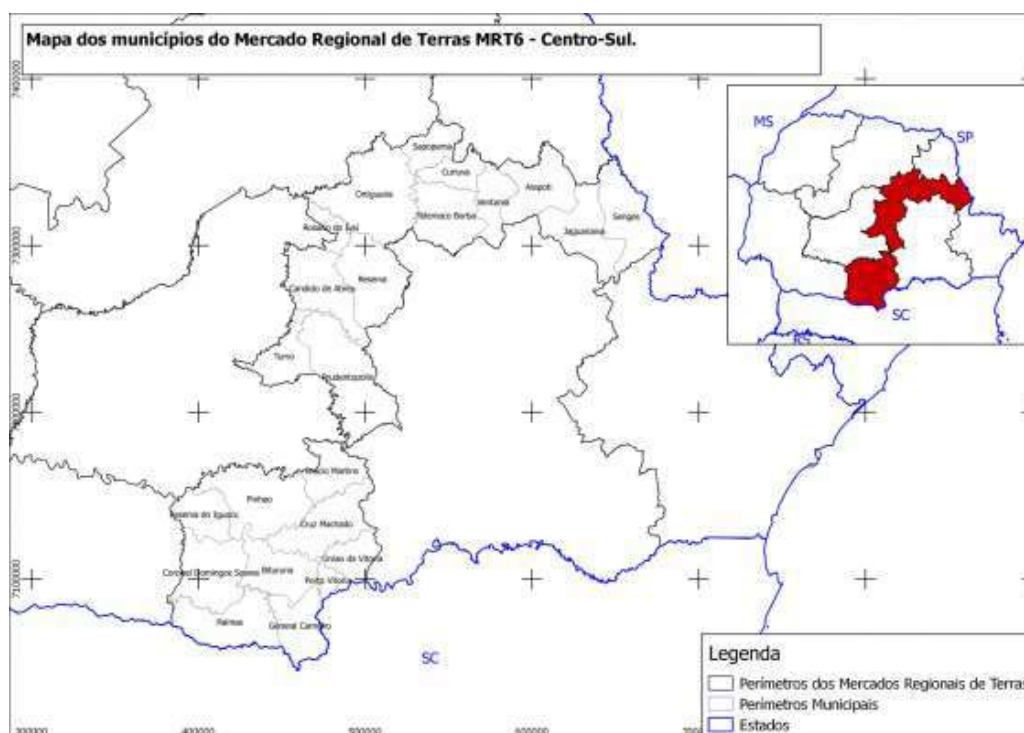
Ressalta-se também a grande participação da região na produção estadual de maçã, cevada, erva-mate, arroz e batata-inglesa. Com relação aos efetivos da pecuária,





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, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Tereno rural constituído pelo lote Florestal nº21 com área de 40.000,00m², ou sejam 4,0 Há, situado na “Gleba samambaia”, Distrito de Entre rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº54 em confrontação com terra do lote nº10, segue em linha reta, confrontando com terras do lote nº54 pertencente a Michael Fischer, pelo rumo de 74°00’SSE mediu-se 250,00mts, onde segue confrontando em todas as direções com terras pertencentes a Madeirit, pelos rumos sucessivos: 26°00’NE – 160,00mts., dividindo com o lote nº35, pelo rumo 74°00’NO mediu-se 250,00 metros, e finalmente dividindo com terras do lote nº10 pelo rumo 26°00’SSE mediu-se a distância final de 160,00mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA nº723.029.057.908-3”.

6.2 Situação

Durante a diligência realizada no dia 17/02/2022 foi constatado que a matrícula nº11.920 se encontra desocupada.

6.3 Restrições do imóvel

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

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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





7.5 Facilitadores para negociação do bem: Capacidade de Uso da Terra.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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





8.1.1.5 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 DO IMÓVEL

R\$ 111.681,32 (Cento e onze mil, seiscentos e oitenta reais e trinta e dois centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 111.000,00 (Cento e onze mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 24 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	24/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	11.920
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF: PR CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

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

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

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 111.681,62

(CENTO E ONZE MIL, SEISCENTOS E OITENTA E UM REAIS E SESENTA E DOIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 25°29'23.98"S Longitude: 51°30'33.94"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno rural constituído pelo lote Florestal nº21 com área de 40.000,00m², ou sejam 4,0 Há, situado na “Gleba samambaia”, Distrito de Entre rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº54 em confrontação com terra do lote nº10, segue em linha reta, confrontando com terras do lote nº54 pertencente a Michael Fischer, pelo rumo de 74°00'SE mediu-se 250,00mts, onde segue confrontando em todas as direções com terras pertencentes a Madeirit, pelos rumos sucessivos: 26°00'NE – 160,00mts., dividindo com o lote nº35, pelo rumo 74°00'NO mediu-se 250,00 metros, e finalmente dividindo com terras do lote nº10 pelo rumo 26°00'SO mediu-se a distância final de 160,00mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco ode começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA nº723.029.057.908-3”.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Latossolos são solos profundos, bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos. De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). As características destes solos, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLUN YXUCG FFAYC Z293D



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel

Acesso ao imóvel



Topografia

Marco geodésico

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-JUN YXUCG FFAYC Z293D





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLUN YXUCG FFAYC Z293D





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	4,00		Área Construída:	-																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	0,50	13%	Vw(a)			VIII	0,80 20%
											IIe			IIIe,s	1,50	38%	VIe			Áterreno(ha):	4,00 100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%
											IIIs	1,20	30%	IVe			VIIe				
Observações:																					

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,000	1,127	1,000	1,01	R\$ 36.369,38
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,000	1,063	1,000	0,94	R\$ 22.254,26
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	0,947	1,103	1,000	0,94	R\$ 25.281,97
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	0,947	0,921	1,000	0,78	R\$ 25.353,14
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	0,947	0,867	1,000	0,73	R\$ 30.343,29
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	0,947	0,976	1,000	0,82	R\$ 61.130,12
10	R\$ 670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,000	1,163	1,000	1,04	R\$ 19.580,20

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 31.473,19
Desvio	18476,89	Desvio	5543,31
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 27.920,41
Limite Inferior	R\$ 22.031,23
Limite Superior	R\$ 40.915,15
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{4,00}$	x	Unit/ha	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{R\$27.920,41}$	x	=	R\$ 111.681,62
------------------	---------------------------------	---	---------	--	---	---	----------------

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 7	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 22.031,23	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 31.473,19	
Limite Superior (p/ha): R\$ 40.915,15	
Média Saneada (p/ha): R\$ 27.920,41	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 5543,31	
Coefficiente de Variação: 0,176	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha): R\$ 3.800,88	
Inferior (p/ha): -13,74% R\$ 27.672,31	
Superior (p/ha): 10,78% R\$ 35.274,07	
Amplitude Total 24,51%	

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLUN YXUCG FFAYC Z293D





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando 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 24,51%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau III
---	--





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula
= 11.920 =

folha
01

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

IMÓVEL:--Terreno rural constituído pelo lote Florestal nº.21 c/ área de 40.000,00m²., ou sejam 4,0Has., sito na "Glêba Samambaia", Distrito de E.Rios; compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações:Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº.54 em confrontação com terra do lote nº.10, segue em linha reta, confrontando com terras do lote nº.54 pertencente a Michael Fischer, pelo rumo de 74º00' - SE mediu-se 250,00mts., onde segue confrontando em todas as direções com terras pertencentes a Madeirit, pelos rumos sucessivos:26º00'NE - 160,00mts., dividindo com o lote nº.35, pelo rumo de 74º00'NO mediu-se 250,00mts., e finalmente dividindo com terras do lote nº.10 pelo rumo de 26º00'SO mediu-se a distância final de 160,00mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita.--INCRÁ nº.723.029.057.908-3

PROPRIETÁRIOS:--SIEGFRIED MILLA(07.01.42) e s/m.ANNA MILLA(10.8.49), bras.,cas., res.,no Distr.,de E.Rios, ele agricultor, filho de Josef Milla e Theresia Milla, ela do lar, filha de Nikolaus Mecher e Magdalena Mecher, port.,das C.I.nºs.364.979-Pr., e 683.604-Pr., CPF.nº.123.660.569-15.--

REGISTRO ANTERIOR:--Transcrição nº.3.266 fls.173 do Lº.3-8 d/--Cartório.

R-1-11.920.-Prot.nº.20.461.-18.06.85:--TRANSMITENTES:--SIEGFRIED/MILLA e s/m.ANNA MILLA, já acima qualificados.--ADQUIRENTE:--MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S/A, Sociedade Comercial, sediada no Distrito de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, à estrada das Nações nº.33, CGC.MF.nº.47.682.232/0001-20, c/seus estatutos arquivados na Junta Comercial do Estado de S.Paulo sob.nº.1.940.460/81, em sessão de 17.09.81,n/ato repres.,p/seu proc., o Sr.Deodato Plinio Stange, bras cas., industriário, res.,n/Município,port.,da C.I.nº.368.444--Pr.,CPF.nº.004.003.609-00, conf.,proc.,lavr., no Cart.,do Distrito de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri-SP., as fls.136/7 Lº.19.--ADQUIRIU, o imóvel acima matriculado Nos termos da Esct.,Publ.,de Compra e Venda lavr.,em 07.06.85 no Lº.nº.31 fls.264 do Cart.,Distr.,de E.Rios.--VALOR:--Cr\$.5.000.000.-Pagou Cr\$.100.000 à A.R.Local referente a Inter-Vivos GR-4 nº.1.290/85 em 07.06.85.--O referido é verdade e dou fé.--Eu, R. S. Esct.Jurtd.--

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

R-2-11.920-Prot.nº57.831-26.05.2004.--PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é

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: PJS9W KMMMT 8DDLE H2X3R

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: PJLUN YXUCG FFAYC Z293D

matricula
=11.920=

folha
-01-
verso

Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55, custas processuais-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, *B. L.*, Oficial.- Custas: 1.293,600 VRC.-

R-3-11.920-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu *B. L.* Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-4-11.920-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exequente: UNIÃO FEDERAL- Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu *B. L.* Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-5-11.920-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegri da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exequente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Diufrean*, Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-6-11.920-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer
Segue na folha 3

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: PJS9W KMMMT 8DDLE H2X3R

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: PJJUN YXUCG FFAYC Z293D

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matrícula

11.920

Folha

3

Rodolpho Soria Santos

CPF 112104669-00

Oficial

Rui Marchi Santos

Escrevente

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

AV-7-11.920-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDÚSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Eliane Maria Machado Santos Stumm*, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS9W KMMMT 8DDLE H2X3R

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: PJJUN YXUCG FFAYC Z293D



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 708 - 03/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº 13.362, COM ÁREA DE 4,00 HA,
SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE
GUARAPUAVA/PR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





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 nº13.362, com metragem de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 118.000,00

(Cento e dezoito mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

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

Cabe ressaltar que este imóvel está localizado na Gleba Samambaia, a qual possui Assentamentos da Reforma Agrária. Esta matrícula em específico confronta com o Assentamento Nova Geração.





2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que 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 sem benfeitorias.





3.2 Descrição Técnica

Lote Florestal nº54, com área de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR.

Número da Matrícula: Nº 13.362 – 3º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR

Localização: Latitude: 25°29'29.34"S / Longitude: 51°30'36.90"O

Número INCRA: 723.029.075.949-9

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.

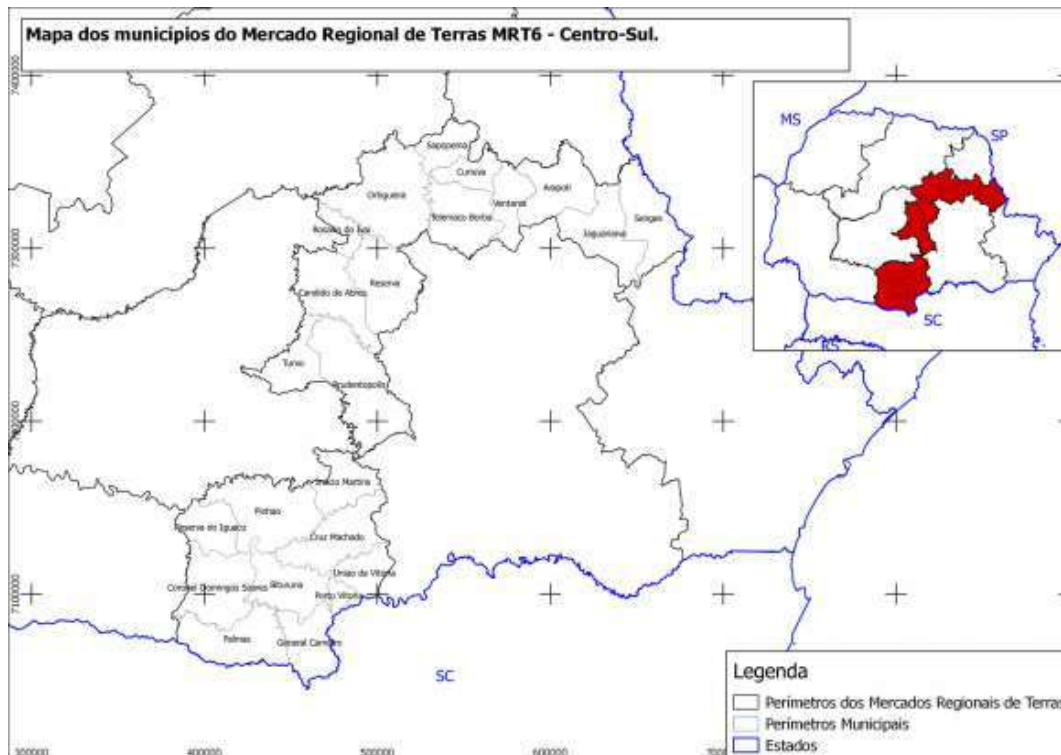
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente, 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 Arapotí, Reserva, Cândido de Abreu e parte de Ventania. Em outros três municípios, todos com inserção menor na produção de soja e milho, a erva-mate tem peso significativo no valor da produção agrícola. São eles: Bituruna, Cruz Machado, Palmas, Inácio Martins, Turvo e General Carneiro.



Fonte: INCRA

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

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

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

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

b) *Abordagem por valores específicos:*

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

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





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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Terreno Florestal, constituído pelo lote nº54, com área de 40.000,00m², situado na Gleba Samambaia, distrito de Entre rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: partindo de um canto da área, num marco antigo cravado junto ao canto do lote nº16, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº16, pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo de 74°00’NO mediu-se 250,00 metros, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº26 pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo 26°00’NE mediu-se 160,00 metros, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº21 pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo 74°00’SE mediu-se 250,00 metros, onde finalmente segue por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Madeirit S.A. pelo rumo 26°00’S0 mediu-se a distância final de 160,00, ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”.

6.2 Situação

Durante a diligência realizada no dia 17/02/2022 foi constatado que a matrícula nº13.362 encontrava-se desocupada.

6.3 Restrições do imóvel

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

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Topografia e 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 Localização: Fator aplicado em razão de o imóvel estar circundado por Assentamentos da Reforma Agrária = 0,70.

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 117.886,16 (cento e dezessete mil, oitocentos e oitenta e seis reais e dezesseis centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 24 de março de 2022

Helcio Kronberg





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

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	24/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	13.362
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

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

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

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 117.886,16

(CENTO E DEZESSETE MIL, OITOCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: Helcio Kronberg

Telefone de Contato: (41)3233-1077

Identificação: Kronberg Leilões

Assinatura: _____





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 25°29'29.37"S Longitude: 51°30'36.90"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno Florestal, constituído pelo lote nº54, com área de 40.000,00m², situado na Gleba Samambaia, distrito de Entre rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: partindo de um canto da área, num marco antigo cravado junto ao canto do lote nº16, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº16, pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo de 74°00'NO mediu-se 250,00 metros, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº26 pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo 26°00'NE mediu-se 160,00 metros, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº21 pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo 74°00'SE mediu-se 250,00 metros, onde finalmente segue por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Madeirit S.A. pelo rumo 26°00'SO mediu-se a distância final de 160,00, ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Latossolos são solos profundos, bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos. De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). As características destes solos, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXGD PZH8U JQ933 B65U3



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Topografia



Topografia

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-JXGD PZH8U JQ933 B65U3





Memorial Descritivo

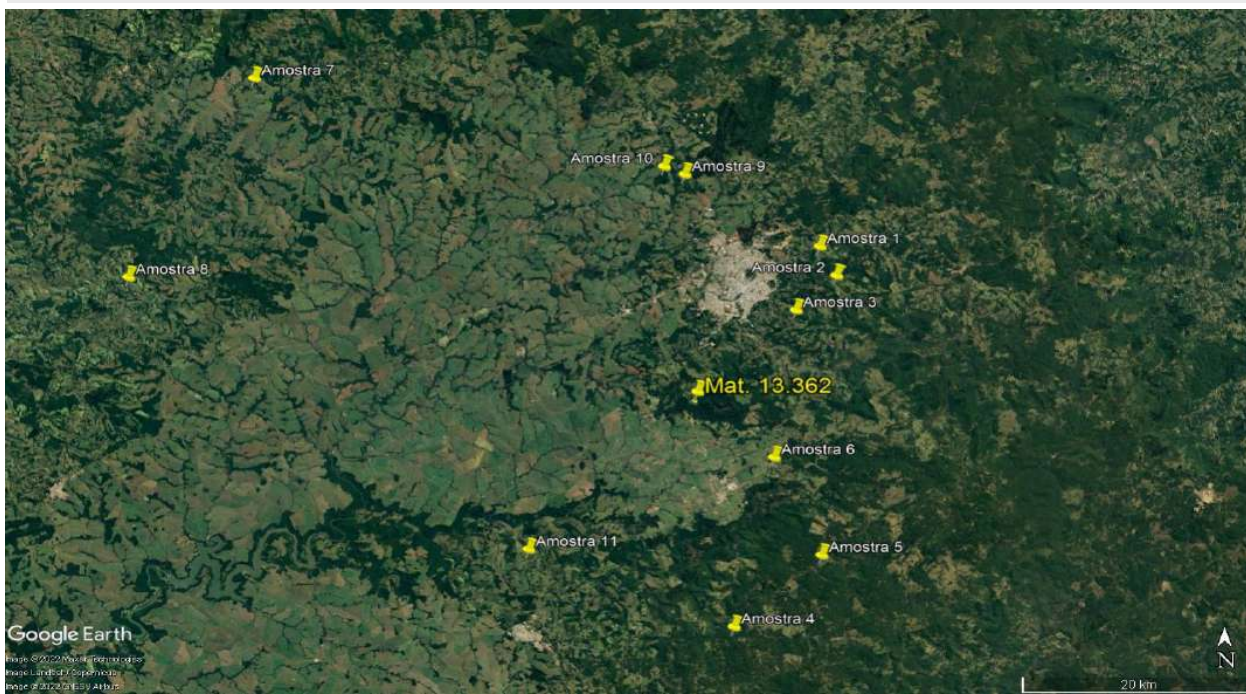
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXGD PZH8U JQ933 B65U3





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	4,00		Área Construída:	-																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	0,50	13%	Vw(a)			VIII	0,80 20%
											IIe			IIIe,s	1,50	38%	VIe			Áterreno(ha):	4,00 100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%
											IIIs	1,20	30%	IVe			VIIe				
Observações:																					

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo	
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,056	1,127	1,000	1,07	R\$ 38.389,90
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,056	1,063	1,000	1,00	R\$ 23.490,60
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	1,000	1,103	1,000	0,99	R\$ 26.686,52
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	1,000	0,921	1,000	0,82	R\$ 26.761,65
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	1,000	0,867	1,000	0,77	R\$ 32.029,02
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	0,976	1,000	0,87	R\$ 64.526,23
10	R\$ 670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,056	1,163	1,000	1,10	R\$ 20.667,99

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 33.221,70
Desvio	18476,89	Desvio	5851,27
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 29.471,54
Limite Inferior	R\$ 23.255,19
Limite Superior	R\$ 43.188,21
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{4,00}$	x	Unit/ha	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{R\$29.471,54}$	x	=	R\$ 117.886,16
------------------	---------------------------------	---	---------	--	---	---	----------------

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 7	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 23.255,19	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 33.221,70	
Limite Superior (p/ha): R\$ 43.188,21	
Média Saneada (p/ha): R\$ 29.471,54	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 5851,27	
Coefficiente de Variação: 0,176	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha): R\$ 4.012,04	
Inferior (p/ha): -13,74% R\$ 29.209,66	
Superior (p/ha): 10,78% R\$ 37.233,74	
Amplitude Total 24,51%	

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JXGD PZH8U JQ933 B65U3





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando 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 24,51%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula
= 13.362 =

folha
01

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

IMÓVEL:-Terreno Florestal, constituído pelo lote nº.54, com área de 40.000,00m²., sito na "GLÉDA SAMAMBAIA", Distrito de Entre Rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações:-Partindo de um canto da área, num marco antigo cravado junto ao canto do lote nº.16, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.16, pertencente a Madeirit S.A pelo rumo de 74º00'NO mediu-se 250,00mts., onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº.26 pertencente a Madeirit S.A., pelo rumo de 26º00'NE mediu-se 160,00mts., onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº.21 /- pertencente a Madeirit S.A., pelo rumo de 74º00'SE mediu-se /- 250,00mts., onde finalmente segue por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Madeirit S.A., pelo rumo de 26º00'SO mediu-se a distância final de 160,00mts., ligando ao ponto e / canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita.-INCRA Nº.723.029.075.949-9

PROPRIETÁRIO:-NELSON DE ALMEIDA (12.10.47), bras., solteiro, lavrador, res., no Distr., de E.Rios, filho de Otavio Lemes de Almeida e Mazilia Alves, port., da C.N.º.239 fls.239 L.º.A-1 do /- Cart., de E.Rios, C.P.F.n.º.244.357.310-56.

REGISTRO ANTERIOR:-Transcrição nº.22.658 fls.51 do L.º.3-0 do / 2.º.ºfício.

R-1-13.362.-PROT.N.º. 24.110.- 21.10.86.-TRANSMITENTE:-NELSON DE ALMEIDA, acima qualificado.-ADQUIRENTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade comercial, com sede no Distr., de Jardim /- Belval, Município de Barueri, Est. de S.Paulo, à estrada das Nações, 33, inscrita no CGC.MF.n.º.47.602.232/0001-20, com seus /- estatutos arquivados na Junta Comercial do Estado São Paulo /- sob nº.1.940.460/81, em sessão de 17.09.81; n/ato repres., por /- seu proc., o Sr.Deodato Plinio Stanga, bras., casado, industrial /- res., n/Município, port., da C.I.n.º.369.444-Pr., e C.P.F.n.º.004.003.609-00, conf., proc., lavr., no Cart., de Jardim Belval, Municí- /- pio e Com.de Barueri-SP., às fls.136/7 L.º.19.-ADQUIRIU, o imó- /- vel acima matriculado, Nos termos da Esct., Públ., de Compra e /- Venda lavr., em 14.08.86 no L.º.n.º.34 fls.91 do Cart., Distr., de /- E.Rios.-VALOR:-Cz\$.15.000,00.-Pagou Cz\$.600,00 à A.R.Local re- /- ferente a Inter-Vivos, GR-n.º.2145 /- em 14.08.86.-O referido

CUSTAS: Scrv. 322,43.- Escrt. Jurtdo.- 16,27.- : FP. 67,88.-

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/projudf/ - Identificador: PJDZF SANK8 KX7B5 8N3XU

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:JXGD PZH8U JQ933 B65U3

matrícula
=13.362 =

folha
= 01 =
verso

R-2-13.362-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55, custas processuais-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.-Eu, P. L., Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-3-13.362-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu P. L. Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-4-13.362-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exeqüente: UNIÃO FEDERAL- Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu P. L. Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-5-13.362-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegrei da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exeqüente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.-Eu, Edinilton, Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

Segue na folha 02...

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJDZF SANK8 KX7B5 8N3XU

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:JXGD PZH8U JQ933 B65U3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

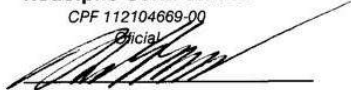
3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matricula 13.362	Folha 2
----------------------------	-------------------

Rodolpho Soria Santos

CPF 112104669-00

Oficial



Rui Marchi Santos

Escrevente

R-6-13.362-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Clifton*, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-7-13.362-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDÚSTRIA E COMERCIO S/A e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Clifton*, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDZF SANK8 KX7B5 8N3XU

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:JXGD PZH8U JQ933 B65U3



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 705 - 03/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº 11.686, COM ÁREA DE 4,00 HA,
SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE
GUARAPUAVA/PR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





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 nº11.686, com metragem de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 118.000,00

(Cento e dezoito mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

A visita no local foi realizada no dia 17/02/2022, na companhia do Sr. Bini, ex-funcionário da Empresa Madeirit. Durante a diligência, foram coletados informações e dados pertinentes a avaliação do bem penhorado.

Vale ressaltar que o imóvel está inserido na Gleba samambaia, a qual possui Assentamentos da Reforma Agrária, denominados Nova Geração, os quais confrontam a matrícula objeto de estudo deste laudo.





2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitorias.





3.2 Descrição Técnica

Lote Florestal nº17/1 e 17/2, com área de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR.

Número da Matrícula: Nº 11.686 – 3º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR

Localização: Latitude: 25°29'37.48"S / Longitude: 51°30'41.45"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.

