



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

Autos: 0008811.88.2007.8.16.0031

HELICIO KRONBERG, perito e leiloeiro público oficial matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, apresentar **ново LAUDO DE AVALIAÇÃO** dos imóveis localizados no **Município de Bananal/SP**, o que se faz nos seguintes termos:

1. Extrai-se dos autos, que no *mov. 5964.1* foram avaliadas 05 áreas localizadas no **Município de Bananal/SP**, avaliação esta realizada em **fevereiro/2021**.

2. As referidas áreas foram ofertadas em leilões realizados em julho/21 (*mov. 6568.1*), setembro/outubro/21 (*mov. 7039.1*), assim como em fevereiro/22 (*mov. 7919.1*), sendo que **apenas uma das áreas foi arrematada**, a saber:

Lote	Imóvel	Avaliação (fevereiro/21)	Observação
01	Área de 1.448,53 Ha. Imóvel descrito na matrícula 2.547 do 1º RI de Bananal/SP:	R\$ 11.205.000,00	
02	Área de 1.233,50 Ha. Imóvel descrito na matrícula 2.548 do 1º RI de Bananal/SP:	R\$ 10.180.000,00	
03	Área de 91,97 Ha. Imóvel descrito na matrícula 2.565 do 1º RI de Bananal/SP	R\$ 990.000,00	Arrematado, em segunda praça (18/02/22) por R\$ 495.000,00 (<i>mov. 7919.1</i>)
04	Área de 550,04 Ha. Imóvel descrito na matrícula 2.566 do 1º RI de Bananal/SP:	R\$ 4.820.000,00	
05	Área de 1.112,67 Ha. Imóvel descrito na matrícula 2.567 do 1º RI de Bananal/SP:	R\$ 9.185.000,00	

3. Destaca-se que as demais áreas, em que pese a ampla divulgação realizada pelo leiloeiro, não foram arrematadas **mesmo tendo sido ofertados a partir de 50% da avaliação**.

4. Diante disso e considerando que os referidos imóveis haviam sido avaliados em fevereiro/2021, o leiloeiro ora peticionário sugeriu que os mesmos fossem reavaliados (*mov. 8051.1*).

(41) 3233-1077

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





5. No mov. 8059.1 a Administradora Judicial concordou com a reavaliação das 04 áreas remanescentes localizadas no Município e Bananal/SP.

6. Diante disso, em homenagem ao princípio da celeridade processual e tendo como escopo auxiliar esse r. juízo, o leiloeiro requer a **juntada dos novos laudos de avaliação das 04 áreas remanescentes localizadas no Município de Bananal**. Para melhor visualização, o leiloeiro apresenta, abaixo, **quadro comparativo** da avaliação realizada em fevereiro/21 (mov. 5964.1) e a avaliação atual (outubro/22):

Imóvel	Avaliação Antiga (fevereiro/21)	Avaliação atual (outubro/22)
Área de 1.448,53 Ha. Imóvel descrito na matrícula 2.547 do 1º RI de Bananal/SP	R\$ 11