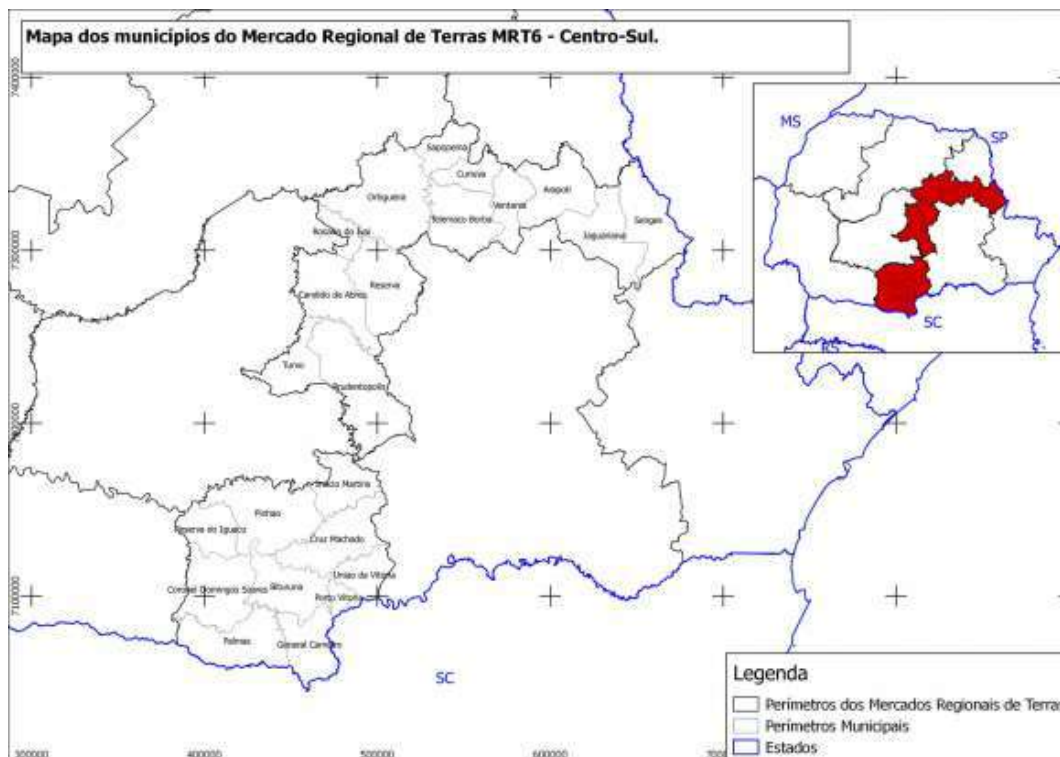
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente, 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 Arapotí, 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, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Terreno florestal, constituído pelos lotes nº17/1 e nº17/2 do imóvel denominado “Gleba samambaia”, no distrito de Entre Rios, n/ Município, com área de 40.000m², compreendida dentro das seguintes limites e confrontações: partindo de um canto da área, num marco antigo cravado em comum com o canto dos lotes nº31 e nº33, segue daí confrontando em todas as direções com terras da Madeirit S/A, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com o lote nº33 pelo rumo 64°00’NO mediu-se 250,00 metros dividindo com o lote nº20 pelo rumo 26°00’NE mediu-se 160 metros, dividindo com lote nº16 pelo rumo 64°00’NO mediu-se 250,00 metros, dividindo com lote nº31 pelo rumo de 26°00’S0 mediu-se a distância final de 160,00. Ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”.

6.2 Situação

Importante ressaltar que na data base da visita técnica, foi constatado que a matrícula nº11.686 se encontrava desocupada.

6.3 Restrições do imóvel

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

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: 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 possuírem negociação de mercado = 0,90.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 117.886,16 (Cento e dezessete mil, oitocentos e oitenta e seis reais e dezesseis centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 118.000,00 (Cento e dezesseis mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 23 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	23/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	11.686
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF: PR CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

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

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

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 117.886,16

(CENTO E DEZESSETE MIL, OITOCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 25°29'37.48"S Longitude: 51°30'41.45"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Terreno florestal, constituído pelos lotes n°17/1 e n°17/2 do imóvel denominado “Gleba samambaia”, no distrito de Entre Rios, n/ Município, com área de 40.000m², compreendida dentro das seguintes limites e confrontações: partindo de um canto da área, num marco antigo cravado em comum com o canto dos lotes n°31 e n°33, segue daí confrontando em todas as direções com terras da Madeirit S/A, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com o lote n°33 pelo rumo 64°00'NO mediu-se 250,00 metros dividindo com o lote n°20 pelo rumo 26°00'NE mediu-se 160 metros, dividindo com lote n°16 pelo rumo 64°00'NO mediu-se 250,00 metros, dividindo com lote n°31 pelo rumo de 26°00'SO mediu-se a distância final de 160,00. Ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Latossolos são solos profundos, bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos. De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). As características destes solos, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P45YU HZD93 53WRV EN4GD





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Topografia

Acesso ao imóvel



Topografia

Topografia

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5YU HZD93 53WRV EN4GD





Memorial Descritivo

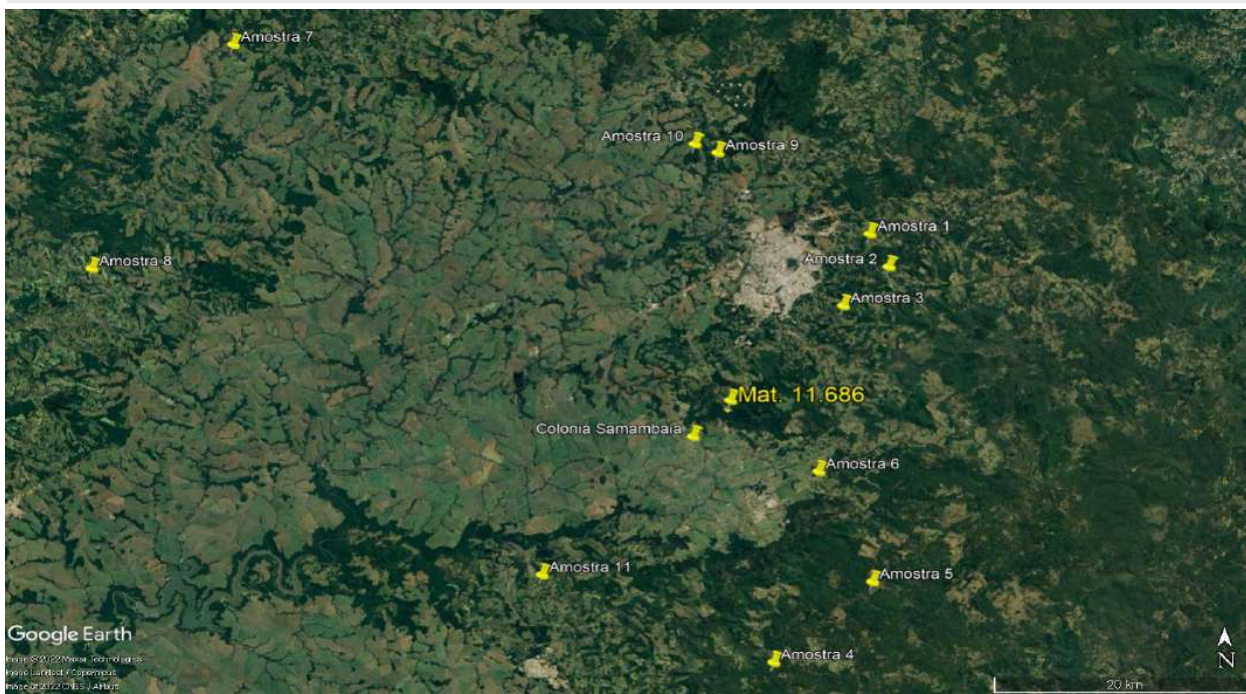
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5YU HZD93 53WRV EN4GD





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	4,00		Área Construída:	-																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	0,50	13%	Vw(a)			VIII	0,80 20%
											IIe			IIIe,s	1,50	38%	VIe			Áterreno(ha):	4,00 100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%
											IIIs	1,20	30%	IVe			VIIe				
Observações:																					

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,056	1,127	1,000	1,07 R\$ 38.389,90
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,056	1,063	1,000	1,00 R\$ 23.490,60
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	1,000	1,103	1,000	0,99 R\$ 26.686,52
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	1,000	0,921	1,000	0,82 R\$ 26.761,65
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	1,000	0,867	1,000	0,77 R\$ 32.029,02
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	0,976	1,000	0,87 R\$ 64.526,23
10	R\$ 670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,056	1,163	1,000	1,10 R\$ 20.667,99

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 33.221,70
Desvio	18476,89	Desvio	5851,27
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 29.471,54
Limite Inferior	R\$ 23.255,19
Limite Superior	R\$ 43.188,21
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{4,00}$	x	Unit/ha	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{R\$29.471,54}$	x	=	R\$ 117.886,16
------------------	---------------------------------	---	---------	--	---	---	----------------

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 7	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 23.255,19	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 33.221,70	
Limite Superior (p/ha): R\$ 43.188,21	
Média Saneada (p/ha): R\$ 29.471,54	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 5851,27	
Coefficiente de Variação: 0,176	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha): R\$ 4.012,04	
Inferior (p/ha): -13,74% R\$ 29.209,66	
Superior (p/ha): 10,78% R\$ 37.233,74	
Amplitude Total: 24,51%	

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5YU HZD93 53WRV EN4GD





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando 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 24,51%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



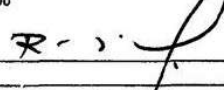
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 11.686 =	01

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente



IMÓVEL:-Terreno florestal, constituído pelos lotes nºs.17/1 e 17/2 do imóvel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de E. Rios, n/Município, com área de 40.000,00m2., compreendida dentro das seguintes limites e confrontações:Partindo de um canto da área, num marco antigo cravado em comum com o canto dos lotes nºs.31 e 33, segue daí confrontando em todas as direções / com terras da Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos:dividindo com o lote nº.33 pelo rumo de 64º00'SE mediu-se 250,00ms dividindo com o lote nº.20 pelo rumo de 26º00'NE mediu-se 160 mts. dividindo com o lote nº.16 pelo rumo de 64º00'NO mediu-se 250,00mts., dividindo com o lote nº.31 pelo rumo de 26º00'SO / mediu-se a distancia final de 160mts. ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação / da área descrita.INCRA Nº.723.029.056.065.-

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

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

R-1-11.686.-Prot.nº.19.923.-20.03.85:-TRANSMITENTES:-JOHANN /-SEITZ e s/m.ELISABETH HECH SEITZ, ja acima qualificados.-ADQUIRENTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade comercial sedia da no distr.de Jardim Belyal, Município de Barueri estado de S.Paulo à estrada das Nações 33, inscrita no CGC.MF.nº.47.682.232/0001-20, com s/estatutos arq.na Junta Comercial do Estado de S.Paulo sob.nº.1.940.460/81 em sessão de 17.09.81; n/ato representado p/seu procurador, o Sr.Deodato Plinio Stange, bras. cas.,industrial, res. e domiciliado n/Município, port. da C. I.nº.368.444-Pr.,CPF.nº.004.003.609-00, conf.proc.,lavr., às fls.136/7 do Lº.19 do Cart.do Reg.Civil e Tab.,do Distr.de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri,Estado de S.Paulo.-ADQUIRIU, o imóvel acima matriculado Nos termos da Escrta.Públ. de Compra e Venda lavr. em 04.12.84 no Lº.nº.32 fls.273 do Cartório Distr. de E.Rios.-VALÔR:-Cr\$.3.600.000.-Pagou Cr\$.247.500.-à A.R. Local referente a Inter-Vivos(ref.a várias áreas),/-GR-4 nº.2734/84 em 03.12.84.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, Escrt.Jurtdo.

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

R-2-11.686-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é Exequirente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO

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: PJ8VX 4AMPW 2FTTB WVGWY

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: PJ5YU HZD93 53WRV EN4GD

matricula
=11.686 =

folha
= 01 =
verso

S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55, custas processuais-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.-Eu, S. L., Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-3-11.686-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu S. L. Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-4-11.686-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exequente: UNIÃO FEDERAL- Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu S. L. Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-5-11.686-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegrei da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exequente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.- Eu, Ediufferson, Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-6-11.686-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima
Segue na folha 2

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJ8VX 4AMPW 2FTTB WGWY

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: PJ5YU HZD93 53WRV EN4GD

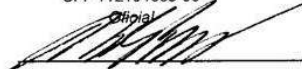
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula 11.686	Folha 2
----------------------------	-------------------

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

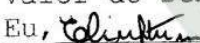
Rodolpho Soria Santos

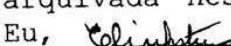
CPF 112104669-00

Oficial


Rui Marchi Santos

Escrevente

matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, , Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-7-11.686-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, , Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJ8VX 4AMPW 2FTTB WGWY

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: PJ5YU HZD93 53WRV EN4GD



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 704 - 03/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº 11.990, COM ÁREA DE 4,00 HA,
SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE
GUARAPUAVA/PR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
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 nº11.990, com metragem de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 118.000,00

(Cento e dezoito mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

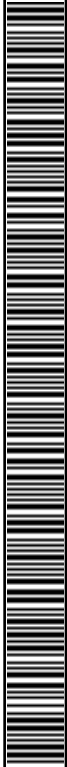
Diagnóstico de mercado: O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação podem tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

2.2 Considerações gerais

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

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

Cabe ressaltar que durante a visita técnica na matrícula de nº11.990, o avaliador identificou terceiros ao processo residindo na propriedade. Apesar de existirem benfeitorias não reprodutivas no local, estas não foram levadas em consideração na





precificação final do imóvel, visto que não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação.

Ademais o imóvel em questão confronta com Assentamentos da Reforma Agrária, denominados de Nova Geração.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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





3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural.

3.2 Descrição Técnica

Lote Florestal n°s53 e 53/2, com área de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR.

Número da Matrícula: N° 11.990 – 3º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR

Localização: Latitude: 25°29'36.74"S/ Longitude: 51°30'31.06"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

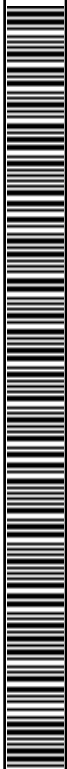
O Mercado Regional de Terras MRT-6 está composto por 23 municípios e foi criado pelo Incra tendo por base os municípios limites da Serra Geral, ou em suas proximidades. Esta Serra é a delimitação do segundo para o terceiro planalto, em cuja região apresenta semelhanças principalmente em função das características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

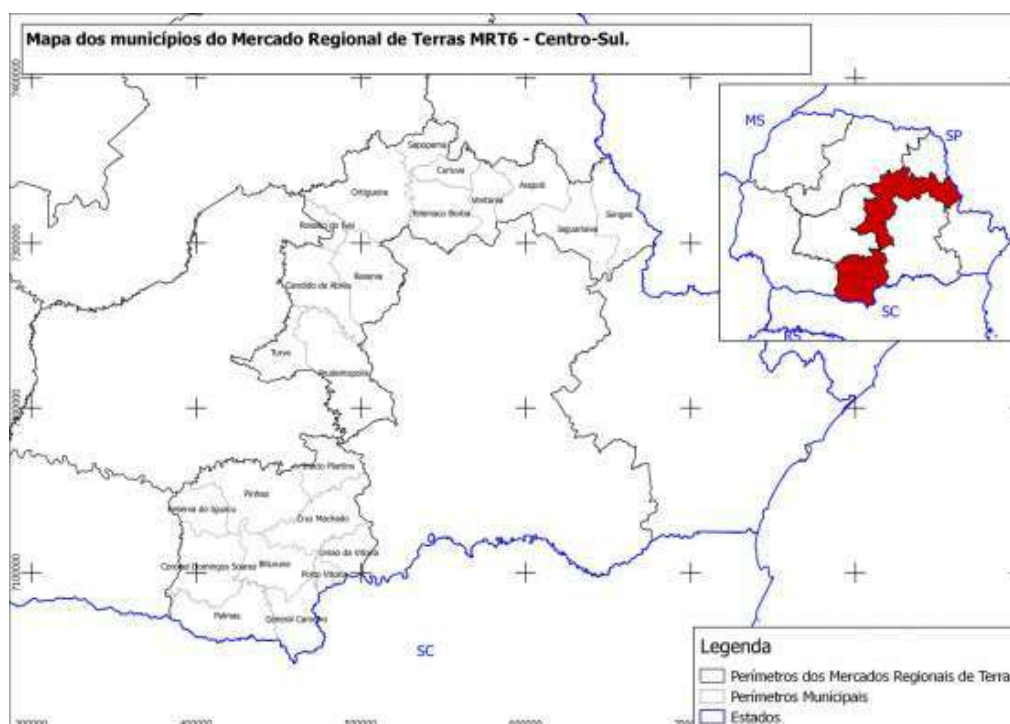
Ressalta-se também a grande participação da região na produção estadual de maçã, cevada, erva-mate, arroz e batata-inglesa. Com relação aos efetivos da pecuária,





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, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Lote Florestal nº53 e nº53/2 localizado na “Gleba samambaia”, Distrito de Entre Rios, n/ Comarca, com área de 40.000,00m², ou sejam 4,0 hectares, localizado dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área situado junto aos cantos dos lotes nºs20, 16 e 17, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº20, pertencente a Jovino Lacerda, pelo rumo 64°00’SSE mede 250,00ms onde segue confrontando sempre com terras pertencentes a Industria Madeirit S/A., pelos seguintes rumos: 26°00’NE mede 160,00ms., 64°00’NO mede 250,00mts., com as mesmas confrontações dividindo com o lote nº16 pelo rumo 26°00’SSE mede distância final de 16,00 mts., ligando ao ponto e canto onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”.

6.2 Situação

Importante ressaltar que durante a diligência realizada no dia 17/02/2022, foi constatado a presença de terceiros utilizando o local das matrículas nº11.990.

6.3 Restrições do imóvel

O avaliador salienta que para acessar os imóveis, é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

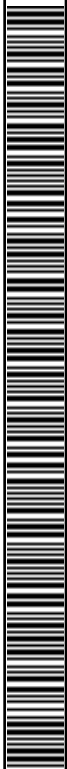
O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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





7.5 Facilitadores para negociação do bem: Topografia e Capacidade de Uso da Terra.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para





determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

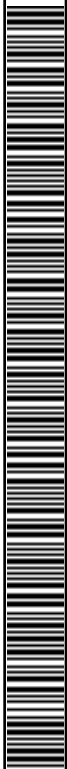
8.1.1.1 Área: Fator utilizado conforme as dimensões do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo Dr. Carlos Arantes (2013).

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

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

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

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





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

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 117.886,16 (Cento e dezesset mil, oitocentos e oitenta e seis reais e dezesseis centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 23 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	23/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	11.990
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 4,00 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 4,00 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 117.886,16

(CENTO E DEZESSETE MIL, OITOCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____



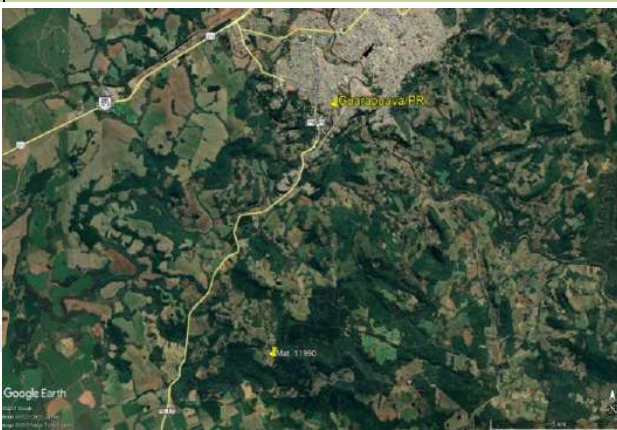


Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

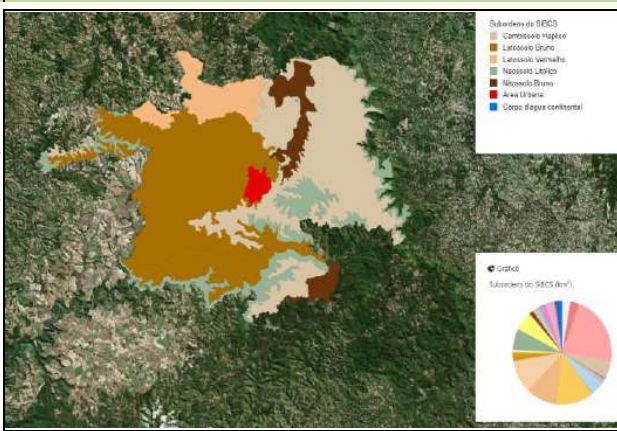
Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.</p> <p>Coordenadas Latitude: 25°29'36.77"S Longitude: 51°30'31.06"O</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Lote Florestal n°53 e n°53/2 localizado na “Gleba samambaia”, Distrito de Entre Rios, n/ Comarca, com área de 40.000,00m², ou sejam 4,0 hectares, localizado dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área situado junto aos cantos dos lotes n°s20, 16 e 17, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote n°20, pertencente a Jovino Lacerda, pelo rumo 64°00'SE mede 250,00ms onde segue confrontando sempre com terras pertencentes a Industria Madeirít S/A., pelos seguintes rumos: 26°00'NE mede 160,00ms., 64°00'NO mede 250,00mts., com as mesmas confrontações dividindo com o lote n°16 pelo rumo 26°00'SO mede distância final de 16,00 mts., ligando ao ponto e canto onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”.</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>Latossolos são solos profundos, bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos. De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). As características destes solos, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXLW K5D5H NRKUB 6NEHY



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel

Acesso ao imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXLW K5D5H NRKUB 6NEHY





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXLW K5D5H NRKUB 6NEHY





Memorial Descritivo

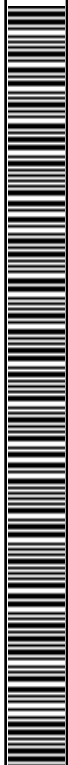
Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	4,00		Área Construída:	-																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	0,50	13%	Vw(a)			VIII	0,80 20%
											IIe			IIIe,s	1,50	38%	VIe			Áterreno(ha):	4,00 100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%
											IIIs	1,20	30%	IVe			VIIe				
Observações:																					

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,056	1,127	1,000	1,07 R\$ 38.389,90
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,056	1,063	1,000	1,00 R\$ 23.490,60
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	1,000	1,103	1,000	0,99 R\$ 26.686,52
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	1,000	0,921	1,000	0,82 R\$ 26.761,65
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	1,000	0,867	1,000	0,77 R\$ 32.029,02
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	0,976	1,000	0,87 R\$ 64.526,23
10	R\$ 670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,056	1,163	1,000	1,10 R\$ 20.667,99

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 33.221,70
Desvio	18476,89	Desvio	5851,27
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 29.471,54
Limite Inferior	R\$ 23.255,19
Limite Superior	R\$ 43.188,21
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{4,00}$	x	$\frac{\text{Unit/ha}}{R\$29.471,54}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 117.886,16
------------------	---------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------------	---	-----------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão															
Número de Amostras Coletados: 7																
Número de Amostras Saneadas: 5																
Limite Inferior (p/ha): R\$ 23.255,19																
Média Aritmética (p/ha): R\$ 33.221,70																
Limite Superior (p/ha): R\$ 43.188,21																
Média Saneada (p/ha): R\$ 29.471,54																
T. de Student: 1,533																
Desvio Padrão: 5851,27																
Coefficiente de Variação: 0,176																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">INTERVALO DE CONFIABILIDADE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Resultado(p/ha):</td> <td></td> <td>R\$ 4.012,04</td> </tr> <tr> <td>Inferior (p/ha):</td> <td>-13,74%</td> <td>R\$ 29.209,66</td> </tr> <tr> <td>Superior (p/ha):</td> <td>10,78%</td> <td>R\$ 37.233,74</td> </tr> <tr> <td>Amplitude Total</td> <td></td> <td>24,51%</td> </tr> </tbody> </table>		INTERVALO DE CONFIABILIDADE			Resultado(p/ha):		R\$ 4.012,04	Inferior (p/ha):	-13,74%	R\$ 29.209,66	Superior (p/ha):	10,78%	R\$ 37.233,74	Amplitude Total		24,51%
INTERVALO DE CONFIABILIDADE																
Resultado(p/ha):		R\$ 4.012,04														
Inferior (p/ha):	-13,74%	R\$ 29.209,66														
Superior (p/ha):	10,78%	R\$ 37.233,74														
Amplitude Total		24,51%														

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXLW K5D5H NRKUB 6NEHY



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando 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 24,51%
---	---

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-JXLW K5D5H NRKUB 6NEHY



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 11.990 =	01

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

IMÓVEL: Lote Florestal n.ºs. 53 e 53/2, localizado na "Gléba Sa--
mambaia", distrito de Entre Rios, n/Comarca, com a área total
de 40.000,00m²., ou sejam, 4,0 hectares, localizado dentro dos
seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da -/
área situado junto aos cantos dos lotes n.ºs. 20, 16 e 17, segue
daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote n.º 20,
pertencente a Jovino Lacerda, pelo rumo 64º00'SE mede 250,00ms
onde segue confrontando sempre com terras pertencentes às In--
dustrias Madeirit S/A., pelos seguintes rumos: 26º00'NE mede -/
160,0ms., 64º00'NO mede 250,0ms., com a mesma confrontação di-
vidindo com o lote n.º 16 pelo rumo: 26º00'SO mede a distância /
final de 160,0ms., ligando ao ponto e canto onde começou e en-
cerra a medição e demarcação da área descrita.-

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA AGRÁRIA MISTA ENTRE RIOS LTDA., pes-
soa jurídica de direito privado, com sede na Col. Vitória, Dis-
trito de Entre Rios, n/Comarca, CGC/MF n.º. 77.890.846/0001-79.-

REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA N.º. 977; e Transcr. n.º. 3.106, fls..
140 do L.º. 3-B, ambas deste Cartório.- c/20.000,00m²., cada.-

AV-1-11.990.-Prot. n.º. 20.609.-10.07.85.- Matriculado, a requeri-
mento da COOPERATIVA AGRÁRIA MISTA ENTRE RIOS LTDA., datado de
25.06.85, devidamente assinado pelos Srs. Mathias Leh, Presiden-
te, e Marcos M.A. Thamm, procurador. Nos termos e de acordo com
o que preceitua a Lei n.º. 6.015 de 31.12.1973.- O Referido é -/
verdade e dou fé.- Eu, R. S. Santos, Escrt., Jurtdo.-

R-2-11.990.-Prot. n.º. 21.017.- 11.09.85.- TRANSMITENTE:-COOPERATI-
VA AGRÁRIA MISTA ENTRE RIOS LTDA., já acima qualificada; n/ato
repres., p/Srs. Mathias Leh (12.03.37) e Karl Keller (03.11.38) bra-
sileiros, cas., agricultores, res., e domiciliados no Distr., de
Entre Rios, port., das C.I. n.ºs. 255.206-Pr., e 289.054-Pr., respec-
tivamente, CPF. n.º. 125.692.679-53 e 017.142.369-00, respectiva-
mente Presidente e Secretário da Mesma.- ADQUIRENTE:-MADEIRIT /
AGRO FLORESTAL S/A., sociedade comercial, sediada no Distr., de
Jardim Belval, Munic. e Comarca de Barueri-SP., à estrada das Na-
ções, 33; inscrita no CGC.MF. n.º. 47.682.232/0001-20, com seus es-
tatutos arquivados na Junta Comercial do Estado de S. Paulo sob
n.º. 1.940.460/81 em sessão de 17.09.81, n/ato devidam., repres.,
p/seu proc., o Dr. Deodato Plinio Stange, bras., cas., industrial
res., n/Município, port., da C.I. n.º. 368.444-Pr., CPF. n.º. 004.003.60
9-00, conf., proc., lavr., no Tab., do Distr. de Jardim Belval, Ba-
rueri-SP. L.º. 19 fls. 136/7.- ADQUIRIU, o imóvel acima matriculado
Nos termos da Escrt., Públ., de Compra e Venda lavr., em 15.08.85
no L.º. 31 fls. 287 do Cart., Distr., de E. Rios.- VALÔR:-Cr\$.-----

matricula = 11.990 =	folha 01 verso
-------------------------	----------------------

6.000.000.-Pagou Crs.120.000 à A.R.Local referente a Inter-Vi-
vas GR-4 nº.1.992/85 em 15.08.85.-O referido é verdade e dou /
fé.-Eu, R Escrt.Jurtdo.
CUSTAS: Serv Crs.147.923 : C.P.C Crs .7.785 : F.P. Crs.31.141.-

R-3-11.990-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55,custas processuais-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.-Eu, d.l. Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-4-11.990-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu d.l. Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-5-11.990-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exequente: UNIÃO FEDERAL- Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu d.l. Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-6-11.990-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegrei da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exequente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e
Segue na folha 2

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVMM MS57E 7W2XV UNGLA

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: PJXLW K5D5H NRKUB 6NEHY

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matricula

Folha

11.990

2

Rodolpho Soria Santos

CPF 112104669-00

Oficial

Rui Marchi Santos

Escrevente

Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.-Eu, *Helcio Kronberg*, Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-7-11.990-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Helcio Kronberg*, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-8-11.990-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDÚSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Helcio Kronberg*, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJJVM MS57E 7W2XV UNGLA

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: PJJLW K5D5H NRKUB 6NEHY



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 958 - 03/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº2.675, COM ÁREA DE 496,1 HA,
MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO/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 nº2.675, com metragem total de 496,1 hectares, localizado no lugar denominado Fazenda Leópolis, município de Cruz Machado/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.844.000,00

(Cinco milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil reais).





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

A visita técnica ao local foi realizada no dia 17/02/2022, acompanhada pelo sr. Bini, ex-funcionário da Empresa Madeirit. 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 apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

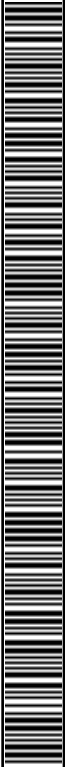
3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural, sem benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, situado no lugar denominado “Fazenda Leópolis”, com área de 496,1 hectares, localizado no Distrito de Santana, no município de Cruz Machado/PR.

Número da Matrícula: Nº 2.675 – 2º Registro de Imóveis de União da Vitória/PR





Localização: Latitude: 25°45'42.90"S / Longitude: 51°10'7.36"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





- 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 Potinga, é destinada uma área para Preservação permanente (APP).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

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

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

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

b) *Abordagem por valores específicos:*

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

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





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

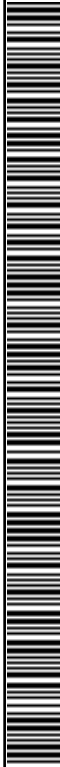
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem 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 nº2.675, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural na margem esquerda do Rio Potinga, no Distrito de Santana (ex-Pinaré), Município de Cruz Machado, nesta Comarca de União da Vitória, estado do Paraná, que passou a ser denominado “Fazenda Leópolis”, constante do Lote nº1 (quatorze), da Planta da Fazenda Cachoeira, com a área 205 (duzentos e cinco) alqueires, correspondente a 496,1 hectares ou sejam 4.961.000,00m², contendo florestas nativas e cultivadas e benfeitorias, com a seguinte demarcação, de conformidade com a planta elaborada pelo Engenheiro Dr. Shoey Taira – CREA 25.514-D- em data de 26.10.77; Tem início na margem esquerda da Rio Potinga, onde confronta com terras de Alfredo Gomes; segue em linha reta no rumo magnético de 74°14'SW, na distância de 3.766,19m, até atingir novamente a margem esquerda do Rio Potinga, confrontando até aqui com terras de Alfredo Gomes e José Deschermayer; daí deflete à direita e segue pela margem esquerda do referido rio, à montante, na distância de 10.620,00 m até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando do lado direito do rio com terras de Indústria Madeirit S/A, dentro da Comarca de Irati, perfazendo assim, o perímetro de dita área de terras, com transcrição sob nº16.755 ”.

6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº2.675 se encontra ocupado.

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

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\$ 5.844.331,01 (Cinco milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, trezentos e trinta e um reais e um centavo)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 5.844.000,00 (Cinco milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 03 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	03/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	nº2.675
Bairro:	Distrito de Santana	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Cruz Machado	UF:	PR
		CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 496,10 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: 496,10 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\$ 5.844.331,01

(CINCO MILHÕES, OITOCENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL, TREZENTOS E TRINTA E UM REAIS E UM CENTAVO)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: Helcio Kronberg

Telefone de Contato: (41) 3233-1077

Identificação: Kronberg Leilões

Assinatura: _____





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR e cofronta o Rio Potinga.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 25°45'42.90"S Longitude: 51°10'7.36"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural na margem esquerda do Rio Potinga, no Distrito de Santana (ex-Pinaré), Município de Cruz Machado, nesta Comarca de União da Vitória, estado do Paraná, que passou a ser denominado “Fazenda Leopólis”, constante do Lote n°1 (quatorze), da Planta da Fazenda Cachoeira, com a área 205 (duzentos e cinco) alqueires, correspondente a 496,1 hectares ou sejam 4.961.000,00m², contendo florestas nativas e cultivadas e benfeitorias, com a seguinte demarcação, de conformidade com a planta elaborada pelo Engenheiro Dr. Shoey Taira – CREA 25.514-D- em data de 26.10.77; Tem início na margem esquerda da Rio Potinga, onde confronta com terras de Alfredo Gomes; segue em linha reta no rumo magnético de 74°14'SW, na distância de 3.766,19m, até atingir novamente a margem esquerda do Rio Potinga, confrontando até aqui com terras de Alfredo Gomes e José Deschermayer; daí deflete à direita e segue pela margem esquerda do referido rio, à montante, na distância de 10.620,00 m até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando do lado direito do rio com terras de Indústria Madeirit S/A, dentro da Comarca de Irati, perfazendo assim, o perímetro de dita área de terras, com transcrição sob n°16.755 ”.</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: PJJFK 73UJZL X87R5 KD5YK



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



vegetação

vegetação



vegetação

hidrografia



hidrografia

vegetação

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: PJJFK 73UJZL X87R5 KD5YK





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



hidrografia

hidrografia



hidrografia



Confrontação

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: PJJFK 73UJZL X87R5 KD5YK



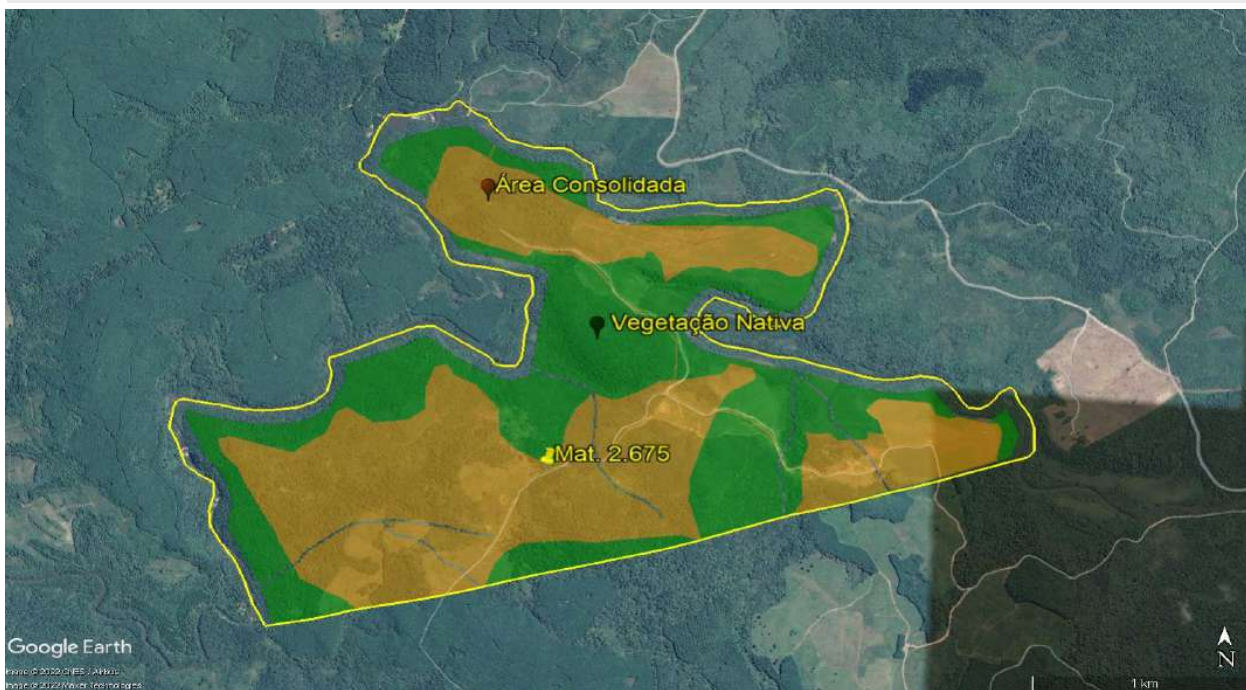


Memorial Descritivo

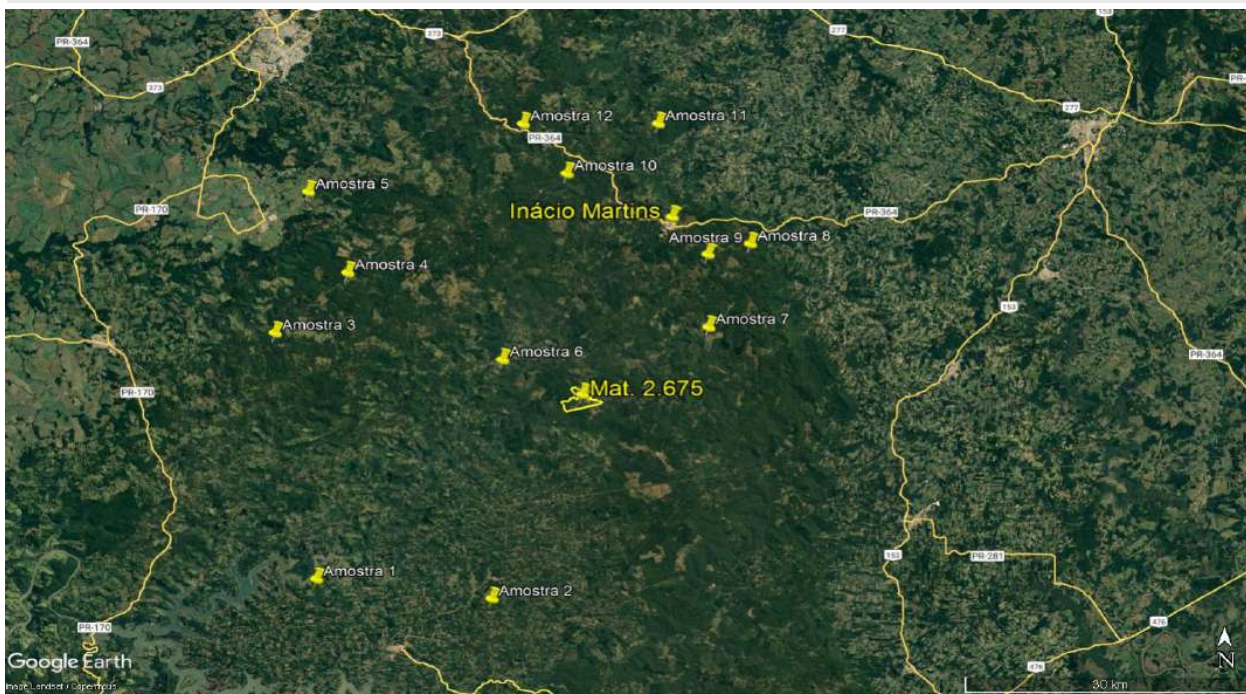
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando										
Endereço:	-									
Bairro:	Distrito de Santana				Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	496,10		Área Construída:	-						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias	-		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	200,00 40%
IIe			IIIe,s	100,00	20%	Vle			Áterreno(ha):	496,00 100%
IIe,s	96,00	19%	IVs	20,00	4%	Vle,s			Índice Cálculado:	44%
IIIs	80,00	16%	IVe			VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 1										
Endereço:	-									
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			PR	PR
Área de Terreno (ha):	19,36		Área Construída:	70,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 640.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Chaves na Mão						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s	0,50	3%	VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,50 23%
IIe			IIIe,s	6,00	31%	Vle			Áterreno(ha):	19,36 100%
IIe,s	4,00	21%	IVs	2,86	15%	Vle,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs			IVe	1,50	8%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 2										
Endereço:	-									
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	17720,44		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovel web						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedades						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	500,00	5%	Vw(a)			VIII	4000,00 38%
IIe			IIIe,s	1720,44	16%	Vle			Áterreno(ha):	10440,88 100%
IIe,s			IVs	720,44	7%	Vle,s			Índice Cálculado:	42%
IIIs	3000,00	29%	IVe	500,00	5%	VIIe				
Observações:										





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	363,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 9.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Earcge						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/1397						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	75,00 20%
IIe			IIIe,s	100,00	27%	VIe			Áterreno(ha):	366,00 100%
IIe,s	20,00	5%	IVs	50,00	14%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	71,00	19%	IVe	50,00	14%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	246,84		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Earcge						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/1148						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	46,84	19%	Vw(a)			VIII	55,00 22%
IIe			IIIe,s	25,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	246,84 100%
IIe,s			IVs	75,00	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	45,00	18%	IVe			VIIe				
Observações:										

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Inácio Martins		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		24,20		Área Construída:		100,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 350.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		MGF Imoveis					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/sitio-chaca					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	3,00	12%	VIIe,s		
IIs			IIIe	3,20	13%	Vw(a)			VIII	5,00	21%
IIe			IIIe,s	5,00	21%	VIe			Áterreno(ha):	24,20	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	50%	
IIIs	8,00	33%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Inácio Martins		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		254,10		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 2.000.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		AGF Imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-no					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	78,10	31%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	55,00	22%
IIe			IIIe,s	59,00	23%	VIe			Áterreno(ha):	254,10	100%
IIe,s			IVs	40,00	16%	VIe,s			Índice Cálculado:	41%	
IIIs			IVe	22,00	9%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Inácio Martins		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		24,20		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 670.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imovel Web					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedade					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	4,20	17%	Vw(a)			VIII	5,00	21%
IIe			IIIe,s	3,50	14%	VIe			Áterreno(ha):	24,20	100%
IIe,s			IVs	6,50	27%	VIe,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	5,00	21%	IVe			VIIe					
Observações:											





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		137,00		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	7,00	5%	Vw(a)			VIII	30,00	22%	
IIe			IIIe,s	35,00	26%	VIe			Áterreno(ha):	137,00	100%	
IIe,s			IVs	50,00	36%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%		
IIIs			IVe	15,00	11%	VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 10												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Prudentópolis			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		150,04		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 806.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		MGF Imoveis						
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-ir						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s	5,00	3%	VIIe,s			
IIs			IIIe	75,04	50%	Vw(a)			VIII	35,00	23%	
IIe			IIIe,s	10,00	7%	VIe			Áterreno(ha):	150,04	100%	
IIe,s			IVs	20,00	13%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%		
IIIs			IVe	5,00	3%	VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 11												
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	5,50	19%	VIIe,s			
IIs			IIIe	3,04	10%	Vw(a)			VIII	6,00	21%	
IIe			IIIe,s	5,00	17%	VIe	3,00	10%	Áterreno(ha):	29,04	100%	
IIe,s			IVs			VIe,s	6,50	22%	Índice Cálculado:	36%		
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 12											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	500,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imonov							
Benfeitorias	Casa e Glapões		Contato	http://imonov.novon.com.br/centraln/im							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)	110,00	4%	IVe,s	80,00	3%	VIIe,s		
IIs			IIIe	26,00	1%	Vw(a)			VIII	1010,00	33%
IIe			IIIe,s	300,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	3054,90	100%
IIe,s	500,00	16%	IVs	400,00	13%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs	600,00	20%	IVe	28,90	1%	VIIe					
Observações:											

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-JTFK 73UZL X87R5 KD5YK





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados												
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
4	R\$ 2.500.000,00	246,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.115,22	1,000	1,125	1,150	1,118	0,922	1,000	1,33 R\$ 12.153,39
6	R\$ 350.000,00	24,20	R\$ 58.343,75	0,90	R\$ 10.605,63	1,000	1,000	1,139	1,056	0,875	1,000	1,05 R\$ 11.148,24
7	R\$ 2.000.000,00	254,10	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.083,83	1,000	1,125	1,150	1,118	1,062	1,000	1,54 R\$ 10.877,64
9	R\$ 2.200.000,00	137,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 14.452,55	1,000	1,125	1,150	1,118	1,005	1,000	1,45 R\$ 21.005,84
11	R\$ 240.000,00	29,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	1,125	1,139	1,118	1,215	1,000	1,74 R\$ 12.942,93

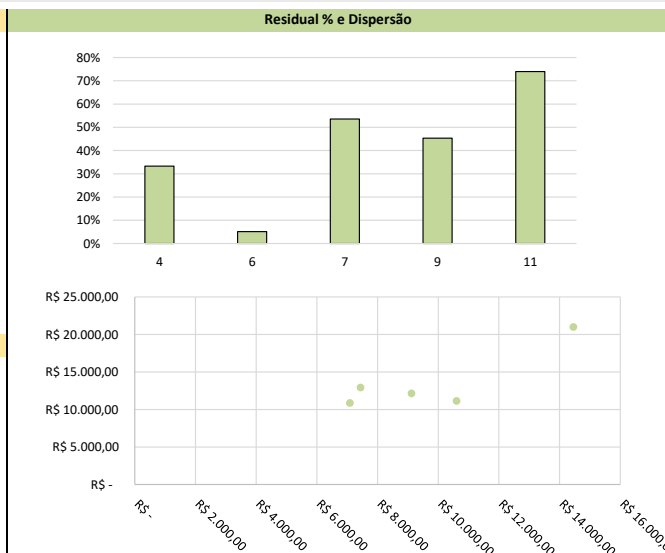
Média	R\$ 9.739,05	Média	R\$ 13.625,61
Desvio	2987,57	Desvio	949,60
Coef. de variação	0,31	Coef. de variação	0,07

Média Saneada	R\$ 11.780,55
Limite Inferior	R\$ 9.537,93
Limite Superior	R\$ 17.713,29
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{496,10}$	x	$\frac{\text{Unit/ha}}{R\$11.780,55}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 5.844.331,01
------------------	-----------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------------	---	-------------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 9.537,93
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 13.625,61
Limite Superior (p/ha):	R\$ 17.713,29
Média Saneada (p/ha):	R\$ 11.780,55
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	949,60
Coefficiente de Variação:	0,070



INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha):		R\$ 777,60
Inferior (p/ha):	-6,05%	R\$ 12.848,01
Superior (p/ha):	5,40%	R\$ 14.403,21
Amplitude Total		11,45%

Comentários sobre o cálculo

Area for comments on the calculation, currently blank.

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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando 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 11,45%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau III
---	--





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4106803-62A81A08CE1C4C9E93E073D16B692017	Data de Cadastro: 30/04/2015 23:03	Data da última retificação: 17/10/2019 13:07
---	---------------------------------------	---

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 512,2178 ha	Módulos Fiscais: 21,40	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°45'31,52" S	Longitude: 51°10'04,56" O
Município: Cruz Machado	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	201,2776
Área total de Uso Consolidado	253,4694
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	95,5069
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	95,5069

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	74,9290
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	21,2700
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	53,6590





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4106803-62A81A08CE1C4C9E93E073D16B692017	Data de Cadastro: 30/04/2015 23:03	Data da última retificação: 17/10/2019 13:07
---	---------------------------------------	---

Áreas de Uso Restrito

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

Restrições do IR:

Origem	Descrição	Processamento	Área de conflito (ha)	Percentual (%)
Áreas Embargadas Sobreposição	Infração: Infração da Flora(Não Classificada-Móvel)	17/10/2019 13:07	0,0050	0,00
Áreas Embargadas Sobreposição	Infração: Infração da Flora(Não Classificada-Móvel)	17/10/2019 13:07	84,5282	16,50





REGISTRO DE IMÓVEIS

2a Circunscrição - União da Vitória - Paraná
Rua Professora Amazília, 360 - Fone 23-1565

TITULAR **HILÁRIO CLIVATTI**
CPF 006103059-72

LIVRO Nº. 008

REGISTRO GERAL

FICHA

=2.675=

MATRÍCULA N.º 2.675.-

RUBRICA



Matrícula nº.2.675: Um terreno rural situado na margem esquerda do Rio Potinga, no Distrito de Santana (ex-Pinaré), Município de Cruz Machado, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, que passou a ser denominado "Fazenda Leopólis", constante do lote nº.14 (quatorze), da Planta da Fazenda Cachoeira, com a área 205 (duzentos e cinco) alqueires, correspondentes a 496,1 ha. ou sejam 4.961.000m², contendo florestas nativas e cultivadas e benfeitorias, com a seguinte demarcação, de conformidade com a planta elaborada pelo Engenheiro Dr. Shoey Taira - CREA 25.514-D, em data de 26.10.77, : Tem início na margem esquerda do Rio Potinga, onde confronta com terras de Alfredo Gomes; segue em linha reta no rumo magnético de 79º14'SW, na distância de 3.766,19 metros, até atingir novamente a margem esquerda do Rio Potinga, confrontando até aqui com terras de Alfredo Gomes e José Deschermayer; daí, deflete à direita e segue pela margem esquerda do referido rio, à montante, na distância de 10.620,00 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando do lado direito do rio com terras de Indústrias Madeirit S/A, dentro da Comarca de Irati, perfazendo assim, o perímetro de dita área de terras, com transcrição sob nº.16.755, fls.117, do livro nº.3-R, do cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, conforme certidão atualizada arquivada neste cartório.- Cadastra do no INCRA sob nº.723.037.007.986-3.- Proprietário: LEÃO JUNIOR & CIA.S.A., com sede em Curitiba, na rua Getúlio Vargas nº.253, inscrita no CGC/ME sob nº.76.490.184/0001, Em 05 de dezembro de 1978. O Oficial:

R.1/2.675: Por escritura pública de compra e venda passada em data de 31.05.1977, nas notas do 7º tabelião Dr. Renato Volpi, de Curitiba-PR, Livro de notas nº.717-N, fls.006, LEÃO JUNIOR & CIA S.A., acima identificada, devidamente autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária de 02 de maio de 1972, neste ato representada por seus Diretores Agostinho Ermelino de Leão Filho e Luiz Gil de Leão Filho, brasileiros, casados, industriais, residentes em Curitiba-PR, portadores das Cédulas de Identidade RG 67.541-PR e 269491-PR e inscritos no CPF/MF nº.000.650.309-82 e 000.650.059-53, respectivamente, vendeu à INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Cel. Xavier de Toledo 264, 10º andar, inscrita no CGC/MF sob nº.60.-873.874/0001-85, neste ato representada pelo diretor Cyro Leme Ferreira, brasileiro, casado, médico e industrial, portador da Cédula de Identidade RG 390038-SP, e inscrito no CPF/MF nº.022009728-00, conforme procuração citada na escritura, pela importância de Cr\$.50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), sem condições, o imóvel objeto desta matrícula. Certificado de Quitação do Funrural nº.268990, de 13.05.77, em nome de Leão Junior & Cia.Ltda.- Protocolo nº.1.A, às fls.580, sob nº.3.858.- Custas e taxas - Cr\$.1.005,00.- Em 05 de dezembro de 1978. O Oficial:

R.2/2.675: Por escritura pública de garantia Hipotecária e outras avencas passada em data de 14.12.78, nas notas do 13º tabelionato, Antonio Fleury de Camargo-Tabelião, da Comarca de São Paulo Capital, livro de notas nº.2030, fls.114, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A, já qualificadas nesta matrícula, ora representadas, na forma estutá-

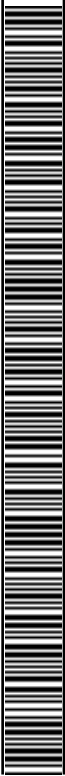
Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65834c3b2b5

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

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJJFK 73UJZL X87R5 KD5YK



CONTINUAÇÃO

estatut-aria por seus diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, engenheiro, Cyro Leme Ferreira, medico e Sylvio de Andrade Coutinho Filho, engenheiro, todos brasileiros, casados, domiciliados e residentes em São Paulo, Capital, portadores das Cédulas de Identidade RG - 916.304-SP, 390.038-SP e 725.437-SP, respectivamente, de conformidade com a AGE, realizada em 25.09.1973, na qualidade de Hipotecante, dá ao BANCO ECÔNOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia na rua Lauro Muller, sem número e sucursal na cidade de São Paulo-SP na rua João Bricola, 39, inscrito no CGC/NF sob nº.15.124.464/0001-87, neste ato representado por seus bastante procuradores, Paulo Cesar Braga de Oliveira e Francisco Roberto Baccelli, brasileiros, casados, advogados, domiciliados e residentes em São Paulo-Capital, com escritório na rua João Bricola, 39, portadores das Cédulas de Identidade com R.G, 3.057.729 e 3.125.478, respectivamente, conforme procuração - citada na escritura, 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 até 31 de dezembro de 1982 e demais condições pactuadas no referido contrato celebrado em 13 de dezembro de 1978. Sendo que a Hipotecante em contra-garantia da fiança prestada, entregou ao outorgado hipotecário, uma Nota Promissória de sua emissão, no valor de Cr\$.72.000,000,00 (setenta e dois milhões de cruzeiros), com vencimento em 31 de dezembro de 1982, avalizada por Carlos Roberto Presgrave de Mello. Com todas as normas e condições constantes da escritura.- Protocolo nº.1.B, às fls.lvº. sob nº.4.009.- Em 04 de janeiro de 1979. O Oficial:

R.3/2.675: Por escritura pública de Garantia Hipotecária e outras avenças passada em data de 20.12.1978, nas notas do 13º tabelionato Antonio Fleury de Camargo-Tabelião, da Comarca de São Paulo Capital, livro de notas nº.2.048, fls.02, livro de notas nº.2048, fls.02, INDUSTRIAS MADEIRIT S/A, já devidamente qualificada nesta matrícula, devidamente representada por seus diretores, digo Diretores, os quais por sua vez também já qualificados, nesta matrícula, na qualidade de hipotecante, dá ao BANCO ECÔNOMICO S/A., devidamente identificado nesta matrícula e representado por seus bastante procuradores, já citados e qualificados nesta matrícula, em segunda hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, para reforço da garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente com obrigações e garantias, celebrado em data de 14.12.1978, no valor de Cr\$.47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de cruzeiros), (limite máximo), com prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir daquela data.- Com todas as normas cláusulas e condições constantes da respectiva escritura.- Protocolo nº.1.B, às fls.02, sob nº.4.014.- Em 05 de janeiro de 1979. O Oficial:

R.4/2.675: Por escritura pública de Garantia Hipotecária e Outras Avenças passada em data de 29.06.79, nas notas do 13º tabelionato Antonio Fleury de Camargo, da Comarca de São Paulo-Capital, livro de notas nº.2.081, fls.137, INDUSTRIAS MADEIRIT S/A, já devidamente qualificada neste matrícula, devidamente representada por seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luis Roberto Torres Presgrave de Mello, solteiro, maior, ambos engenheiros, e, LUIZ Augusto Gerardi de Almeida, advogado, os demais casados, todos brasileiros, domiciliados e residentes na Capital do Estado de São Paulo, com escritório no endereço da firma, portadores das Cédulas de Identidade RG 916.304, 4.935.278 e 2.058.310, respectivamente, de conformidade com a AGE realizada em 25.09.73, registrada na Junta Comercial sob nº.523395/73, em

SEGUIR

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65f84d3b2b5

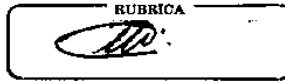
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D


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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK


Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha



FICHA
2.675-1

CONTINUAÇÃO

11.10.73, e da Ata da 82ª Reunião do Conselho Administrativo, de 08-06.79, na qualidade de Hipotecante, dá ao BANCO ECONÔMICO S/A, devidamente identificado nesta matrícula, e representado por seus bastante procuradores, já qualificados, nesta matrícula, em Terceira Hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, para reforço da garantia de contrato de abertura de crédito em conta corrente com obrigações e garantias, celebrado em 12.06.1979, no valor de G\$.40.000.000,00 (quarenta milhões de cruzeiros), (limite máximo), com prazo de 179 (cento e setenta e nove) dias, contados a partir daquela data.- Com todas as normas, cláusulas e condições constantes da respectiva escritura. Protocolo nº.1.B, às fls.61vº, sob nº.4.858.- Custas e taxas G\$.1.551,00.- Em 24 de julho de 1979. O Oficial: 

R.5/2.675: Por escritura pública de garantia hipotecária e outras Avenças passada em data de 29.10.79, nas notas do 13º tabelião Antonio Fleury de Camargo, da Comarca de São Paulo-Capital, livro de notas nº.2.101, fls.264, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A, já devidamente qualificada nesta matrícula, por seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Luiz Augusto Geraldi de Almeida, também já qualificados nesta matrícula, de conformidade com a AGE realizada em 25.09.73, registrada na Junta Comercial sob nº.523395/73 em 11.10.73 e da Ata da 85ª Reunião do Conselho Administrativo, de 22.10.79, na qualidade de hipotecante, dá ao BANCO ECONÔMICO S/A, devidamente identificado nesta matrícula e representado por seus bastante procuradores, Paulo Cesar Braga de Oliveira e Francisco Roberto Baccelli, já qualificados nesta matrícula, em Quarta Hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, para reforço da garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente com obrigações e garantia, para aumento de capital de giro de nº.002-36904-9, celebrado em 29.10.79, com prazo de vigência até 26.04.80 no valor de G\$.53.374.000,00 (cinquenta e três milhões, trezentos e setenta e quatro mil cruzeiros), e demais condições naquele instrumento pactuadas, sendo certo que, representando o principal e acessórios do referido contrato particular entregou a hipotecante ao outorgado hipotecário, duas Notas Promissórias de sua emissão e avalizadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, a primeira no valor de G\$.5.767.584,00 e a segunda no valor de G\$.53.374.000,00, com vencimento em 27.01.80 e 26.04.80. Com todas as normas, cláusulas e condições constantes da respectiva escritura.- Protocolo nº.1.B, às fls.105, sob nº.5.458.- Custas e taxas - G\$.1.551,00.- Em 21 de novembro de 1979. O Oficial: 

R.6/2.675: Por escritura pública de garantia hipotecária e outras Avenças passada em data de 09.11.79, nas notas do 13º tabelião Antonio Fleury de Camargo, da Comarca de São Paulo-SP, livro de notas nº.2000, fls.227, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A, já qualificada nesta Matrícula, por seus Diretores nomeados e qualificados no R.5/2.675, devidamente autorizados na mesma forma ali citada, na qualidade de Hipotecante, dá ao BANCO ECONÔMICO DE INVESTIMENTO S/A, com sede na cidade de Salvador, Bahia, na rua Lauro Muller, sem numero, inscrito no CGC/MF nº.13.538.319/0001-17, era representado por seu bastante procurador Banco Econômico S/A, já devidamente identificado e repre-

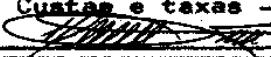
Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65834c3b2b5

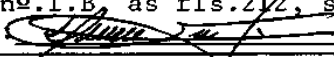
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registadores
Centro Registradores de Imóveis

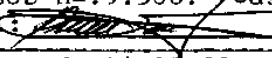
Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S2007006775D

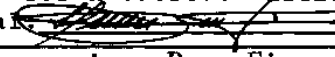
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK

CONTINUAÇÃO

sentado na forma do R.5/2.675, em QUINTA HIPOTECA, o imóvel objeto desta Matrícula, para reforço da garantia do contrato de prestação de fiança, celebrado em data de 29.10.79, 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, e demais obrigações naquele instrumento pactuadas, sendo certo que, em contra garantia pela fiança prestada junto ao Banco de Desenvolvimento do Estado de São Paulo - BADESP, a outorgante hipotecante entregou ao outorgado hipotecário uma (1) Nota Promissória de sua emissão no valor de Cr\$.20.939.445,60 (vinte milhões, novecentos e trinta e nove mil, quatrocentos e quarenta e cinco cruzeiros e sessenta centavos), avalizada por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, à vista.- Com todas as normas, cláusulas e condições constantes da respectiva escritura.- Protocolo nº.1.B, às fls.-114, sob nº.3.575.- Custas e taxas - Cr\$.1.822,00.- Em 11 de dezembro de 1979. O Oficial: 

Av.7/2.675: Conforme Memorando de 29.05.80, do Banco Econômico S/A, devidamente subscrito por seus Diretores, com firmas reconhecidas e arquivado neste cartório, fica cancelada a inscrição hipotecária de 4º grau, constante do R.5/2.675, desta Matrícula.- Protocolo nº.1.B, às fls.212, sob nº.6.860.- Em 20 de agosto de 1980. O Oficial: 

Av.8/2.675: De acordo com o requerimento de 05 de abril de 1982, do Banco Econômico S/A e do Banco Econômico de Investimento S/A, arquivado neste cartório, ficam canceladas as inscrições hipotecárias constantes dos R.2/, R.3/, R.4/ e R.5/, desta Matrícula. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé.- Protocolo n.1.C, às fls.169v2, sob nº.9.508.- Custas - Cr\$.16.000,00, Em 16 de julho de 1982. O Oficial: 

R.9/2.675: De acordo com o requerimento de 14.07.82, subscrito por Madeirit Agro Florestal S/A, Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 04.01.82, Certidão dos Atos Constitutivos da Empresa requerente e Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 26.04.82, que retificou a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 04.01.82, registrados sob nºs.14.592/82, em 24.02.82, na JUCESP, Junta Comercial do Estado de São Paulo, n.1.190.460/81, em 17.09.81 na JUCESP e n.45.884/82, em 27.05.82, na JUCESP, digo JUCESP? respectivamente, e publicados no D.O.E Ind.São Paulo-SP, arquivados neste cartório, o imóvel objeto desta Matrícula foi incorporado à requerente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A, sociedade agrícola e comercial, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, à Estrada das Nações n.333, Distrito de Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob nº.47.682.232/0001-30, avaliado pela importância de Cr\$.19.428.552,17 (dezenove milhões, quatrocentos e vinte e oito mil quinhentos e cinquenta e dois cruzeiros e dezessete centavos).- Protocolo n.1.C, às fls.169v2, sob nº.9.509. Custas-Cr\$.32.000,00.- Em 16 de julho de 1982. O Oficial: 

Av.9/2.675: De acordo com o Termo de Compromisso Para Fins de Transferência de Projetos, de 20.09.82, arquivado neste cartório a firma MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., juntamente com o imóvel adquiriu o Plano de Exploração Florestal existente na área, sob n.7.730/80, declara responsabilizar-se pela fiel observância de todas as operações prevista nesse projeto, mantendo-o até sua rotação final, de

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

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S2007006775D

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: PJTFK 73UJL X87R5 KD5YK

RUBRICA
R.R.G.

FICHA
=2.675-2.=

CONTINUAÇÃO

acordo com as técnicas e jurídicas pertinentes.- E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé:- Protocolo n.l.C, as fls.200vP, sob nº.9.783.- Em 30 de setembro de 1982.- A Escrevente Juramentada: Rosam R. Belizatti

R.10/2.675: Por escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, passada em data de 29.04.1983, nas notas do 6º tabelionato (Jayme César Fritsch - Tabelião) de Curitiba - PR. Livro de notas n.509, fls.107 a 113, sendo Devedora: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A, com sede em Barueri-SP, à rua Seis n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.60.873.874/0001-85, neste ato representada por seus Diretores, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello (CI.916.304-SP, CPF.002.009.808-15) e LUIZ ROBERTO TORRES PRESGRAVE DE MELLO (CI.4.9235.278-SP, CPF.010.109.938-01), engenheiros e Luiz Augusto Garaldi de Almeida (CI.1.078.310-SP, CPF 005.562.468-53), advogado, todos brasileiros, casados, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo-SP.; Sendo Credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S/A, por sua Filial de São Paulo-SP, sita à rua 24 de Maio n.195, inscrito no CGC/MF sob n.92.791.813/0003-27, titular da Carta Patente nº.A-69/3036, neste ato representado por seus Diretores, digo, procuradores Gil Ademar Vieira (CI; 5.022.871-SP, CPF 312.291.318/68 e Itche Vasserman (CI.4.253.927-SP.- CPF 534.027.908/15), ambos brasileiros, casados, bancários, domiciliados e residentes na cidade de São Paulo-SP, conforme procurações citadas na escritura; sendo interveniente garantidora Hipotecante: MADEIRIT - AGROFLORESTAL S/A, já identificada nesta Matrícula, neste ato representada por seus Diretores Srs. Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, acima identificados e qualificados) I - Conforme Contrato de Empréstimo de Capital de Gito n.6951-350/83, firmado em 29.04.83, o Banco concedeu à Devedora um empréstimo no valor de Cr\$.220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de cruzeiros) a ser pago no dia 26.10.83, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices das ORTN, s e dos juros de 26,5a.a. incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A Devedora emitiu, a favor do Banco, Notas Promissórias avalizadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, com os seguintes valores 1) Principal: Cr\$: 220.000.000,00, vencível em 26.10.83; 2) Juros e Correção monetária estimados: Cr\$: 194.979.700,00, vencível em 26.10.83; 3) Principal, juros e correção monetária estimados: Cr\$.414.979.700,00, vencível à vista; II- Contrato de prestação de garantia Fidejussória n.6951-351/83, firmado em 29.04.83, ainda pendente de registro no Cartório de Títulos e Documentos, para assegurar o cumprimento de obrigações a serem assumidas pela Devedora perante a Arthur Lundgren Tecidos S/A-Casas Pernambucanas, decorrente de Contrato de Compra e Venda de Mercadoria para Exportação, o Banco obrigou-se a prestar garantia mediante fiança, com validade por 210 dias, até o valor de Cr\$.454.930.000,00 acrescido de encargos de 40% ao ano. A título de remuneração ao Banco pela garantia contratada, a Devedora obrigou-se a pagar a este uma comissão de 2,5%, devida no dia da abertura da Carta Fiança, nos termos do Contrato em questão. III- Conforme Contrato de Repasse de Empréstimo no Exterior n.6951-320/82 nos termos da Resolução 63 do Banco Central do Brasil, firmado em 15.10.82, objeto dos Registros n.1632468, no 3º Cartó

SEQUE

www.registradores.org.br
Certificado emitido pelo SIREI
Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK

CONTINUAÇÃO

rio de Títulos e Documentos de São Paulo e n.2354 nos Registro de Títulos e Documentos de Barueri, o Banco repassou à Devedora US\$994.133,00 dos Estados Unidos proveniente de empréstimo externo, à taxa de 1,125% a.a. acima da taxa de juros para depósito de 6 meses no mercado interbancário do eurodólar de Londres, com uma comissão de repasse à taxa de 4,0% a.a. - A Devedora obrigou-se a pagar ao Banco a dívida então contraída, aí incluídos o principal, juros e demais encargos pactuados, sob cláusula de paridade cambial, e, pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Central do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação das suas obrigações. São as seguintes as datas de vencimento das parcelas da dívida: 1) Principal: US\$49,600.00, em 22-8-83; US\$49,600.00, em 22.02.84; US\$249,600.00, em 22.8.84; US\$645,333.00 em 22.02.85; 2) Juros: 22.02.83, 22.08.83, 22.02.84, 22.8.84 e 22.02.85; 3) Comissão de Repasse: 15.10.82, 22.02.83, 22.08.83, 22.02.84 e 22.08.84. A devedora emitiu, a favor do Banco, notas promissórias representativas das parcelas de principal e encargos, avalizadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello. IV- Conforme Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior n.6951-321/82 nos termos da Resolução 63 do Banco Central do Brasil, firmado em 15.10.82, objeto dos Registros nº. 1630162 no 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo e n.2355 no Registro de Títulos e Documentos de Barueri, o Banco repassou à Devedora, US\$100,000.00, provenientes de empréstimo externo, à taxa de 1,125% a.a. acima da taxa de juros para depósito de 6 meses no mercado interbancário do eurodólar, com comissão de repasse à taxa de 4,0% a.a. A Devedora obrigou-se a pagar ao Banco a dívida então contraída, aí incluídos o principal, juros e demais encargos pactuados sob a cláusula de paridade cambial, e, pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Central do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação das obrigações. São as seguintes as datas de vencimento das parcelas da dívida: 1) Principal: * em 15.8.83; 2) Juros: 17.02.83 e 15.8.83; 3) Comissão de repasse: 15.10.82 e 17.02.83. - A Devedora emitiu, a favor do Banco, notas promissórias representativas das parcelas de principal e encargos, avalizadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello. V- Conforme Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior n.6951-324/82, nos termos da Resolução 63 do Banco Central do Brasil, firmado em 18.10.82, objeto dos registros n.1630170 no 3º cartório de Títulos e Documentos de São Paulo e n.2356 no Registro de Títulos e Documentos de Barueri, o Banco repassou à Devedora US\$63,334.00, provenientes de empréstimo externo, à taxa de 1,125% a.a. acima da taxa de juros para depósito de 6 meses no mercado interbancário do eurodólar de Londres, com uma comissão de repasse de 4,0% a.a. - A Devedora obrigou-se a pagar ao Banco a dívida então contraída, aí incluídos o principal, juros e demais encargos pactuados, sob cláusula de paridade cambial, e, pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Central do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação das suas obrigações: São as seguintes as datas de vencimento das parcelas da dívida: 1) Principal: em 15.02.84; 2) Juros: 17.02.83, 15.08.83, e 15.02.84; 3) Comissão de Repasse: 18.10.82, 17.02.83, e 15.08.83. A Devedora emitiu, a favor do Banco, notas promissórias representativas das parcelas de principal e encargos, avalizadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello. VI- Conforme Contrato de Repasse de Empréstimo

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e072-4632-b816-65834c3b2b5

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

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

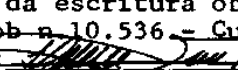
RUBRICA



FICHA

=2.675-3=

CONTINUAÇÃO

do Exterior n.6951-325/82, nos termos da Resolução 63 do Banco Central do Brasil, firmado em 18.10.82, objeto dos registros n.1630171 no 3º - Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo e n.2357 no Registro de Títulos e Documentos de Barueri, o Banco repassou à Devedora, US\$ 100,000.00 dos Estados Unidos, provenientes de empréstimo externo, a taxa de 1,125% a.a. acima da taxa de juros para depósito de 6 meses no mercado interbancário do eurodólar de Londres, com uma comissão de repasse à taxa de 4,0% a.a. - A Devedora obrigou-se a pagar ao Banco a dívida então contraída, aí incluídos o principal, juros e demais encargos pactuados, sob cláusula de paridade cambial, e, pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Central do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação das suas obrigações. São as seguintes as datas de vencimento das parcelas da dívida: 1) Principal, em 21.08.84; 2) Juros: 22.02.83, 22.08.83, 21.02.84 e 21.08.84. 3) Comissão de Repasse: 18.10.82, 22.02.83, 22.08.83 e 21.02.84. A Devedora emitiu, a favor do Banco, notas promissórias representativas das parcelas de principal e encargos, avalizadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello. - VII - Conforme Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior n.6951-342/83, nos termos da Resolução 63 do Banco Central do Brasil, firmado em 07.03.83, ainda pendente de registro, o Banco repassou à Devedora, US\$210,000.00 dos Estados Unidos, proveniente de Empréstimo externo, a taxa de 1,5% a.a. acima da taxa de juros para depósito de 6 meses no mercado interbancário do eurodólar de Londres, com uma comissão de repasse à taxa de 4,0% a.a. paga semestralmente. A Devedora obrigou-se a pagar ao Banco a dívida então contraída, no dia 06.06.1983, aí incluídos o principal, juros e demais encargos pactuados, sob a cláusula de paridade cambial, e, pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Central do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação das suas obrigações. A Devedora emitiu, a favor do Banco, notas promissórias representativas das parcelas do principal e encargos, avalizadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello. - A Devedora se reconhece devedora perante o Banco dos empréstimos oriundos dos Contratos especificados nas cláusulas I a VII retro, cujas condições são ratificadas neste ato, ficando incorporadas a este escritura, como se nela estivessem transcritas todas as suas cláusulas. Em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e confessados pela Devedora, correção monetária, variação cambial, juros, comissões, encargos monetários, multas e demais encargos e despesas contratuais, a interveniente Hipotecante dá ao Banco em primeira, única e especial hipoteca o imóvel objeto desta Matrícula, avaliado pela importância de Cr\$.1.954.311.892,00 (total com outros imóveis descritos na cláusula décima da escritura). - Com todas as demais cláusulas, termos e condições da escritura objeto deste registro. Protocolo n.l.C, às fls.290vº, sob n.10.536 - Custas - Cr\$.70.000,00. - Em 09 de maio de 1983. O Oficial: 

Av.11/2.675: De acordo com o Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal, de 02.08.83, arquivado neste cartório, a firma Madeirit Agro Florestal S/A, se compromete a cumprir integralmente o Plano de Exploração Florestal numa área total de

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e072-4632-b816-65834c3b2b5

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

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

496,10 ha. na Fazenda Leonópolis, parte do imóvel objeto desta Matrícula, de acordo com o que dispõe a OS.n.161/80 DEPR, de 21 de agosto de 1980, do IBDF, Delegacia do Estado do Paraná.- E; para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fe. Protocolo n. L.D, às fls.22 sob n.10.886.- Em 18.08.1983. O Oficial: ~~Helcio Kronberg~~

R.12/2.675: Por escritura pública de Reti-Ratificação passada em data de 09.09.83, nas notas do 11º Tabelionato (Antonio Gonçalves de Souza Junior), Escrivão, da cidade de São Paulo - SP. Livro de notas n.3165 Fls.35vº, sendo devedora: INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A, já identificada nesta Matrícula, neste ato representada por seus Diretores: Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Presgrave de Mello e Luiz Augusto Garaldi de Almeida, todos já qualificados nesta Matrícula; sendo interveniente garantidora hipotecante: MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S/A., já identificada neste Matrícula, neste ato representada por seus Diretores: Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já devidamente qualificados nesta Matrícula; e, como credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S.A., neste ato representado, na conformidade da cláusula 15, de seus Estatutos Sociais, por seu Diretor Marcos Uchoa Regueira, brasileiro, casado, engenheiro, portador da C.I.RG n.794.576-SSP-PE e do CIC n.054.119.124-15, eleito pelo Conselho de Administrador em reunião de 23.03.82, e por seu procurador José Luiz Majolo, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador da C.I.RG n.6.498.113-SSP-SP e do CIC nº. 573.531.668-00, nos termos da procuração citada na escritura, ambos residentes e domiciliados em São Paulo, Capital; Tendo em vista alterações efetuadas no Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória nº 6951/351/83, firmado em 29.04.83, registrado sob n.1773146, no 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, nos termos do aditivo ao referido Contrato, firmado em 31/8/83, tem a presente a finalidade de ratificar a cláusula II da referida escritura pública de confissão de dívida e Constituição de Hipoteca, identificada na cláusula I a 1, supra, para o fim de adequar as condições do contrato ali caracterizadas com as alterações ajustadas entre as partes no aditivo contratual supra mencionado; Assim sendo, a cláusula II da referida escritura e identificada na cláusula I desta, passa a ter a seguinte redação: "II- Conforme Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória n.6951-351/83 firmado em 29.04.83, registrado sob n.1773146, no 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, para assegurar o cumprimento de obrigações a serem assumidas pela Devedora perante a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A.-CASAS PERNAMBUCANAS, decorrentes de Contrato de Compra e Venda de Mercadorias para Exportação, o Banco 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 (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% (dois vírgula cinco por cento), devida no dia da abertura da carta fiança, nos termos do contrato em questão. Sobre qualquer quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da Devedora, afiançadas nos termos do contrato em questão, passará a incidir, desde a data do desembolso até o integral resgate, correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTNs. e juros à taxa máxima prevista para financiamentos de capital de giro, concedidos por bancos de investimento no país, incidente sobre o valor de-

88618

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e072-4632-b816-65834c3b2b5

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

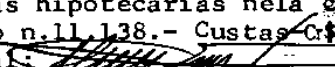
RUBRICA



FICHA

=2.675-4-

CONTINUAÇÃO

desembolsado corrigido, tudo acrescido de 10% (dez por cento), a título de pena convencional.-", Com excessão das retificações ora feitas, ficam ratificados todos os demais termos e cláusula da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca lavrada nas notas do 6º Tabelião de Curitiba, em 29 de abril de 1983, às fls. 107 do Livro n. 509 e, em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas.- Protocolo n. 1.D, às fls. 51vº. sob n. 11.138.- Custas Cr\$. 70.000,00.- Em 19 de outubro de 1983.- O Oficial: 

Av. 13/22.675: Por escritura pública de retificação e ratificação passada em data de 25.11.83, nas notas do 11º Tabelionato (Antonio Gonçalves de Souza Junior), Escrivão, da cidade de São Paulo SP. Livro de notas n: 3150 Fls. 133vº., INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A, já qualificada, e representada por seus diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Luiz Augusto Geraldi de Almeida, já devidamente qualificados nesta Matrícula, sendo interveniente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A, já identificada nesta Matrícula e neste ato representada por seus Diretores: Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, acima citados, e, como credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S.A., por sua filial de São Paulo-SP, sita à rua 24 de Maio, n. 195, inscrito no CGC/MF sob n. 92.791.813/0001-65, titular da Carta Patente n. A-69/3036, neste ato representado na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, por seus procuradores, Srs. Itche Vassermann brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da C.I.RG n. 4.253.927-SSP-SP e do CIC/MF n. 534.027:908-15, e José Luiz Majolo, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da C.I.RG n. 6.498.113-SSP-SP, e do CIC/MF n. 573.531.668-00, conforme procurações citadas na escritura, Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória caracterizado na Cláusula II da escritura, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado em 23.11.1983, fica retificada a cláusula II da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, 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, estendeu-se para 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 corrente nacional, a US\$ 746.833,09 (setecentos e quarenta e seis mil oitocentos e trinta e três dólares dos Estados Unidos e nove centavos); - c) em função da prorrogação do prazo da fiança prestada, além da remuneração estipulada no Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória caracterizado na Cláusula II da escritura, 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. Com exceção das retificações feitas, ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de confissão de dívida e Constituição de Hipoteca lavrada nas Notas do 6º tabelião de Curitiba-PR em 29.04.1983, às fls. 107 do

SERQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e072-4632-b816-65834c3b2b5

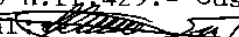
www.registradores.org.br
Registradores
Central Registradores de Imóveis

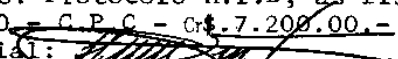
Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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:JTFK 73UJL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

Livro n.509 e, em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé.- Protocolo n.l.D, às fls.86vº. sob n.11.429.- Custas Cr\$.70.000,00.- Em 26 de dezembro de 1983. O Oficial: 

R.14/2.675: Por escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, passada em data de 19.03.1984, nas notas do 6º Tabelião de Curitiba PR (Dr.Jayme César Fritsch).Livro de notas n.525 Fls.001 a 008vº., sendo devedora: INDÚSTERIAS MADEIRIT S/A, já identificada nesta Matricula, neste ato representada na forma de seus Estatutos Sociais por seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Luiz Augusto Garaldi de Almeida, todos já qualificados nesta Matricula; como interveniente garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLOREST AL S/A, também já qualificada nesta Matricula, representada neste ato na forma de seus Estatutos Sociais por seu Diretor Sr.Carlos Roberto Presgrave de Mello, já qualificado; e, como credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A, devidamente identificado nesta Matricula, neste ato representado na forma de seus Estatutos Sociais por seus procuradores, ITCHE VASSERMAN e JOSÉ LUIZ MAJOLO, já qualificados nesta Matricula,- Conforme Contrato de financiamento para Capital de Movimento n.6951-385/84 firmado em 02 de março de 1984, registrado no 3º cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo sob n.1983466, o BANCO concedeu à Devedora um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 29 de agosto de 1984, crescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN,s e dos juros de 24% ao ano incidente sobre o valor do empréstimo corrigido.- A DEVEDORA emitiu a favor do BANCO, Notas Promissórias avaliadas pelos Srs.Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Pregrave de Mello, com os seguintes valores:- 1) Principal Cr\$.400.000,00, evncível em 29.08.84; 2) Juros e correção monetária estimados : Cr\$.421.843.044,60, vencível em 29.08.84; 3)-* Principal e juros e correção monetária estimados: Cr\$:821.843.044.60.- vencível á vista.- Conforme Contrato de financiamento para Capital de movimento n.6951-389/84, firmado em 19 de março de 1984, ainda pendente de registro o BANCO concedeu á DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$:880.000.000,00(oitocentos e oitenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 17 de setembro de 1984, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN,s e dos juros de 24% ao ano incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido.- A DEVEDORA emitiu a favor do banco, Notas Promissórias, avaliadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, com os seguintes valores: 1) Principal - Cr\$.880.000.000,00; vencível em 17.9.84; 2) Juros e correção monetária estimados: a) Cr\$:435.942,341,00 vencível em 18.06.84; b) Cr\$.435.942.341,00 vencível em 17.09.84; 3) Peincipal e encargos estimados: Cr\$.1.751.884.682,00, vencível á vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e confessados pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a interveniente dá ao Banco em segunda hipoteca, o imóvel de sua propriedade, objeto desta Matricula.- Com todas as cláusulas e condições ob escritura objeto deste registro. Protocolo n.l.D, às fls.118, sob n. 11.709.- Custas - Cr\$.136.800,00.- C.P.C - Cr\$.7.200,00.- F.P.-Cr\$.28800, Em 28 de março de 1984. O Oficial: 

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJTFK 73UJL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

RUBRICA

A

FICHA

=2.675/5=

CONTINUAÇÃO

R.15/2.675: Por escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, passada em data de 24.05.84, nas notas do 6º tabelião, Jayme César Fritsch, de Curitiba - PR. Livro de notas n.525, fls.026 a 037º, RESERPA - REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Capital de São Paulo SP, a rua Coronel Xavier de Toledo, 264, 10º andar, inscrita no CGC/MF sob n.60.873.866/0001-39, neste ato representada, na forma dos seus estatutos sociais pelos seus Gerentes, Srs.Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados, Devedora; como interveniente garantidora hipotecante: MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A, representada por seus gerentes Srs:Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados; e, como credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S/A., representado por seus procuradores Srs.Itche Vasserman e José Luiz Majolo, todos já identificados nesta Matricula; conforme contrato de financiamento de capital de movimento n.6951-401/84; firmado em 21.05.84, o Banco concedeu à Devedora um empréstimo no valor de Cr\$.1.300.000.000,00 (um bilhão e trezentos milhões de cruzeiros), vencível em 20.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à variação dos índices de correção das ORTNs, e dos juros de 24% ao ano incidente sobre o valor do empréstimo corrigido.- Totalizando principal, juros e correção monetária em Cr\$.1.778.727.325,00,(estimados).- Em garantia do empréstimo ora concedido, reconhecido e confessado pela Devedora, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a Interveniante Hipotecante dá ao Banco em QUARTA HIPOTECA, o imóvel de sua propriedade objeto desta Matricula.- Protocolo n.l.D, às fls.147, sob n.11.973.- Custas Serventia - Cr\$:232.560,00. CPC - Cr\$.11.628,00.- F.P. - Cr\$.46.512,00.- Em 08 de junho de 1984. O Oficial: *[Assinatura]*

R.16/2:675: Por escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, passada em data de 09.05.84, nas notas do 6º tabelião, Jayme César Fritsch, de Curitiba - PR. Livro de notas n.0525 Fls.010 a 21º., INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já identificada nesta Matricula, neste ato representada na forma de seus Estatutos Sociais, por seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Luiz Augusto Garaldi de Almeida, todos já qualificados nesta Matricula, tendo como interveniente garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A, já identificada nesta Matricula, neste ato representada por seu Diretor Sr.Carlos Roberto Presgrave de Mello, na forma de seus Estatutos Sociais; e como credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS.A., devidamente identificado nesta Matricula, neste ato representado na forma de seus Estatutos Sociais por seus procuradores Srs.Itche Vassermann e José Luiz Majolo, já qualificados.- Conforme contrato de financiamento para capital de Movimento n.6951-378/84, firmado em 24.01.84, registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo sob n.1961371 e no registro de Títulos e Documentos de Barueri-SP sob n.2893, o Banco concedeu a devedora Indústrias Madeirit S/A, um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), cujo saldo devedor em 02.05.84 montava em Cr\$.31.194.739,20(trinta e um milhões

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65834cf3b2b5

www.registradores.org.br

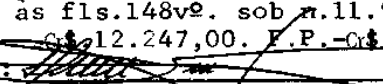
Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

cento e noventa e quatro mil setecentos e trinta e nove cruzeiros e vinte centavos), a ser pago no dia 23.07.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORNT, e dos juros de 24% ao ano incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A Devedora emitiu, a favor do Banco, Notas Promissórias avaliadas pelos Srs. Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$. - 400.000.000,00, vencível em 23.7.84; 2) Juros e correção monetária estimados em Cr\$: 291.677.986,00, vencível em 23.7.84; 3) Principal e juros e correção monetária estimados em Cr\$: 691.677.986,00, vencível à vista. Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e confessados pela Devedora, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas, demais encargos, penalidades e demais despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO em terceira hipoteca, o imóvel objeto desta Matricula, com todas as suas benfeitorias e acessórios. Com todas as demais cláusulas e condições constantes da escritura objeto deste registro.- Protocolo n.1.D, às fls.148vº. sob n.11.988.- Custas: Serventia - Cr\$.232.697,00- CPC - Cr\$.12.247,00. F.P.-Cr\$.48.989,00.- Em 13 de junho de 1984. O Oficial: 

Av.17/2.675: Pela Escritura Pública de Reti-Ratificação de outra de Constituição de Dívida e Constituição de Hipoteca, passada em data de 11.02.85, nas notas do 11º Tabelionato de Notas da cidade de São Paulo-SP: Livro de notas n.3.214, fls.84, INDUSTRIAS MADEIRIT S/A, já devidamente qualificada nesta Matricula, representada por seus Diretores: Srs. Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres de Mello e Luiz Augusto Garaldi de Almeida, todos já qualificados nesta Matricula, Devedora; e, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A, já identificado nesta Matricula, representado por seus procuradores Srs: Itche Vasserman e José Luiz Pinto Coelho dos Mares Guia, devidamente qualificados na escritura, Credor; e como interveniente garantidora hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A, já identificada nesta Matricula e representada por seus Diretores Srs. Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados, Dentre os contratos consignados na Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, especificada na Cláusula Primeira da escritura, está o Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior n.6951-320/82, firmado em 15.10.82, objeto dos Registros nºs.1632468 e 2354, feitos respectivamente no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo e no Registro de Títulos e Documentos da Comarca Barueri. Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior, caracterizado na cláusula anterior, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado em 30.11.84, tem a presente a finalidade de retificar a Cláusula III da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificada na Cláusula I da escritura, nos seguintes aspectos: a) A Devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO o valor correspondente à terceira parcela do principal da dívida, no valor equivalente a US\$ 249.600,00 (duzentos e quarenta e nove mil e seiscentos dólares dos Estados Unidos), no dia 21 de fevereiro de 1985, juntamente com a quarta parcela do principal, equivalente a US\$ 645.333,00; b) ainda no dia 21.02.85, a Devedora deverá pagar ao Banco os juros à taxa de 1,125% ao ano, acima da taxa para depósito de 6 meses no mercado interbancário do eurodólar de Londres e o valor correspondente a comissão de repasse calculada a taxa de 6% ao ano e incidente sobre a terceira parcela do principal no valor de US\$ 249

SETE

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


Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65f34c3b2b5



FICHA
-2.675/6-

CONTINUAÇÃO
US\$ 249.600,00 e calculada pelo período de 01º de dezembro de 1984 a 21 de fevereiro de 1985, observada sempre a paridade cambial ajustada c) desta forma são as seguintes as datas de vencimento das parcelas da dívida: Principal: US\$ 249.600,00 em 21.02.85; US\$ 645.333,00 em 21.02.85; Juros: 21.02.85; Comissão de Repasse: US\$ 3.452,80 em 21.02.85.- Com todas as demais cláusulas e condições da referida escritura objeto desta averbação.- Protocolo n.l.D, as fls.293, sob n.13.250.- Custas: serventia Cr\$.217.564.- CPC - Cr\$.9.065 e FP - Cr\$.36.260:- Em 13 de março de 1985. O Oficial 

Av.18/2.675: Pela Escritura pública de Re-Ratificação de outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, passada em data de 11.02.85, nas notas do 11º Tabelionato da cidade de São Paulo-SP.Livro de notas n.3.214 Fls.90, sendo: Devedora: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A, já identificada nesta Matrícula, representada pelos seus Diretores Srs:Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Luiz Augusto Garaldi de Almeida, todos já qualificados nesta Matrícula; Credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A, já identificado nesta Matrícula, representado por seus procuradores Srs.Itche Vassermann e José Luiz Pinto Coelho dos Mares Guia, devidamente qualificados na escritura; e interveniente garantidora hipotecante: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A, já identificada nesta Matrícula, representada por seus Diretores Srs.Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados nesta Matrícula.- E, pelas partes contratantes, falando cada uma por sua vez, foi dito: I - Conforme Escritura Pública de confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca lavrada nas notas do 6º Tabelião de Curitiba-PR, em 19.03.84, às fls.001 do livro n.525, a Devedora confessa-se Devedora do Banco das Impostâncias decorrentes das obrigações assumidas nos seguintes contratos: a) Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento n.6951-385-84, firmado em 02.03.84, objeto dos Registros nºs.1983466 e 2927, feitos, respectivamente, no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo e no Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Barueri; b) Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento n.6951-389/84, firmado em 19.03.84, objeto dos registros nºs.1991784 e 2928, feitos, respectivamente, no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo e no Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Barueri. Em garantia dos débitos reconhecidos pela Devedora, a Interviente Hipotecante deu ao Banco, em segunda hipoteca o imóvel objeto desta Matrícula. Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato de Financiamento de Capital de Movimento n.6951-385/84, caracterizado acima e nos termos do aditivo ao referido contrato firmado em 01.10.84, objeto dos registros nºs.2156132 e 3186, feitos pela ordem no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo e no Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Barueri, tem a presente a finalidade de retificar a Cláusula I da Escritura de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, acima citada, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 48.854,6285 - ORTN's, correspondente, então ao valor de Cr\$.872.885.648, quantia esta líquida e certa, da qual a devedora confessou e reconheceu ser devedora, tendo-se obrigado a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, em 01.02.85, acrescida a partir de 01.10.84, dos seguintes encargos: 1) Correção monetária equivalente à da variação dos índices

SEGUIE

www.registradores.org.br
Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

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: PJTFK 73UJL X87R5 KD5YK

CONTINUAÇÃO

de correção das ORTN's.- 2) Juros de 40,75% ao ano incidentes sobre o valor confessado e reconhecido pela empresa; b) em função de que o reajuste feito representou prorrogação da data de vencimento original da dívida, ficou o contrato prorrogado por mais 123 dias, contados a partir de 01.10.84; c) em decorrência das alterações supra mencionadas a Empresa emitiu, a favor do Multi-Banco novas Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) Principal:- Cr\$.872.885.648, vencível em 01.02.85; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$.589.717.060 vencível em 01.02.85; 3) Principal e encargos estimados em: Cr\$:1.462.602.708, vencível, à vista.- Não obstante referido contrato ter se vencido em 01.02.85, a Devedora não o liquidou até a data da escritura.- Ainda, tendo em vista as alterações providas no Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento n.6951389-84, acima caracterizado, e firmado em 01.10.84, objetos dos Registros n.ºs.2156133 e 3185, feitos pela ordem, no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo e no Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Barueri, tem, igualmente a presente a finalidade de retificar a Cláusula II da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca identificada na Cláusula I, nos seguintes aspectos: 1) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTN's, correspondente, então ao valor de Cr\$.1.317.379.323, quantia esta líquida e certa, da qual a devedora confessou e reconheceu ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO no dia 01.03.85, acrescida a partir de 01.10.84, dos seguintes encargos: 1) correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's; 2) juros de 38,28% ao ano incidente sobre o valor confessado e reconhecido pela Empresa; b) em função de que o ajuste feito representou a prorrogação da data do vencimento original, ficou o contrato prorrogado por mais 151 dias, contados a partir de 01.10.84; c) em decorrência das alterações supra mencionada a Empresa emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) Principal:- Cr\$.1.317.379.323, vencível em 01.03.85; 2) juros e correção monetária estimados: Cr\$.1.168.974.545, vencível em 01.03.85; 3) Principal e encargos, estimados: Cr\$.2.486.353.868, vencível à vista. Com exceções das retificações ora feitas, ficam ratificadas todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada no 6º tabelião de Curitiba em 19.03.1984, às fls.001 do livro n.525 e, em especial as garantias hipotecárias nela constituídas. Protocolo n.1.D, às fls.292vº sob n.13.251.- Custas: - Serventia Cr\$.217.564 CPC - Cr\$.9.065 FP - Cr\$.36.260.- Em 13 de março de 1985. O Oficial

Av.19/2.675: Pela Escritura Pública de Re-Ratificação de outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, passada em data de 13.02.85, nas notas do 11º Tabelionato de Notas da cidade de São Paulo-SP, Livro de notas n.3.214 Fls.95vº, sendo: Devedora: RESEPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. já identificada nesta Matrícula, representada por seus Diretores Srs.Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados nesta Matrícula; Interviente Hipotecante: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A, já identificada neste Matrícula, representada por seus Diretores Srs.Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados nesta Matrícula, e credor: ** **

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Centro Registradores

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJTFK 73UJZL X87R5 KD5YK

RUBRICA

Q

FICHA

=2.675/7=

CONTINUAÇÃO

MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já identificado nesta Matrícula, representado por seus procuradores Srs: Itche Vassermann e José Luiz Pinto Coelho dos Mares Guia, já qualificados na matrícula E, pelas partes contratantes, falando cada qual, por sua vez, foi dito: I - Conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada nas notas do 6º tabelião de Curitiba-PR em 24.05.84, às fls.026, do livro n.525, a Devedora confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das Obrigações assumidas no Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento n.6951-401/84 firmado em 21.05.84, objeto dos registros n.ºs.2047377 e 2995, feitos respectivamente, no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP e no Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Barueri. Em garantia dos débitos reconhecidos pela Devedora, a Interviente Hipotecante deu ao Banco em quarta hipoteca, o imóvel objeto desta Matrícula.- Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato supra citado, tem a presente a finalidade de retificar a Cláusula I da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado em 01.10.84, um saldo devedor de 119.088,9184 ORTN's, então correspondentes ao valor de Cr\$.2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, da qual a Empresa confessou a reconhecida ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importância ao Multi-Banco no dia 02.01.85, acrescida a partir de 01.10.84, dos seguintes encargos: 1) Correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's.- 2) juros de 43,38% ao ano, incidente sobre o valor confessado e reconhecido pela Empresa; 3) em decorrência das alterações supra mencionadas, a Empresa emitiu notas promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) Principal - Cr\$.2.127.761.705, vencível em 02.01.85; 2) juros e correção monetária estimados: Cr\$.1.023.148.691, vencível em 02.01.85; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.3.150.910.396, vencível à vista.- c) não obstante estar vencido desde 02.01.85, o empréstimo em questão não foi ainda liquidado, estando sujeito a partir do seu vencimento, aos encargos moratórios e penalidades previstas no Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento, identificado na Cláusula I, desta Escritura.- Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificados os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já citada e objeto do R.15, desta Matrícula.- Protocolo n.l.D, às fls.293, sob n.º.13.253.- Custas: Serventia - Cr\$.217.564 CPC - Cr\$.9.065 FP -Cr\$.36.260.Em 13 de março de 1985. O Oficial: *[Assinatura]*

R.20/2.675: Por escritura pública de confissão de dívida e constituição de Hipoteca, passada em data de 30.08.85, nas notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba-PR. Livro de notas n.478-NA, fls.01, sendo Devedora: **INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A.**, já qualificada nesta Matrícula, representada por seus Diretores, Srs.Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados nesta Matrícula, Credor: **MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A.**, já identificado nesta Matrícula, neste ato representado por seus procuradores Srs.José Luiz Majolo e Gil Ademar Vieira, já qualificados nesta Matrícula,- e, como interventiente ~~garantidora~~

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65834c3b2b5


Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

www.registradores.org.br
Registadores
Centro Registradores de Imóveis

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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

Hipotecante: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., neste ato representada por seus Diretores Srs. Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados nesta Matrícula, Conforme Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior n. 6951-515/85, nos termos da Resolução 63, do Banco Central do Brasil, firmado em 21.08.85, objeto do registro n. 2306200, no 3º cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, o Banco repassou à Devedora US\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América) proveniente de empréstimo externo, à taxa de 1,125% ao ano acima da taxa de juros para depósito de 6 meses no mercado interbancário do eurodólar de Londres (London Interbank Offered Rate - LIBOR), com uma comissão de repasse à taxa de 3,5% ao ano. - A Devedora obrigou-se a pagar ao Banco a dívida então contraída, aí incluídos principal, juros e comissão pactuados, no dia 21.02.1986, sob cláusula de paridade cambial e, pois em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação das obrigações. A Devedora emitiu, a favor do Banco, notas promissórias representativas das parcelas do principal e encargos, avalizadas por os Srs. Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello. - Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela Devedora, variação cambial, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos e despesas contratuais, a Interveniente Hipotecante, dá ao Banco em quinta hipoteca os imóveis de sua propriedade objetos desta Matrícula, com todas as benfeitorias e acessórios. Com todas as demais cláusulas e condições constante da escritura objeto deste registro. - Protocolo n. l. E, às fls. 86, sob n. 14.058. Custas: Serventia - Cr\$ 647.165 CPC - Cr\$ 34.061 FP - Cr\$ 136.245. - Em 20 de setembro de 1985. O Oficial 

R.21/2.675: Por escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, passada em 31.03.86, nas notas do 5º tabelião Alfredo Braz, de Curitiba PR. Livro de notas n. 492-N. Fls. 08, sendo: Devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT, já identificada nesta Matrícula, representada por seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, ambos já qualificados nesta Matrícula, Credor: MULTI BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S.A., já identificado nesta Matrícula, representado por seus procuradores SRS. José Luiz Majolo e Gil Ademar Vieira, ambos já qualificados nesta Matrícula, e como interveniente garantidora Hipotecante: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., também já identificada nesta Matrícula, neste ato representada por seus Diretores, Srs. Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados nesta Matrícula, Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento n. 6951-556/86, datado de 21.02.86, registrado sob n. 2394922, no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP. o Banco concedeu à Devedora um empréstimo no valor de CR\$ 7.113.110.374 (sete bilhões, cento e treze milhões, cento e dez mil, trezentos e setenta e quatro cruzeiros), a ser pago por esta àquele no dia 22 de maio de 1986 acrescido, segundo o disposto em sua Cláusula II, de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção de valor nominal das ORTNs. e de juros à taxa de 25,5% ao ano, incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. Tendo em vista as disposições do Decreto=Lei n. 2.283 de 27.02.86 com a nova redação dada pelo Decreto-

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e072-4632-b816-65834cf3b2b5

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

RUBRICA


FICHA
=2.675/8=

CONTINUAÇÃO

Lei n.2.284, de 10.03.86, e demais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos devidos, juntamente com o principal mutuado, no dia 22.05.86.- Assim sendo, no dia 22.05.86, a Devedora Obriga-se a pagar ao Banco, para liquidação do contrato objeto deste registro a quantia de CZ\$.7.785.547,00 (sete milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e sete cruzados. Que pela escritura objeto deste registro a Devedora declara reconhecer-se devedora perante o Banco do empréstimo referido. Pela referida escritura e na melhor forma de direito, em garantia de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Devedora, no contrato já identificado neste registro, inclusive encargos moratórios, multas e despesas contratuais, a Interviente Hipotecante dá ao Banco em sexta hipoteca, o imóvel objeto desta Matrícula.- com todas as benfeitorias e acessórias. Com todas as demais cláusulas e condições constantes da escritura objeto deste registro.- Protocolo n.1.E às fls.182v sob n.14.894.- Custas: Serventia CZ\$.1.128,51 CPC CZ\$.59,39 FP CZ\$.237,50 Assoc.2,04 Distr.3,30 Prot.CZ\$.16,25. Total CZ\$.1.446,08.- Em 18 de abril de 1986. O Oficial:

R.22/2.675: Por escritura pública de constituição de hipoteca passada em data de 18.09.86, nas notas do 5º tabelião (Alfredo Braz), de Curitiba-PR., Livro de notas n.483-NA, Fls.188, sendo: Devedora: INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A. já devidamente indentificada nesta Matrícula, representada por seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, ambos já qualificados nesta Matrícula; Credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S.A., já identificado nesta Matrícula, representado por seus procuradores Srs.Charles Rund, norte-americano, casado, economista, portador da C.I.RG n.8.044.368-DOPS/SP e do CIC n.339.684.387-87(vice-Presidente); e, JOSÉ LUIZ MAJOLA, já identificado (procurador) já qualificado nesta Matrícula; e como interveniente garantidona hipotecante: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A. já devidamente identificada nesta Matrícula, neste ato representada, na conformidade do art.20, letra "A" de seus Estatutos Sociais, por seus Diretores, Srs.Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados nesta Matrícula; Conforme 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 BANCO abriu um crédito fixo a favor da DEVEDORA, cujas cláusulas, condições e obrigações ficam fazendo parte integrante e complementar da presente escritura, assim resumidas: 1) o montante total do crédito aberto divide-se em dois subcréditos nos seguintes valores: a)-subcrédito "A" - no valor equivalente a até 174.782(cento e setenta e quatro mil setecentos e oitenta e duas)Obrigaçãoes do Tesouro Nacional - OTN, correspondentes nesta data a CZ\$.18.596.804,80 (dezoito milhões, quinhentos e noventa e seis mil, oitocentos e quatro cruzados, e oitenta centavos).- Observados os termos estipulados no referido contrato, a dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessórios, será sempre expressa em OTN. e sobre seu saldo devedor, assim expresso, incidirão os juros de 10% ao ano calculados de dia a dia; b) subcrédito "B": no valor equivalente


SEGUIE

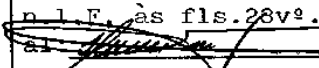
www.registradores.org.br
Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJJFK 73UJZL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO
a até US\$337.636,00 (trezentos e trinta e sete mil e seiscentos e -* trinta e seis dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes a CZ\$.4.649.247,72(quatro milhões,seiscentos e quarenta e nove mil, duzentos e quarenta e sete cruzados e setenta e dois centavos). á taxa oficial de conversão para compra de CZ\$.13,77/US\$. ,vigente nesta dataObservados os termos estipulados no referido contrato, a dívida correspondente a este sucrédito,ai incluídos principal e acessórios, será sempre expressos em dólares dos Estados Unidos da América e sobre o saldo devedor, assim expressos, incidirão os seguintes encargos: juros de 2% ao ano acima da taxa de juros anual para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres(LIBOR)para pagamento trimestral,informada pelo Banco do Brasil,digo, Central do Brasil, reajustáveis a cada 3(três)meses, calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2% ao ano, calculada dia a dia.- O montante total do principal da dívida será pago pela Devedora ao Banco em 72(setenta e duas), prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor de 1/72(um inteiro e setenta e dois avos)do principal do crédito, efetuada a conversão das OTNs e dos dólares dos Estados Unidos da América, conforme previsto no referido no referido 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 em questão.- Em garantia de todas as obrigações principais e acessórios assumidas pelas Devedoras nos contratos identificados nas Cláusulas I e II, retro, inclusive reajustes monetários/variações cambiais encargos compensatórios e moratórios, comissão de permanência multas, penalidades , despesas e demais encargos, contratuais, a-
interveniante dá ao banco o imóvel objeto desta Matrícula. com todas as benfeitorias e acessórios. Com todas as demais cláusulas e condições constantes da escritura objeto deste registro. Protocolo n.1. E às fls.258v sob n.15.596.- Custas: Serventia CZ\$.1.128,51 CPC CZ\$. 59,40 FP CZ\$.237,58, Assoc.CZ\$.2,55 Distr.CZ\$.3,30 Prot.CZ\$.16,25: Total CZ\$.1.442,25.- Em 22 de setembro de 1986. O Oficial: 

Av.23/2.675: De acordo com o Termo de RESPONSABILIDADE de Manutenção de Florestas em Manejo, de 03 de dezembro de 1986, arquivado neste cartório, a Firma Madeirit Agro-Florestal S/A, proprietária do imóvel objeto desta Matrícula, declarou perante a autoridade florestal, tendo em vista o que dispõe as Leis n.4711/65(Código Florestal) e 7511/86, que a floresta ou forma de vegetação existente na área de 387,28 hectares, correspondente a parte da área da propriedade fica gravada como de utilizada limitada, podendo nela ser feita exploração racional com regime de manejo sustentado, desde que, autorizado pelo IBDF.- O Atual proprietário compromete-se, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso.-E, para constar fiz a presente averbação e dou fé.- Protocolo n.1 E, às fls.28v sob n.15.161.- Em 27 de janeiro de 1987. O Oficial: 

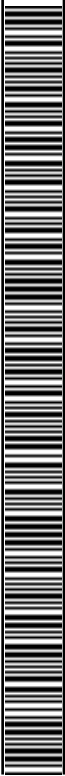
Av.24/2.675: De acordo com o Memorando datado de 18.12.86, do Multi-Banco Internacional de Investimento S.A., arquivado neste cartório, ficam canceladas as inscrições hipotecárias de primeiro segundo, terceiro, quinto e sexto graus, objetos dos registros n.10 e 12 e das averbações n.ºs.13 e 17, registro 14 e averbação n.º18 e ainda registros n.ºs.16, 20 e 21, e mais registro n.º15 e averbação n.º19, SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJTFK 73UZL X87R5 KD5YK




RUBRICA



FICHA

=2.675/9=

CONTINUAÇÃO

desta Matrícula.- E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé.- Protocolo n.1.F, às fls.145/ sob n.17.286.- Em 07 de outubro de 1987. O Oficial: 

R.25/2.675: Por escritura pública de reti-ratificação de outra de com
fissão de dívida e constituição de hipoteca, passada em
data de 15.12.86, nas notas do 11º Cartório de Notas, da cidade de São
Paulo - SP, Livro de notas n.3250, fls.136, sendo: Devedora: INDÚS-*
TRIAS MADEIRIT S.A., já devidamente identificada nesta Matrícula e
representada por seus diretores, Srs.Carlos Roberto Presgrave de Mello
e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, ambos já qualificados -
nesta Matrícula; e, Credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO
S.A., já identificado nesta Matrícula, representado por seus procura-
dores, Srs.Charles Rund e José Luiz Majolo, já devidamente qualifica-
dos nesta Matrícula; e, como interveniente garantidora hipotecante:-
MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., também já identificada nesta Matrícula,
representada por seus diretores Srs.Carlos Roberto Presgrave de Mello
e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, acima nominados; Conforme-
escritura pública de constituição de hipoteca lavrada nas notas do-
5º tabelião de Curitiba-PR, em 18.09.86, às fls.188, do livro n.483-NA
constante do R.22, desta Matrícula, em garantia do Contrato de Abertu-
ra de Crédito Fixo mediante Repasse de Financiamento Contratado com
o Banco Nacional de Desenvolvimento Economico e Social -BNDES n.6951-
632/86, firmado em 18.09.86, objeto dos Registros nºs.2498500 e 3787
feitos, respectivamente, no 3º Ofício do registro de Títulos e Docu-
mentos da cidade de São Paulo e no Registro de Títulos e Documentos
da cidade de Barueri, e do Contrato de Prestação de Garantia Fidejus-
sória n.6951-373/83, firmado em 16.12.83, objetos dos registros nºs.
1936376 e 2862,feitos, respectivamente, no 3º Ofício do Registro de
Títulos e Documentos da cidade de São Paulo e no Registro de Títulos
e Documentos da Comarca de Baueri, ambos celebrados entre a Devedora,
e o Banco, a Interveniente Hipotecante deu ao Banco, em hipoteca, o
imovel objeto desta Matrícula, Tendo em vista incorreções no texto do
item 4 da Cláusula I, da Escritura Pública de Constituição de Hipote-
ca supra identificada, tem a presente a finalidade de retificar o men-
cionado dispositivo. que passa a ter a seguinte redação:"I-4)-Ocorren-
do o inadimplemento das obrigações de pagamento de qualquer quantia
devida por força do contrato em questão, que seja pelo seu vencimento
ordinário ou extraordinário, o débito em atraso ficará sujeito, a par-
tir da data do inadimplemento, até o efetivo pagamento, à comissão
de permanência, por dia de atraso, calculada e exigida da devedora -
nos seguintes termos, a critério do banco: O débito em atraso, cujo
valor será expresso monetariamente conforme previsto contratualmen-
te, ficará sujeito aos mesmos encargos compensatórios referidos no -
subitem 1 supra desta cláusula, acrescidos de juros moratórios à ta-
xa de 1% ao mês, ou o débito em atraso ficará sujeito à taxa de mer-
cado do dia do pagamento para contratos de financiamento para capital
de movimento, acrescida de juros moratórios à taxa de 1% ao mês. Além
disso, a Devedora pagará ao banco a título de multa irredutível, 10%
sobre o débito em atraso, se ocorrer inadimplemento das obrigações por
período superior a 10 dias. O descumprimento de qualquer obrigação -

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65f34c43b2b5

www.registradores.org.br


Registradores
Centro Registradores de Imóveis

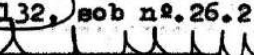
Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJJFK 73UJL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

não pecuniária sujeitará a Devedora ao pagamento da multa de 1% ao -
mês calculada sobre o saldo devedor, até o atendimento da obrigação
não cumprida, sem prejuízo da faculdade do Banco e ou BNDES conside-
rar vencidas antecipadamente todas as obrigações da Devedora decor-
rentes do Contrato em questão ou sustar o desembolso desse crédito",
Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificados todos os
demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Constituição de Hi-
poteca lavrada nas notas do 5º tabelião de Curitiba-PR, em 18.09.86, -
às fls.188, do livro n.483-NA,-e, em especial as garantias hipotecá-
rias, nela Constituídas.- Protocolo n.1.F, às fls.145, sob n.17.287.
Em 08 de outubro de 1987. O Oficial: 

26/2.675: De acordo com a Carta Precatória de 23.11.93, expedida pe-
la Comarca de São Paulo da 17ª (décima sétima) Vara Cível
da Comarca da Capital, subscrito pelo Juiz de Direito-Luiz Antonio
Cerqueira Leite, do processo nº.1425/91, arquivado neste cartório, fi-
cam canceladas as inscrições hipotecárias constantes do R.22 e R.25,
desta Matrícula.-E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a
presente averbação e dou fé.-Protocolo nº.1-H, fls.132, sob nº.26.2
25.-Em 06 de dezembro de 1993.-A Oficial Designada: 

R.27/2.675: Por escritura pública de aditamento contratual passada em data de 25 de
maio de 1994, nas notas do 12º Ofício -Tabelionato Macedo (Andréa da Cos-
ta Macedo Dei Ricardi) da cidade de Curitiba-PR. Livro de notas n.348-E, Fls.026,
o 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 sob n.76.510.902/0001-07, doravante denominado simplesmente
BADEP, representado neste ato pelo Sr.Valdir da Costa Frazão, brasileiro, casado,
contador, CI/RG n.1.006.394-PR e CPF/MF sob n.167.936.709-53, residente e domicilia-
do em Curitiba-PR., liquidante nomeado conforme ato da Presidência do Banco Central
do Brasil, datado de 10.05.1993, publicado no Diário Oficial da União, Seção II, fls
2679, em 12.05.1993, CREDOR; e como DEVEDORA, INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., pessoa jurí-
dica de direito privado, adiante denominada simplesmente MADEIRIT, inscrita no CGC/
MF sob n.60.873.874/9991-85, com sede na Estrada das Nações, 333, em Barueri-SP, re-
presentada neste ato por seu Diretor Presidente, Sr.Luiz Roberto Torres Presgrave
de Mello, pelo seu Diretor Vice-Presidente e de Relações com o Mercado, Sr.Sérgio
Melaragno, brasileiros, o primeiro, engenheiro, CI/RG n.4.935.278.SP e CPF/MF sob
n.010.109.938-01 e o segundo administrador de empresas, CI/RG n.4.777.670-SP e CPF/
MF sob n.067.948.048-48, domiciliados e residentes na Rua Capitão Antonio Rosa,174
em São Paulo-SP, conforme ato da Reunião do Conselho de Administração realizada em
29.01.1994 e devidamente autorizados consoante Ata das Assembléias Gerais Ordinária
e Extraordinária, realizadas em 29.04.1994; e ainda como Interveniante Hipoteante,
MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Es-
trada das Nações, 333, Jardim Belval, em Barueri-SP, inscrita no CGC/MF sob n.47.6
82.232/0001-30, representada neste ato por seu diretor Presidente, Sr.Luiz Roberto
Torres Presgrave de Mello, eplo seu Diretor Técnico Sr.Sérgio Melaragno, já qualifi-
cados e por sua Diretora Comercial, Sra.Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno,-*
brasileira, publicitária, CI/RG n.7.647.494-SP e CPF/MF n.039.368.008-80, brasilei-
ra, residente e domiciliada na Rua Capitão Antonio Rosa, 174, em São Paulo-SP, e,
ainda, na qualidade de Interveniente Fiadores: Luiz Roberto Torres Presgrave de -
Mello, já qualificado e sua mulher Maria Cristina Salles de Mello, CI/RG n.9.712.2
25-7-SP, e CPF/MF n.169.275.498-03, brasileira, residente e domiciliada na Rua Barão
de Santa Eulária, 126, 1º andar, em São Paulo-SP,. Sérgio Melaragno e sua mulher -
Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno, já qualificados, O BADEP e a MADEIRIT fir-
SEGUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJTFK 73UZL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

RUBRICA


FICHA
=2.675/10=

CONTINUAÇÃO.

maram a Escritura Publica de Contrato de contraprestação de Garantia, lavrada em 10.11.1987, às fls.007 do livro n.514-N, as Notas do 5º Tabelião de Curitiba-PR (codificada internamente no BADEP sob n.FP-B/FIANÇA/161-87, registrada sob n.º.11, na Matrícula nº.31.938, 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 contragarantias pela garantia de fiança que o BADEP prestou em favor da MADEIRIT nos Contratos de Crédito datados de 29.10.1987, que firmou com o POSTIPANKKI O.Y., Banco da Finlândia, que tiveram por objeto o financiamento para a aquisição de equipamentos da empresa finlandesa RAUTE O.Y.- Que, em virtude de liquidação extrajudicial do BADEP decretada pelo Banco Central do Brasil em 05.02.1991, o POSTIPANKKI O.Y. habilitou o valor de seu crédito na Massa Falida Liquidanda do BADEP, decorrente dos contratos referidos acima, afionçados pelo BADEP, que importa na data-base de 15.04.1991, em CR\$.1.377.127.109,92 (um bilhão, trezentos e setenta e sete milhões, cento e vinte e sete mil, cento e nove cruzeiros reais e noventa e dois centavos). Que, do montante do crédito habilitado acima referido, o Postipankki O.Y. - concordou 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), apurados na data-base de 15.04.1994, correspondente a 70%(setenta por cento) do valor do crédito habilitado, por conta da garantia de fiança prestada pelo BADEP, nos contratos de crédito firmados entre MADEIRIT e o POSTIPANKKI O.Y. mencionados na Cláusula primeira, cujo pagamento foi efetuado na data de 15.04.1994, conforme recibo firmado pelo seu procurador Luiz Eugênio Araújo Filho (OAB/RJ n.65.969) cujo valor será reajustado monetariamente de acordo com o disposto na Cláusula 8ª, deste a data-base de 15.04.1994. A MADEIRIT declara expressamente que reconhece a Exatidão da quantia habilitada pelo POSTIPANKKI O.Y., na Massa Liquidanda do BAPEP, nas importancias já referidas, aceitando-as como liquidas, certas e exigíveis. Que, por este instrumento e na melhor forma de direito, o BADEP e a MADEIRIT, com anuência dos FIADORES, resolveram escalonar o valor de CR\$.963.988.977,00, 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, ou seja o primeiro pagamento de amortização e, 15.05.1995 e os demais em igual dia dos meses subsequentes, e o último, portanto, em 15.04.2000, de acordo com o seguinte esquema: a) as primeiras doze(12) parcelas da dívida reescalona da, atualizada monetariamente, com vencimento de 15.05.1995 a 15.04.1996, cada uma delas no valor correspondete a 1/12 avos do total equivalente a 10% do valor da dívida reescalona da, atualizada monetariamente; b) as doze(12) parcelas seguintes, com vencimento de 15.05.1996 a 15.04.1997, cada uma delas no valor correspondente a 15% do saldo devedor; c) as doze(12) parcelas seguintes, com vencimentos de 15.05.1997 à 15.04.1998 cada uma delas correspondente a 1/12 avos do total equivalente a 20% do saldo devedor; d) as doze (12) parcelas seguintes, com vencimentos de 15.05.1998 a 15.04.1999, cada uma delas correspondente a 1/12 avos do total equivalente a 25% do saldo devedor; e) as 12(doze) parcelas seguintes e últimas, com vencimentos de 15.05.1999 a 15.04.2000, cada uma delas correspondente a 1/12 avos do total do saldo devedor dos débitos reescalonados remanescentes, reajustados monetariamente, obrigando-se a MADEIRIT a quitar com a última parcela vencível em 15.04.2000 todas as obrigações decorrentes deste instrumento com juros de 12%(doze por cento) ao ano, calculados dia a dia a contar da data-base de 15.04.1994. Para garantia das obrigações decorrentes da Escritura aditada e as deste instrumento, a interveniente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., dá ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A. - em Liquidação Extrajudicial, - em hipoteca de Primeiro Grau, neste ato constituída e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta Matrícula. Com todas as demais cláusulas e condições constantes

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b216-65f34c3b2b5

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

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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: PJTFK 73UJL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

da escritura objeto deste registro. Protocolo n.1.H às fls.156v. sob n.27.294. Custas: 3.652,00 VRC. Em 02 de agosto de 1994. O Oficial: *Alvaro Lessoni Oliveira*

R.28/2.675: Por escritura pública de confissão, consolidação e novação de dívida, -* passada em data de 23.05.1994, nas notas do 12º Ofício - Tabelionato Macedo (Andréa da Costa Macedo Di Ricardi-Tabeliã) da cidade de Curitiba-PR. Livro de notas n.348-E, fls.019, o BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A., em Liquidação -* Extrajudicial, devidamente identificado e representado conforme R.27, denominado BADEP - Credor; e, **INDUSTRIAS MADEIRIT S.A.**, devidamente identificadas e qualificadas e representadas conforme R.27, denominadas DEVEDORA; sendo Intervinentes **FIADORES:** LUIZ ROBERTO TORRES PRESGRAVE DE MELLO e sua mulher MARIACRISTINA SALLES DE MELLO e SÉRGIO MELARAGNO e sua mulher HELOÍSA MARIA TORRES DE MELLO MELARAGNO, já devidamente qualificados nesta Matrícula, A MADEIRIT é e se confessa, por este ato, ser devedora ao BADEP, ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluídas, no valor total de CR\$ 225.367.911,00 (duzentos e vinte e cinco milhões, trezentos e sessenta e sete mil novecentos e onze cruzeiros reais), apurados até a data-base de 31 de dezembro de 1993, cujo montante declarou que aceita e reconhece como líquido, certo e exigível, e é decorrente da totalidade dos débitos vencidos e acessórios da Cédula de Crédito Industrial nº.C-POC/IF/KT/1314-97, emitida em 25.09.1987, com vencimento final para 10.10.1993, registrada sob n.10 na Matrícula n.31.338. Livro 2, de Registro Geral, e sob n.2.302, Livro n.3, Registro Auxiliar, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP, re-ratificada pelo aditamento firmado em 30.12.1987, averbado sob o n.12, na Matrícula n.31.338 e sob n.01, no Registro Auxiliar, n.º 2.302, - A MADEIRIT pagará ao BADEP o valor da dívida novada em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis após o período de carência de 12 (doze) meses, vencendo-se a primeira parcela de amortização no dia 30 de janeiro de 1995 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, à exceção dos meses de fevereiro de cada ano, em que a data do vencimento será no dia 28, de acordo com o esquema descrito na escritura. Em garantia das obrigações decorrentes da Escritura aditada e as deste instrumento, a interveniente: MADEIRIT SGRO FLORESTAL S.A., antes caracterizada, dá ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A. - em Liquidação extrajudicial - BADEP, em hipoteca de segundo grau, neste ato constituída e sem concorrência de terceiros, o imóvel se sua propriedade, objeto desta Matrícula. Com todas as demais cláusulas e condições constantes da escritura objeto deste registro. Protocolo n.1.H, às fls.156v. sob n.27.294. Custas: 3.652,00 VRC. Em 02 de agosto de 1994. O Oficial: *Alvaro Lessoni Oliveira*

R.29/2.675: Por escritura pública de primeiro aditamento contratual passada em data de 13.09.1996, nas notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, de Curitiba, PR, livro de notas nº714-NA, fls. 126 a 130, o Credor **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A**, de ora em diante denominado de **BADEP**, neste ato representado por seu liquidante, Dr. Wilmar Machiaveli, brasileiro, separado judicialmente, advogado, portador da C.I. RG nº404.236-0-PR, inscrito no CPF sob nº005.904.609-00, residente e domiciliado à rua Cel. Joaquim Inácio Taborda Ribas, 750, ap. 1901, em Curitiba, PR, eleito na 2ª Assembléia Geral Ordinária, realizada em 28.04.95, na sede da instituição, publicada no D. O. E. de 16.06.95, págs. 56/57, e a Devedora **INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A**, de ora em diante denominada de **MADEIRIT**, representada neste ato por seu Diretor Presidente, Dr. Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, pelo seu Diretor Vice-Presidente e de Relações com o Mercado, Sr. Sérgio Melaragno, na qualidade de **Interveniente Hipotecante MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A**, representada neste ato por seu Diretor Presidente, Dr. Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, pelo seu Diretor Técnico, Sr. Sérgio Melaragno, e na qualidade de **Intervenientes Fiadores: Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e sua mulher Maria Cristina Salles de Mello; Sérgio Melaragno e sua mulher Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno**, todos já qualificados, aditam a escritura pública de confissão, consolidação e novação de dívida lavrada em 23.05.94, às fls. 19, do livro 348-E, do 12º Ofício de Notas de Curitiba, PR (codificada internamente no BADEP sob nº EP-Confissão, Consolidação e Novação de Dívida/90-94), objeto do R/28, desta matrícula, alterando o contrato ora aditado, da seguinte forma: 1) A MADEIRIT é devedora do BADEP no valor de R\$1.499.387,99 (um milhão, quatrocentos e noventa e nove mil, trezentos e oitenta e sete reais e noventa e nove centavos), apurado na data-base de 25.09.96, decorrente do contrato ora aditado. 2) Por este ato, a MADEIRIT confessa ser devedora do BADEP no valor supra citado, cujo montante declara expressamente que aceita e reconhece como líquido, certo e exigível, mediante pleno conhecimento dos Intervenientes Fiadores. 3) Por este ato, BADEP e MADEIRIT acordam em reescalonar a dívida confessada na cláusula segunda, retro, pelo prazo de sete (07)

88888

RUBRICA


FICHA
=2.675/11=

CONTINUAÇÃO
anos, acrescido de um (01) ano de carência. 4) A MADEIRIT pagará ao BADEP o valor da dívida confessada na cláusula segunda, retro, em setenta e duas (72) parcelas mensais e sucessivas, com início após o período de carência de um (01) ano, vencendo-se a primeira parcela em 25.10.97, as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, e a última em 25.09.2003, cada uma delas correspondente a 1/72 do saldo devedor, reajustadas monetariamente, obrigando-se a MADEIRIT a quitar com a última parcela todas as obrigações decorrentes da escritura objeto deste registro. 5) Todos os pagamentos relativos a este instrumento deverão ser efetuados na praça de Curitiba, PR, ou mediante ordem de pagamento em favor do Banco de Desenvolvimento do Paraná S/A, em Liquidação, para o Banco do Estado do Paraná S/A, agência Comendador, em Curitiba, conta nº56.566-5. 6) As partes convenientes inclusive os Intervenientes Fiaidores e a Interveniante Hipotecante, ratificam todas as demais cláusulas, termos e condições estabelecidos no contrato ora aditado e que não estão expressamente modificados pela escritura objeto deste registro, que fica fazendo parte integrante daquele contrato, permanecendo também em vigor e inalteradas as garantias reais já constituídas. Com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. Protocolo nº1-I, às fls. 32vº, sob nº30.533. Custas: 4.312,00VRC. Em 26 de setembro de 1996. O Oficial: Helcio Kronberg Olivetti.

R.30/2.675: Por escritura pública de segundo aditamento contratual passada em data de 13.09.1996, nas notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, de Curitiba, PR, livro de notas nº714-NA, fls. 121 a 125vº, o Credor **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A**, de ora em diante denominado de **BADEP**, neste ato representado por seu liquidante, Dr. Wilmar Machiaveli, eleito na 29ª Assembléia Geral Ordinária, realizada em 28.04.95, na sede da instituição, publicada no D. O. E. de 16.06.95, págs. 56/57, e a Devedora **INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A**, de ora em diante denominada de **MADEIRIT**, representada neste ato por seu Diretor Presidente, Dr. Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, pelo seu Diretor Vice-Presidente e de Relações com o Mercado, Sr. Sérgio Melaragno, na qualidade de **Interveniente Hipotecante MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A**, representada neste ato por seu Diretor Presidente, Dr. Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, pelo seu Diretor Técnico, Sr. Sérgio Melaragno, e na qualidade de **Intervenientes Fiaidores: Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e sua mulher Maria Cristina Salles de Mello; Sérgio Melaragno e sua mulher Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno**, todos já qualificados, aditam a escritura pública de contrato de contraprestação de garantia lavrada em 10.11.1987, às fls. 07, do livro 514-NA, do 5º Ofício de Notas de Curitiba, PR (codificada internamente no BADEP sob nº EP-B/Fiança/161-87), e aditada conforme escritura pública de aditamento lavrada em 25.05.94, às fls. 26, do livro 348-E, do 12º Tabelião de Curitiba, PR, objeto do R/27, desta matrícula, para reescalonar o débito decorrente do contrato ora aditado e de seu primeiro aditamento datado de 25.05.94, da seguinte forma: 1) A MADEIRIT é devedora do BADEP do valor de R\$1.810.346,54 (um milhão, oitocentos e dez mil, trezentos e quarenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), apurado na data-base de 25.09.96, decorrente do contrato ora aditado, através do qual as partes ajustaram as condições e as contragarantias pela garantia de fiança que o BADEP prestou em favor da MADEIRIT nos contratos de crédito datados de 29.10.87, e firmados com o **POSTIPANKKI O. Y., Banco da Finlândia**. 2) Por este ato, a MADEIRIT confessa ser devedora do BADEP do valor supra citado, cujo montante declara expressamente que aceita e reconhece como líquido, certo e exigível, mediante pleno conhecimento dos Intervenientes Fiaidores. 3) Por este ato, BADEP e MADEIRIT acordam em reescalonar a dívida confessada na cláusula segunda, retro, pelo prazo de sete (07) anos, acrescido de um (01) ano de carência. 4) A MADEIRIT pagará ao BADEP o valor da dívida confessada na cláusula segunda, retro, em setenta e duas (72) parcelas mensais e sucessivas, com início após o período de carência de um (01) ano, vencendo-se a primeira parcela em 25.10.97, as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, e a última em 25.09.2003, cada uma delas correspondente a 1/72 do saldo devedor, reajustadas monetariamente, obrigando-se a MADEIRIT a quitar com a última parcela todas as obrigações decorrentes da escritura objeto deste registro. 5) Todos os pagamentos relativos a este instrumento deverão ser efetuados na praça de Curitiba, PR, ou mediante ordem de pagamento em favor do Banco de Desenvolvimento do Paraná S/A, em Liquidação, para o Banco do Estado do Paraná S/A, agência Comendador, em Curitiba, conta nº56.566-5. 6) As partes convenientes inclusive os Intervenientes Fiaidores e a Interveniante Hipotecante, ratificam todas as demais cláusulas, termos e condições estabelecidos no contrato ora aditado e que não estão expressamente modificados pela escritura objeto deste registro, que fica fazendo parte integrante daquele contrato, permanecendo também em vigor e inalteradas as garantias reais já constituídas. Com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. Protocolo nº1-I, às fls. 33, sob nº30.534. Custas: 4.312,00VRC. Em 26 de setembro de 1996. O Oficial: Helcio Kronberg Olivetti.

R.31/2.675: 29 de julho de 1997. Através de certidão lavrada em 18.07.1997, nas notas do Tabelião Dr. Rogério Portugal Bacellar, do Ofício Distrital do Bacacheri, de Curitiba, PR, da escritura pública de cessão de créditos recíprocos passada em data de 30.09.1996, nas notas do Tabelião Dr. Rogério Portugal Bacellar, Ofício Distrital do Bacacheri, Curitiba, PR, livro de notas nº247-N, fls. 001 a 010, o **BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A**, estabelecimento de crédito, com sede em Curitiba, na rua Máximo João Kopp, 274, bairro Santa Cândida, inscrito no CGC/MF sob nº76.492.172/0001-91, neste ato representado por Domingos Tarço Murta Ramalho, Diretor Presidente e Superintendente, brasileiro, casado, portador da C.I. RG nº678.516-PR, inscrito no CPF sob nº005.916.379-87, Sérgio Elói Druszcz, Diretor de Operações, brasileiro, casado, portador da C.I. RG nº691.324-PR, inscrito no CPF sob nº034.974.539-00, residentes e domiciliados em Curitiba, PR, e o **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A - BADEP, em liquidação**, já qualificado, neste ato representado por seu liquidante indicado conforme Ata da 29ª Assembléia Geral Ordinária, realizada em 28.04.95, publicada no Diário Oficial do Estado do Paraná de 16.06.95, Sr.

S R G U B

www.registradores.org.br
Registadores
Central Registradores do Brasil

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

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:JTFK 73UJL X87R5 KD5YK

CONTINUAÇÃO

Wilmar Machiaveli, já qualificado, convencionaram, reciprocamente Cedentes e Cessionários, o seguinte: 1º) O **Banestado** é legítimo titular de créditos no valor de R\$31.130.550,33 (trinta e um milhões, cento e trinta mil, quinhentos e cinquenta reais e trinta e três centavos), atualizado até 30.09.96; 2º) O **Banestado** cede ao **Badep** os créditos descritos na cláusula primeira da escritura objeto deste registro, pela importância total de R\$31.130.550,33, subrogando o **Badep** em todos os direitos e garantias decorrentes dos mesmo, que terá como contraprestação pelo **Badep** a cessão dos créditos de que o mesmo é legítimo titular no valor de R\$31.060.585,37 (trinta e um milhões, sessenta mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e trinta e sete centavos), atualizado até 30.09.96, junto aos devedores descritos na escritura objeto deste registro, sub-rogando o **Banestado** em todos os direitos e garantias deles decorrentes. Dentre os devedores relacionados na escritura, objeto deste registro, encontra-se no item 3º, nº3, **INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A** - A) Crédito proveniente da escritura pública de contrato de contraprestação de garantia de fiança que o **Badep** prestou em favor da **Madeirit** nos contratos que a mesma firmou com o **Postpankki O.Y. Banco da Finlândia**, que tiveram por objeto o financiamento para a aquisição de equipamentos da empresa finlandesa **RAUTE YO**, lavrada em 10.11.87, às fls. 007/013, do livro 514-na, aditada em 25.05.94, às fls. 26/33, e em 13/09.09/96, às fls. 121/125, do livro 714-NA, no 5º Tabelião de Notas de Curitiba (Código interno do **Badep** EP-B/Fiança/161-87), e que foi honrada pelo **Badep**, importando em 30.09.96, R\$1.814.165,43 (um milhão, oitocentos e quatorze mil, cento e sessenta e cinco reais e quarenta e três centavos), valor este a ser pago em 7 anos, acrescido de 1 ano de carência, com amortizações em 72 (setenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, após período de carência, de 25.10.97 a 25.09.2003, cada uma delas correspondente a 1/72 do saldo devedor, atualizada pela TR (Taxa Referencial) a partir de 25.09.96, mais juros de 9% ao ano, calculados diariamente a partir de 25.09.96, exigíveis mensalmente, durante todo o período de carência. Após o período de carência os juros serão devidos e exigidos mensalmente, juntamente com as prestações de amortização da dívida, no vencimento e/ou quitação da mesma. A dívida encontra-se garantida por hipoteca de 3º grau sobre o imóvel matriculado sob nº31.838, do livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, SP; Fiança prestada por Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e sua mulher Maria Cristina Salles de Mello e Sérgio Melaragno e sua mulher Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno e Nota Promissória no valor de CZ\$138.902.061,60 (cento e trinta e oito milhões, novecentos e dois mil, sessenta e um cruzados e sessenta centavos), avaliadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, em hipoteca de 1º grau, os imóveis de propriedade da Devedora, matriculados sob nº4.074, do livro 2, da 2ª Circunscrição Imobiliária de Irati-PR, e o imóvel objeto desta matrícula; B) Crédito proveniente da escritura pública de confissão, consolidação e novação de dívida celebrada em 23.05.94, lavrada às fls. 19/25, do livro 348-E, aditada em 13.09.96, às fls. 126/130, do livro 714-NA, do 5º Tabelião de Notas, no valor de R\$1.503.145,69 (um milhão, quinhentos e três mil, cento e quarenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), data base 30.09.96, com pagamento da 1ª parcela prevista para 25.10.97 e a última em 25.09.2003, com garantia hipotecária de 2º grau o imóvel objeto desta matrícula, e fiança prestada por Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e sua mulher Maria Cristina Salles de Mello e Sérgio Melaragno e sua mulher Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno; C) Crédito decorrente dos contratos: PACA/0990-88, de 26.07.88; PACA/0776-88, de 21.07.88; Escritura pública de contrato de repasse em empréstimo interbancário lavrada em 16.10.85, às fls. 506, do livro 404-na, do 5º Tabelionato de Notas de Curitiba, PR (Cód. BADEP-EP-R.E. INTER/SF/58-85); Escritura pública de contrato de repasse de empréstimo externo de 07.11.84, fls. 04/11, do livro 535, do 6º Tabelião de Curitiba, PR (CÓD INT BADEP EP-Bacen/R.E.EX 063/SF/81-84); Escritura de contrato de repasse de recursos oriundos do BNDES, lavrada às fls. 140, do livro 489-NA, do 5º Tabelionato de Notas de Curitiba (CÓD INT BADEP EP-BNDES/RE.EX/RES 564/SF/011-86); contratos estes aditados por escritura pública de aditamento contratual lavrada em 25.05.94, às fls. 34/40, do livro 348-e no 12º Tabelionato de Curitiba-PR e escritura de aditamento contratual lavrada em 13.09.96, às fls. 115/120, do livro 714-NA, no valor global de R\$7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa centavos) - data base 30.09.96 - com as seguintes garantias hipotecárias sob os imóveis matriculados sob nºs. 454 (4º, 7º e 8º grau), livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava, PR; 1005, livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Bananal, SP (1º grau); 4074, livro 2, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Irati, PR (1º grau); o imóvel objeto desta matrícula (1º grau); Notas Promissórias, alienação fiduciária de diversos bens constantes dos contratos de aditamentos referidos e fiança prestada por Reserva - Reflorestamento, Serviços e Participações Ltda., Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Sérgio Melaragno. 4º) Se a validade da escritura, objeto deste registro, vier a ser contestada ou impugnada por terceiros, restabelecer-se-ão as partes ao estado em que se encontravam, na forma da lei; 5º) Os cedentes responsabilizam-se tão-somente pela existência dos créditos ora cedidos, eximindo-se de responsabilidade pela boa ou má liquidação dos referidos créditos. Com todas as demais cláusulas, termos e condições, constantes do respectivo instrumento. Protocolo sob nº1-I, às fls. 078vº, sob nº31.912. Custas: 3.285,00 VRC = RS245,78. O Oficial:

Mirao Rosoni Feli. v. th.

R.32/2.675: 07 de junho de 2005. De acordo com o requerimento de 03.06.2005, subscrito por GVA Indústria e Comércio S/A, neste ato representada por José Vanderlei de Oliveira, conforme procuração pública de 24.11.2004, lavrada no livro de notas nº57-P, às fls. 183/184, do Serviço Distrital Vitorassi, Distrito de Morro Alto, do Município de Guarapuava, PR, Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30.12.1997, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº980176565, de 11.02.1998, protocolo nº980176565, assinada por Sidmar Antonio Cavet, secretário geral, e Declaração Complementar de que trata a Seção 19, do Capítulo 16, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, **MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A**, já qualificada, foi incorporada por **GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A**, companhia comercial e industrial brasileira, inscrita no CNPJ sob nº00.659.215/0001-19, com sede à rua Quintino Bocaiúva, 1.717, na cidade de Guarapuava, Estado do Paraná, que absorve a totalidade do patrimônio representado pelos valores ativos e passivos, bem como sucede a incorporada em todos os direitos e obrigações, avaliado em R\$287.902,46 (duzentos e oitenta e sete mil, novecentos e dois reais e quarenta e seis centavos), sem condições, o imóvel objeto desta matrícula. Número do imóvel no INCRA =

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

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:JTFK 73UJZL X87R5 KD5YK

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

RUBRICA

FICHA

=2.675-12=

CONTINUAÇÃO

CCIR (496.1ha): 9500415975460. Número do imóvel na Receita Federal - ITR (496.1ha): 5.724.646-7. CCIR 2000/2001/2002 quitado em 30.05.2005. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural expedida pela Receita Federal sob nº7.408.273, nesta data. Documentos arquivados neste Ofício. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº17 da Lei nº12.604/99. DOI emitida por este Ofício. Protocolo nº1-K, às fls. 122, sob nº47.242. Custas: 4.312,00 VRC = R\$452,76. O Oficial: Flávia Lenore Blinetti.

Av.33/2.675: 07 de junho de 2005. De acordo com o Termo de Responsabilidade de Compromisso de Conservação de Área de Preservação Permanente e Conservação de Área de Reserva Legal Sisleg nº1.031.270-1, de 25.02.2004, arquivado neste Ofício, GVA Indústria e Comércio S/A, por si, seus herdeiros e sucessores, grava restrição face ao regime de utilização limitada sobre a área de 99,2200 hectares, considerada Reserva Legal, correspondente a 20,00% da área total de 496,1000ha, conforme croquis anexo ao documento. Assina também o Termo o Instituto Ambiental do Paraná - IAP, neste ato representado por Beatriz Berkenbrock Woehl, chefe do Escritório Regional desta cidade. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº9, da lei nº12.604/99. Protocolo nº1-K, às fls. 122, sob nº47.243. Custas: 630,00VRC = R\$66,15. O Oficial: Flávia Lenore Blinetti.

Av.34/2.675: 21 de junho de 2005. De acordo com o Termo de Compromisso de Conservação de Área de Reserva Legal Sisleg sob nº1.031.270-1, de 25.02.2004, arquivado neste Ofício, GVA Indústria e Comércio S/A, neste ato representada por Marco Antonio Teixeira Bampa, proprietária de uma área excedente com 326,8306 hectares de vegetação nativa existente no imóvel objeto desta matrícula, correspondendo a 65,88% da área total, ficando a mesma gravada como reserva legal do imóvel receptor constante da matrícula nº8.912, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Irati, PR, mantidas as restrições face ao regime de utilização limitada relativas à Reserva Legal estabelecidas em lei. Assina também o presente termo o Instituto Ambiental do Paraná - IAP, neste ato representado pelo Escritório Regional de União da Vitória, na pessoa de sua Chefe Regional, Sra. Beatriz Berkenbrock Woehl. O proprietário firma o presente termo por si e por seus herdeiros e/ou sucessores, com anuência do proprietário do imóvel receptor. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº9, da lei nº12.604/99. Protocolo nº1-K, às fls. 124, sob nº47.332. Custas: 630,00VRC = R\$66,15. A Oficial Substituta: Flávia de Fátima Juvina Tomkio.

Av.35/2.675: 12 de fevereiro de 2010. Protocolo nº1-M, às fls. 34, sob nº60.167. De acordo com o Ofício nº2.369/2009, de 17.12.2009, arquivo neste Serviço, extraído dos autos nº808/2007, de falência em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava, PR, promovida por R. C. M. E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA, contra GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, fica arrecadado o imóvel objeto desta matrícula. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº9, da Lei nº12.604/99. Selo: R\$2,00. Averbação lavrada em 17.02.2010. O Oficial: Flávia Lenore Blinetti.

Comarca de União da Vitória	2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Mário Sílvio Carginin Martins Filho – Oficial Titular
	CERTIFICO e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel do original arquivado neste ofício, extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei 6.015 de 31/12/1973. União da Vitória - PR, 16 de julho de 2020.
	() Mário Sílvio Carginin Martins Filho – Oficial Titular () Marcelo da Rosa Martins – Oficial Substituto () Camyle Catarine Guérios - Escrevente () Janaíne Wilkoz – Escrevente () Camila Zaions – Escrevente
	Rua Benjamin Constant, 750, sala 01 - Centro - União da Vitória - PR - CEP: 84600-000 (42)3522-4242 - atendimento@2riuniao.com.br

FUNARPEN SELO DIGITAL Nº 9qO2Y . 5Wh5v . IvRYT - HtH8W . 5JTMf Consulte esse selo em http://funarpen.com.br	
--	---

Certidão - R\$ 26,83 Buscas - R\$ 2,91 Selo Funarpen - R\$ 4,67 Total - R\$ 44,23
--

SEGUE

Selo de autenticidade FUNARPEN
impresso na última folha

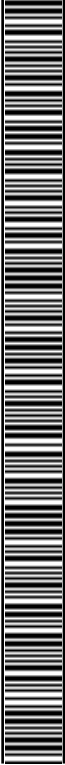


Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65f34cf3b2b5

CONTINUAÇÃO


Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D



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: PJTFK 73UZL X87R5 KD5YK

SEQUE



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 735 - 03/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº 4.249, COM ÁREA DE 31,31 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 nº4.249, com metragem total de 31,31 hectares, localizado no lugar denominado Potinga, município de Inácio Martins/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 473.000,00

(Quatrocentos e setenta e três mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

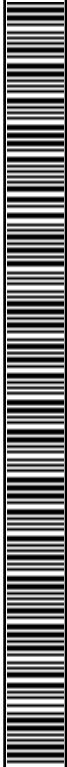
2.2 Considerações gerais

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

A visita técnica ao local foi realizada no dia 17/02/2022, acompanhada pelo sr. Bini, ex-funcionário da Empresa Madeirit. 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 apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

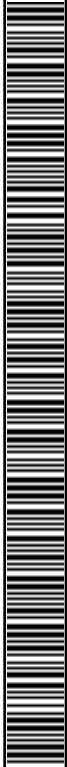
3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural, sem benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 31,31 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

Número da Matrícula: Nº 4.249 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR





Localização: Latitude: 25°45'23.54"S/ Longitude: 51° 8'54.24"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





- 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 Potinga, é destinada uma área para Preservação permanente (APP).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) **Abordagem pelo valor de mercado:**

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

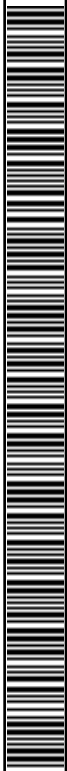
Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

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

b) **Abordagem por valores específicos:**

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

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





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

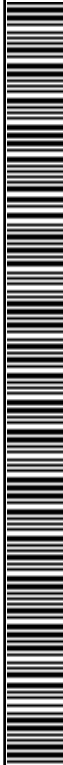
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem 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 nº4.249, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural de faxinal e cultura, com floresta remanescente, situado no imóvel Potinga, antigo Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 313.148,00m², ou sejam 12,94 alqueires, com as medidas e confrontações: O ponto de parida situa-se no extremo Sul, junto à margem do rio Potinga, no canto onde confronta com terras de Indústria Madeirit S.A. e está indicado como ponto “0”; deste ponto toma-se o rumo magnético de 48°05’NE em 640,00mts confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto n.1 colocado junto a um banhado, de onde faz ângulo interno de 89°30’ direita e segue em 538,00mts. Confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto nº2 de onde faz ângulo interno de 73°40’ a direita em 835,00mts. Confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto nº3 colocado junto a margem direita do rio Potinga; segue aí acompanhando as águas do rio Potinga acima, direção geral SE em 338,00mts. Até chegar ao ponto “0” que faz princípio”.

6.2 Situação

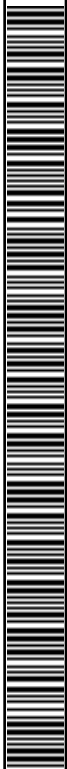
O imóvel de matrícula nº4.249 se encontra desocupado.

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 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*

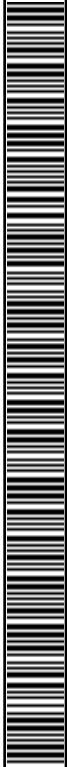
A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

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 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 possuem negociação de mercado = 0,90.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 473.572,02 (Quatrocentos e setenta e três mil, quinhentos e setenta e dois reais e dois centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 473.000,00 (Quatrocentos e setenta e três mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 03 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	03/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	n°4.249
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: 31,31 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: 31,31 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\$ 473.572,02

(QUATROCENTOS E SETENTA E TRÊS MIL, QUINHENTOS E SETENTA E DOIS REAIS E DOIS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR e cofronta o Rio Potinga.</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 cultura, com floresta remanescente, situado no imóvel Potinga, antigo Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 313.148,00m², ou sejam 12,94 alqueires, com as medidas e confrontações: O ponto de partida situa-se no extremo Sul, junto à margem do rio Potinga, no canto onde confronta com terras de Indústria Madeirit S.A. e está indicado como ponto “0”; deste ponto toma-se o rumo magnético de 48°05'NE em 640,00mts confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto n.1 colocado junto a um banhado, de onde faz ângulo interno de 89°30' direita e segue em 538,00mts. Confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto n°2 de onde faz ângulo interno de 73°40' a direita em 835,00mts. Confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto n°3 colocado junto a margem direita do rio Potinga; segue aí acompanhando as águas do rio Potinga acima, direção geral SE em 338,00mts. Até chegar ao ponto “0” que faz princípio”.</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-JXYF-RD3TF-98M4L-6D3UY



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



vegetação

hidrografia



hidrografia



acesso ao imóvel



acesso ao imóvel



vegetação

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-JXYF-RD3TF-98M4L-6D3UY





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

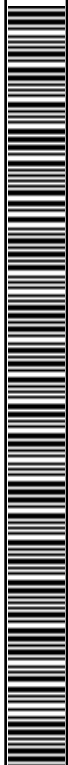
Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUXYF RD3TF 98M4L 6D3UY





Memorial Descritivo

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):	31,31		Área Construída:	-																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A																		
Hidrografia:	Bom		Fonte:	N/A																		
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																		
Benfeitorias	-		Contato	N/A																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIIs			IIIe	0,55	2%	Vw(a)			VIII	6,26	20%
											IIe	2,50	8%	IIIe,s	10,00	32%	VIe			Áterreno(ha):	31,31	100%
											IIe,s	12,00	38%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	56%	
											IIIs			IVe			VIIe					
Observações:																						

Elemento Comparativo 1																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			PR	PR												
Área de Terreno (ha):	19,36		Área Construída:	70,00																		
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 640.000,00																		
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Ondulado		Informante:	Chaves na Mão																		
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.chavesnamao.com.br/imoveis																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s	0,50	3%	VIIe,s		
											IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,50	23%
											IIe			IIIe,s	6,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	19,36	100%
											IIe,s	4,00	21%	IVs	2,86	15%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%	
											IIIs			IVe	1,50	8%	VIIe					
Observações:																						

Elemento Comparativo 2																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruz Machado			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	17720,44		Área Construída:	0,00																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000.000,00																		
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imovel web																		
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedades																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIIs			IIIe	500,00	5%	Vw(a)			VIII	4000,00	38%
											IIe			IIIe,s	1720,44	16%	VIe			Áterreno(ha):	10440,88	100%
											IIe,s			IVs	720,44	7%	VIe,s			Índice Cálculado:	42%	
											IIIs	3000,00	29%	IVe	500,00	5%	VIIe					
Observações:																						





Memorial Descritivo

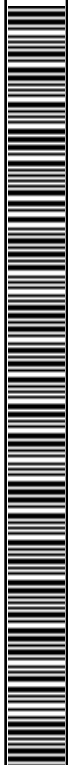
Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 3											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Guarapuava		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		363,00		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 9.500.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Earcge					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.earcge.com.br/imovel/1397					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	75,00	20%
IIe			IIIe,s	100,00	27%	VIe			Áterreno(ha):	366,00	100%
IIe,s	20,00	5%	IVs	50,00	14%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%	
IIIs	71,00	19%	IVe	50,00	14%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 4											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Guarapuava		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		246,84		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 2.500.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Earcge					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.earcge.com.br/imovel/1148					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	46,84	19%	Vw(a)			VIII	55,00	22%
IIe			IIIe,s	25,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	246,84	100%
IIe,s			IVs	75,00	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%	
IIIs	45,00	18%	IVe			VIIe					
Observações:											

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Inácio Martins		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		24,20		Área Construída:		100,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 350.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		MGF Imoveis					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/sitio-chaca					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	3,00	12%	VIIe,s		
IIs			IIIe	3,20	13%	Vw(a)			VIII	5,00	21%
IIe			IIIe,s	5,00	21%	VIe			Áterreno(ha):	24,20	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	50%	
IIIs	8,00	33%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Inácio Martins		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		254,10		Área Construída:		0,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 2.000.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		AGF Imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-no					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	78,10	31%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	55,00	22%
IIe			IIIe,s	59,00	23%	VIe			Áterreno(ha):	254,10	100%
IIe,s			IVs	40,00	16%	VIe,s			Índice Cálculado:	41%	
IIIs			IVe	22,00	9%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Inácio Martins		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		24,20		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 670.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Imovel Web					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedade					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	4,20	17%	Vw(a)			VIII	5,00	21%
IIe			IIIe,s	3,50	14%	VIe			Áterreno(ha):	24,20	100%
IIe,s			IVs	6,50	27%	VIe,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	5,00	21%	IVe			VIIe					
Observações:											





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		137,00		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	7,00	5%	Vw(a)			VIII	30,00	22%	
IIe			IIIe,s	35,00	26%	VIe			Áterreno(ha):	137,00	100%	
IIe,s			IVs	50,00	36%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%		
IIIs			IVe	15,00	11%	VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 10												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Prudentópolis			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		150,04		Área Construída:		0,00						
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 806.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		MGF Imoveis						
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-ir						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s	5,00	3%	VIIe,s			
IIs			IIIe	75,04	50%	Vw(a)			VIII	35,00	23%	
IIe			IIIe,s	10,00	7%	VIe			Áterreno(ha):	150,04	100%	
IIe,s			IVs	20,00	13%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%		
IIIs			IVe	5,00	3%	VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 11												
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	5,50	19%	VIIe,s			
IIs			IIIe	3,04	10%	Vw(a)			VIII	6,00	21%	
IIe			IIIe,s	5,00	17%	VIe	3,00	10%	Áterreno(ha):	29,04	100%	
IIe,s			IVs			VIe,s	6,50	22%	Índice Cálculado:	36%		
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												



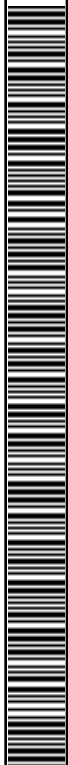


Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 12											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Inácio Martins				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	5028,76		Área Construída:	500,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 22.858.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imonov							
Benfeitorias	Casa e Glapões		Contato	http://imonov.novon.com.br/centraln/im							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)	110,00	4%	IVe,s	80,00	3%	VIIe,s		
IIIs			IIIe	26,00	1%	Vw(a)			VIII	1010,00	33%
IIe			IIIe,s	300,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	3054,90	100%
IIe,s	500,00	16%	IVs	400,00	13%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs	600,00	20%	IVe	28,90	1%	VIIe					
Observações:											





Memorial Descritivo

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

Homogeneização de Dados												
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
4	R\$ 2.500.000,00	246,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.115,22	1,000	1,125	1,150	1,118	1,184	1,000	1,71 R\$ 15.603,96
6	R\$ 350.000,00	24,20	R\$ 58.343,75	0,90	R\$ 10.605,63	1,000	1,000	1,139	1,056	1,123	1,000	1,35 R\$ 14.313,43
7	R\$ 2.000.000,00	254,10	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.083,83	1,000	1,125	1,150	1,118	1,363	1,000	1,97 R\$ 13.966,00
9	R\$ 2.200.000,00	137,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 14.452,55	1,000	1,125	1,150	1,118	1,291	1,000	1,87 R\$ 26.969,78
11	R\$ 240.000,00	29,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,02	1,000	1,125	1,139	1,118	1,561	1,000	2,23 R\$ 16.617,67

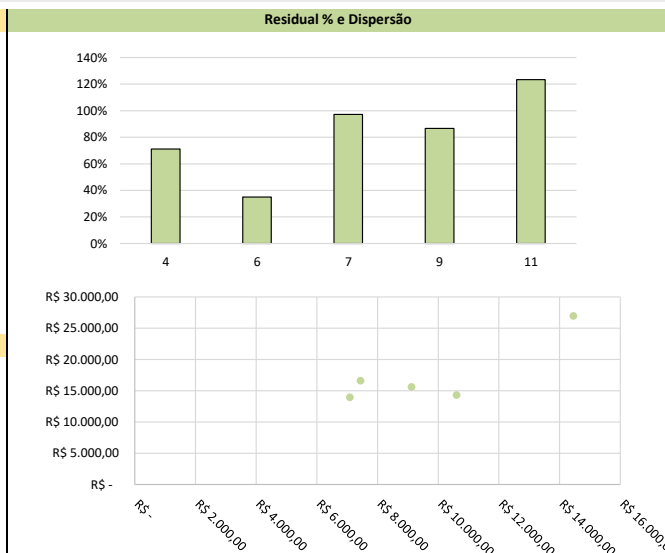
Média	R\$ 9.739,05	Média	R\$ 17.494,17
Desvio	2987,57	Desvio	1219,20
Coef. de variação	0,31	Coef. de variação	0,07

Média Saneada	R\$ 15.125,26
Limite Inferior	R\$ 12.245,92
Limite Superior	R\$ 22.742,42
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{31,31}$	x	$\frac{\text{Unit/ha}}{R\$15.125,26}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 473.572,02
------------------	----------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------------	---	-----------------------

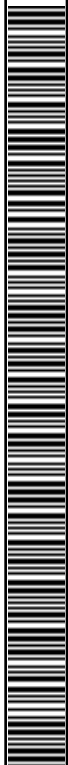
Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 12.245,92
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 17.494,17
Limite Superior (p/ha):	R\$ 22.742,42
Média Saneada (p/ha):	R\$ 15.125,26
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	1219,20
Coefficiente de Variação:	0,070



INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha):		R\$ 998,37
Inferior (p/ha):	-6,05%	R\$ 16.495,80
Superior (p/ha):	5,40%	R\$ 18.492,54
Amplitude Total		11,45%

Comentários sobre o cálculo





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando 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 11,45%
---	---

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

RUBRICA

MATRÍCULA N°. * 4249 *

J. Lisboa

I M Ó V E L:- Um terreno rural de faxinal e cultura, com sua flora remanescente, situado no imóvel Potinga (antigo-Rig da Areia), município de Inácio Martins, comarca de Irati, com a área de 313.148,00m², ou sejam 12,94 alqueires, com as seguintes medidas e confrontações: O ponto de partida situa-se no extremo Sul, junto à margem do rio Potinga, no canto onde confronta com terras de Indústrias Madeirit S.A. e está indicada do como ponto "0"; deste ponto toma-se o rumo magnético de 48º05' NE em 640,00mts. confrontando com terras de Indústrias Madeirit S.A. até o ponto n.1 colocado junto a um banhado, de onde faz ângulo interno de 89º30' direita e segue em 538,00mts. confrontando com terras de Indústrias Madeirit S.A. até o ponto n.2, de onde faz ângulo interno de 73º40' a direita em 835,00mts. confrontando com terras de Indústrias Madeirit S.A. até o ponto n.3 colocado junto à margem direita do rio Potinga; segue daí acompanhando as águas do rio Potinga acima, direção geral SE em 338,00mts. até chegar ao ponto "0" que fez princípio. INCRA n.723 037 004 057, c/ área total de 103,9ha., módulo 20,0 e Fmp. de 15,0ha., referente ao exercício de 1982, quitado. REG ANT. Transcrição n.1812, fls. 229/230 do Livro 3-A do R.I. deste 2º Ofício Imobiliário. (Suprimento descritivo de inteira responsabilidade das partes).

PROPRIETÁRIOS:- JOSÉ DESCHERMAYER e sua mulher ANAIL DESCHERMAYER, brasileiros, casados, residentes em Inácio Martins, (Pr), ele industrial, portador da C Id 155 026 PR, ela do lar, filha de Daniel Moreira e Sylvina Moreira, CIC MF. n. n.014 924 899-72. Dou fé. Irati, 22 de dezembro de 1982. *J. Lisboa*, Oficial.-

AV.01/4249 - Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta. Consta à margem da transcrição anterior averbação de Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, firmado em 29/06/82 com o I.B.D.F. Dou fé. Irati, 22 de dezembro/1982. *J. Lisboa*, Oficial.-

R.2/4249 - VENDA E COMPRA. Os proprietários José Deschermayer - Anail Deschermayer, acima qualificados, venderam o imóvel desta matrícula para a Adquirente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., estabelecida em Inácio Martins, (Pr), inscrita no CGC/MF. sob n.47 682 232/0003-00; pelo preço de R\$.1.941.000,00 / (hum milhão, novecentos e quarenta e hum mil cruzeiros), conforme escritura pública de venda e compra de imóvel lavrada em 19 de dezembro de 1982, às fls.155 e vº do Livro n.38, pelo Tabelião de Inácio Martins, Norberto Ernesto Gastreich. C.Q. do Funrural n. n.713971-A. Protoc. n.5756, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.16.011,00.CPC R\$.843,00. Dou fé. Irati, 22 de dezembro de 1982. *J. Lisboa*, Oficial.-

Av.03/4.249 - Protocolo n° 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010. **Arrecadação.** Procedeu-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

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA N°
* 4249 *

CONTINUAÇÃO

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





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.501 - 03/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº 1.378, COM ÁREA DE 2,00 HA,
SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE
GUARAPUAVA/PR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





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 nº1.378, com metragem de 2,00 hectares cada, localizado na Gleba Samambaia, município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 64.000,00

(Sessenta e quatro mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

Vale ressaltar que este imóvel está inserido na Gleba Samambaia, a qual possui Assentamentos da Reforma Agrária. No caso desta matrícula nº11.920, o imóvel confronta com o Assentamento Nova Geração.





2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que 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 sem benfeitorias.





3.2 Descrição Técnica

Lote Florestal nº36/1, com área de 2,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR.

Número da Matrícula: Nº 1.378 – 3º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR

Localização: Latitude: 25°29'14.85"S/ Longitude: 51°30'50.60"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

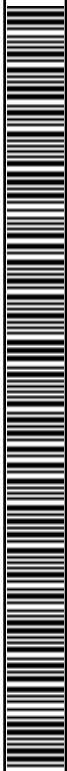
O Mercado Regional de Terras MRT-6 está composto por 23 municípios e foi criado pelo Incra tendo por base os municípios limites da Serra Geral, ou em suas proximidades. Esta Serra é a delimitação do segundo para o terceiro planalto, em cuja região apresenta semelhanças principalmente em função das características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

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

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

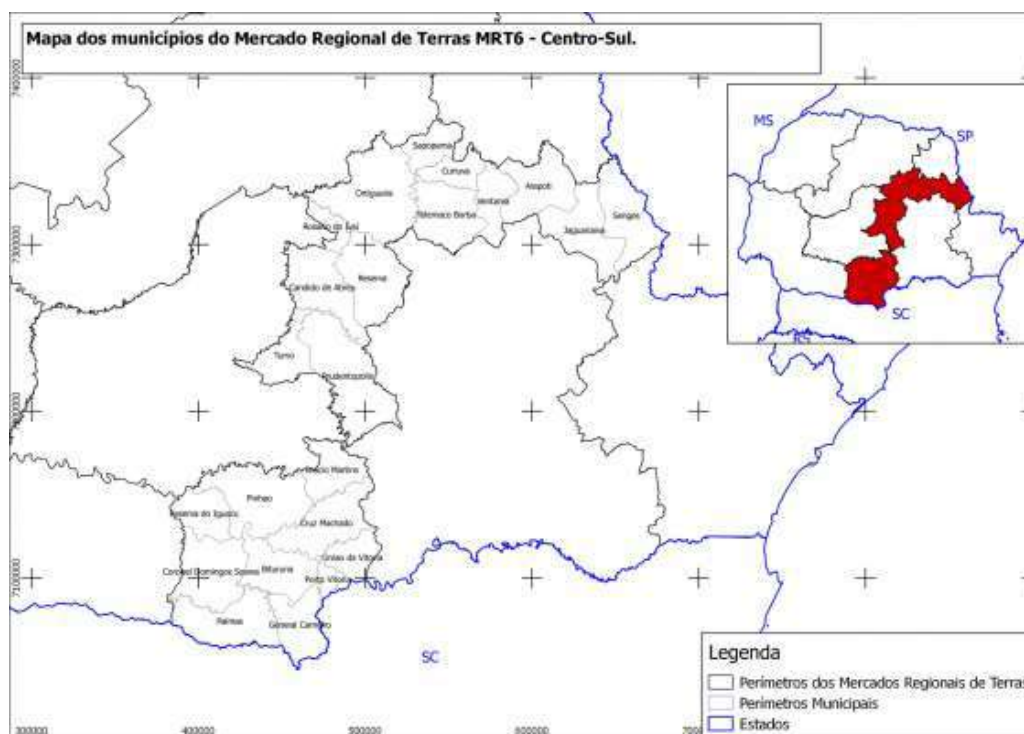
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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

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





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



Fonte: INCRA

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

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

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

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

b) *Abordagem por valores específicos:*

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

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





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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Lote Florestal n°36/1, situado na gleba samambaia, distrito de Entre Rios, com a área de 20.000m², compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Começando no marco cravado no canto de uma linha seca segue por linha seca confrontando com terras pertencentes a Johann Schmittutz com o rumo de 67°23'NE mediu-se até o marco 76,00mts., segue por linha seca agora confrontando com terras pertencentes a Johann Remlinger com o rumo de 23°37'NO mediu-se até o marco cravado junto a margem de um arroio 263,00 mts., deste marco segue pelo mencionado arroio abaixo confrontando com terras pertencentes a Johann Seitz até outro marco, finalmente deste marco segue por linha seca confrontando com terras pertencentes a Wenzel Wilk”.

6.2 Restrições do imóvel

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

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores e agropecuários.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-





14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 63.756,11 (Sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e seis reais e onze centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 64.000,00 (Sessenta e quatro mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 26 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	-
Endereço:	-	Data do Laudo:	26/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	1.378
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
		CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 2,00 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 2,00 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 63.756,11

(SESENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E ONZE CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

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

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Lote Florestal nº36/1, situado na gleba samambaia, distrito de Entre Rios, com a área de 20.000m², compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Começando no marco cravado no canto de uma linha seca segue por linha seca confrontando com terras pertencentes a Johann Schmittutz com o rumo de 67°23’NE mediu-se até o marco 76,00mts., segue por linha seca agora confrontando com terras pertencentes a Johann Remlinger com o rumo de 23°37’NO mediu-se até o marco cravado junto a margem de um arroio 263,00 mts., deste marco segue pelo mencionado arroio abaixo confrontando com terras pertencentes a Johann Seitz até outro marco, finalmente deste marco segue por linha seca confrontando com terras pertencentes a Wenzel Wilk”.</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>Latossolos são solos profundos, bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos. De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). As características destes solos, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5M8 DSD95 N3RRW XW2ZY



Memorial Descritivo

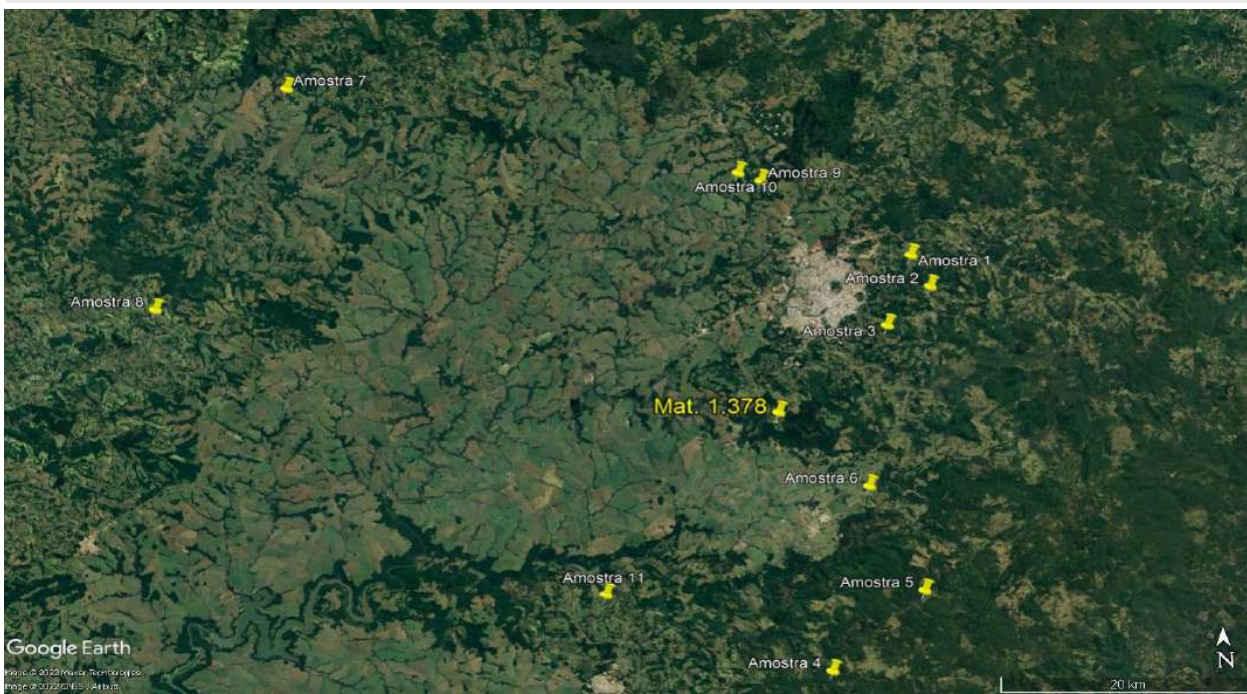
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5M8 DSD95 N3RRW XW2ZY





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:	-																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40 20%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	2,00 100%
											IIe,s	0,60	30%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%
IIIs	1,00	50%	IVe			VIIe															
Observações:																					

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,000	1,287	1,000	1,16 R\$ 41.524,65
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,000	1,214	1,000	1,08 R\$ 25.408,74
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	0,947	1,259	1,000	1,07 R\$ 28.865,63
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	0,947	1,051	1,000	0,89 R\$ 28.946,89
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	0,947	0,990	1,000	0,83 R\$ 34.644,37
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	0,947	1,114	1,000	0,94 R\$ 69.795,16
10	R\$ 670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,000	1,328	1,000	1,19 R\$ 22.355,65

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 35.934,44
Desvio	18476,89	Desvio	6329,06
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 31.878,06
Limite Inferior	R\$ 25.154,11
Limite Superior	R\$ 46.714,77
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{2,00}$	x	Unit/ha	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 63.756,11
			R\$31.878,06			

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 7	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 25.154,11	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 35.934,44	
Limite Superior (p/ha): R\$ 46.714,77	
Média Saneada (p/ha): R\$ 31.878,06	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 6329,06	
Coefficiente de Variação: 0,176	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha): R\$ 4.339,65	
Inferior (p/ha): -13,74% R\$ 31.594,80	
Superior (p/ha): 10,78% R\$ 40.274,09	
Amplitude Total: 24,51%	

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P5J5M8 DSD95 N3RRW XW2ZY





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando 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 24,51%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau III
---	--





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
3.º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - Pr.
Rodolfo Soria Santos - Oficial / Rui Marchi Santos - Escrevente

MATRÍCULA N.º 1378
13.10.1976.-

FICHA N.º 01

IMÓVEL: Lote Florestal n.º.36/1, situado na Gléba Samambaia, distrito de E.Rios, com a área de 20.000m²., compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Começando no marco cravado no canto de uma linha sêca segue por linha sêca confrontando com terras pertencentes a Johann Schmitutz com o rumo de 67º23'NE mediu-se até o marco 76,00mts., segue por linha sêca agora confrontando com terras pertencentes a Johann Remlinger com o rumo de 23º37'NO mediu-se até o marco cravado junto a margem de um Arroio 263,00mts deste marco segue pelo mencionado arroio abaixo confrontando com terras pertencentes a Johann Seitz até outro marco, finalmente -/ deste marco segue por linha sêca confrontando com terras pertencentes a Wenzel Wilk.-

PROPRIETÁRIOS: JOSEF SEITZ e s/m., D^a. THEREZIA SEITZ, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, res., no distr.de E.Rios, -/ portadores do T.E.n.º.16.991 da 43^aª Zona-Pr., e C.I.n.º.196.182-Pr., e C.P.F.n.º.150.468.269-68.-

REGISTRO ANTERIOR: 18.069 fls.250 do L.º.3-K, do 2º Of. d/Comarca.

R-1-1378.-Prot.n.º.1532.-13.10.76.-OUTORGANTES DEVEDORES: JOSEF SEITZ e s/m., D^a. THERESIA SEITZ, acima qualificados; OUTORGADA CREDORA: COOPERATIVA AGRÁRIA MISTA ENTRE RIOS LTDA., com sede no distrito / de E.Rios, inscr.no C.G.C.n.º.77890846/0001-79, n/ato repres., pelos Srs.Mathias Leh e Ernst Ferter, brasileiros, casados, agricultores res., no distr.de E.Rios, port.das C.Is.n.ºs.255.206-Pr., e 296.423-Pr., e C.P.F.n.º.125.692.679 e 003.994.779, respect.Presidente e -/ Tesoureiro da mesma.-Nos Têrmos da Esct.Públ., de Conf.de Dívida e Hipoteca, lavr., em 14.09.76, no L.º.23, fls.126v^o., do Cart.Dis, de E.Rios.- VALOR: Cr\$.528.800,00.- QUE os outorgantes devedores, à dão à outorgada CREDORA, em Primeira e especial Hipoteca, o imóvel acima matriculado.- Demais cláusulas e condições constantes da Es- critura.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. Soria Santos, Esct.Jurtdo.-

AV-2-1378.-Prot.n.º.19.922.-20.03.85.-BAIXA DA HIPOTECA acima(R-1), nos têrmos da Liberação da mesma, expedida pela COOPERATIVA AGRÁRIA MISTA ENTRE RIOS LTDA., datada de 05.03.85, a qual ficará arquivada neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. Soria Santos, Esct.Jurtdo.-
Cr\$.29.526.- ; Cr\$.1.554.- ; F.P. Cr\$.6.216.-

R-3-1378.-Prot.n.º.19.923.-20.03.85.-TRANSMITENTES: JOSEF SEITZ (30.10.27) e s/m., D^a. THERESIA WOLFL SEITZ(30.05.33), bras., cas., res. no Distr., de E.Rios, ele agric., filho de Anton Seitz e Margarethe Binger, ela do lar, filha de Jakob Wolfl e Maria Fleckenstein, portadores das C.Is.n.ºs.245.324-Pr., e 196.182-Pr., e C.P.F.n.º.150.468 269-68.-ADQUIRENTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., Sociedade Comer- cial, c/sede no Distr., de Jardim Belval, Munic., e Comarca de Ba-

MATRÍCULA Nº.1.378 FL.01 verso...

BARUERI, Est., de S.Paulo, à Estrada das Nações nº.33, C.G.C.nº 47.682.232/0001-20, c/seus Estatutos arquivados na Junta Comercial do Est., de S.Paulo, sob nº.1.940.460/81, em sessão de 17.09.81, n/ato repres., p/seu proc., Sr.Deodato Plinio Stange, -/bras., cas., industrial, res., n/cidade, port., de C.l., nº..368.444-Pr., e C.P.F.nº.004.003.609-00, conf.,proc., lavr., as fls.136/7 do Lº.19 do Cart.,Distr., de Jardim Belval, Comarca / de Barueri, Est., de S.Paulo, reg., no Cart.,Distr., de E.Rios. ADQUIRIU, o imóvel retro matriculado, Nos termos da Esct., Pública de Compra e Venda, lavr., em 04.12.84, no Lº.32, fls.273, do Cart.,Distr., de Entre Rios.- VALOR:Cr\$.1.800.000.- Pagou Cr\$.247.500, à A.R.,Local, ref., a Inter-Vivos, GR-4 nº.2734/84, em 03.12.84.- (ref., a quatro áreas).- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. J.*, Esct., Jurtdo.-

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

R-4-1.378-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55 e custas processuais.-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. J.*, Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-5-1.378-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu *R. J.*, Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-6-1.378-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exequente: UNIÃO FEDERAL-Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu *R. J.* Oficial.- Custas: 1.293,600-

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: PJVBD 22TZQ V47CK D4A3Y

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:J5M8 DSD95 N3RRW XW2ZY

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matrícula

Folha

Rodolpho Soria Santos

Rui Marchi Santos

1.378

02

CPF 112104669-00

Escrevente

Av-7-1.378-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegredi da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exequente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.-Eu, *Coliufthum*, Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-8-1.378-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Coliufthum*, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-9-1.378-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Coliufthum*, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJVBD 22TZQ V47CK D4A3Y

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: PJ5M8 DSD95 N3RRW XW2ZY



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.050 - 03/2022

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

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





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 nº12.717, com metragem de 4,00 hectares cada, localizado na Gleba Samambaia, município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 98.000,00

(Noventa e oito mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

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

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

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





2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

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





3.2 Descrição Técnica

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

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

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

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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





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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

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





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Tereno Florestal, constituído pelo lote nº26, sito na “Gleba samambaia”, distrito de Entre Rios, n/ comarca, com a área de 4.000 m², com as confrontações constantes no Memorial descritivo, fornecido pelo Técnico da Cooperativa Agrária, que segue: Parindo de um canto da área situado junto ao canto do lote nº10, da linha seca (reta), confrontando com terras do lote nº54, segue daí por linhas secas (retas), confrontando com terras do lote nº54 pertencentes a Nelson Almeida, pelo rumo de 26°00’S0 mede 160,00ms., até o canto do lote nº25 pertencente a paul Taubinger, pelo rumo de 76°00’, mede 250,00ms., onde segue por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº28, pertencente a Antonio Lacerda, pelo rumo de 26°00’NE, mede 160,00ms., até o canto do lote nº10, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº10, pertencente a Josef Berling pelo rumo de 76°00’S0E, mede a distância final de 250,00ms., ligando ao ponto onde começou e que se encerra a demarcação desta área”.

6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº12.717 se encontra ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

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

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores e agropecuários.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-





14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

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

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 26 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	-
Endereço:	-	Data do Laudo:	26/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	12.717
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 4,00 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 4,00 ha < Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 97.856,96

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

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

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

Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: _____






Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

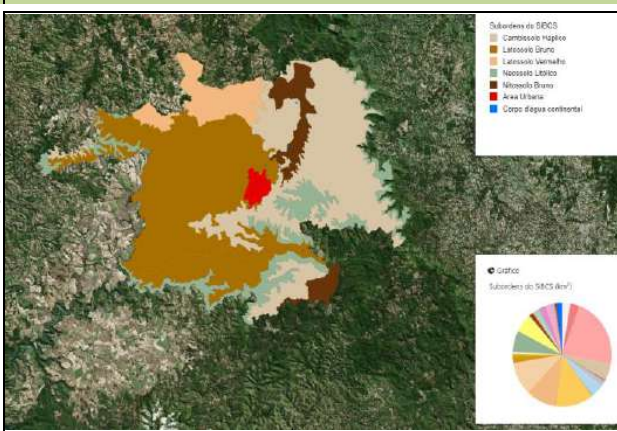
Roteiro do Acesso ao Imóvel

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

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Tereno Florestal, constituído pelo lote n°26, sito na “Gleba samambaia”, distrito de Entre Rios, n/ comarca, com a área de 4.000 m², com as confrontações constantes no Memorial descritivo, fornecido pelo Técnico da Cooperativa Agrária, que segue: Parindo de um canto da área situado junto ao canto do lote n°10, da linha seca (reta), confrontando com terras do lote n°54, segue daí por linhas secas (retas), confrontando com terras do lote n°54 pertencentes a Nelson Almeida, pelo rumo de 26°00’S0 mede 160,00ms., até o canto do lote n°25 pertencente a paul Taubinger, pelo rumo de 76°00’, mede 250,00ms., onde segue por uma linha reta, confrontando com terras do lote n°28, pertencente a Antonio Lacerda, pelo rumo de 26°00’NE, mede 160,00ms., até o canto do lote n°10, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote n°10, pertencente a Josef Berling pelo rumo de 76°00’SE, mede a distância final de 250,00ms., ligando ao ponto onde começou e que se encerra a demarcação desta área”.</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>Latossolos são solos profundos, bastante intemperizados (velhos e alterados em relação à rocha) e geralmente de baixa fertilidade. Ocupam, normalmente, os topos de paisagens, em relevos mais planos. De maneira geral, são muito porosos, permeáveis, com boa drenagem (não tem excesso de água) e são muito profundos (mais de 2 metros de espessura). As características destes solos, tais como boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8BN WLUCB VYHE4 KK2PU



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel

Acesso ao imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-8BN WLUCB VYHE4 KK2PU





Memorial Descritivo

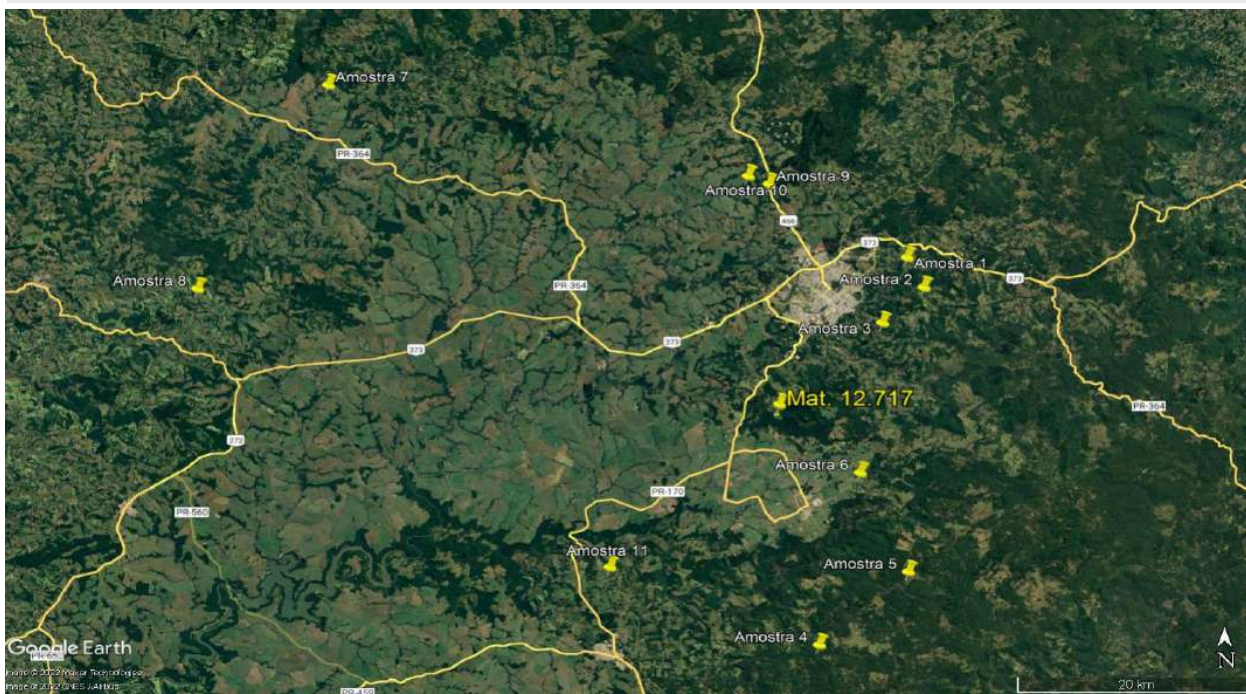
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8BN WLUCB VYHE4 KK2PU





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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








Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,000	0,988	1,000	0,89 R\$ 31.867,34
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,000	0,931	1,000	0,83 R\$ 19.499,48
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	0,947	0,967	1,000	0,82 R\$ 22.152,41
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	0,947	0,807	1,000	0,68 R\$ 22.214,77
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	0,947	0,760	1,000	0,64 R\$ 26.587,20
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	0,947	0,855	1,000	0,72 R\$ 53.563,04
10	R\$ 670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,000	1,019	1,000	0,91 R\$ 17.156,44

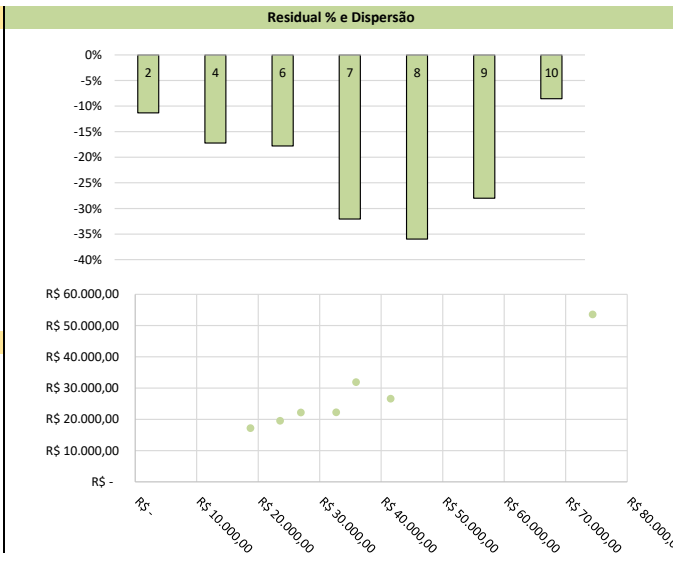
Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 27.577,24
Desvio	18476,89	Desvio	4857,12
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

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

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 97.856,96
	4,00		R\$24.464,24		1,00		

Tratamento Estatístico

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



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

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-J8BN WLUCB VYHE4 KK2PU



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando 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 24,51%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau III
---	--





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula
= 12.717 =

folha
01

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

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

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

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

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

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

matrícula
= 12.717 =

folha
01
verso

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

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

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

R-5-12.717-Prot.n^o57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel
retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação
de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação
de 06.05.2004, processo n^o 2004.70.06.000042-5, em que é
Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO
S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito:
R\$ 18.153,55,custas processuais-Cópia arquivada neste Cartório.-
O referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. F., Oficial.-Custas:
1.293,600 VRC.-

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

SEGUE NO VERSO...

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJY5F WS67X JV6GP F9PQB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:J8BN WLUCB VYHE4 KK2PU

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matrícula

Folha

Rodolpho Soria Santos

Rui Marchi Santos

CPF 112104669-00

Escrevente

=12.717=

02

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

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

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

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

Segue no Verso

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJY5F WS67X JV6GP F9PQB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P.J8BN WLUCB VYHE4 KK2PU

Matrícula

12.717

Folha

2

Verso

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJY5F WS67X JV6GP F9PQB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8BN WLUCB VYHE4 KK2PU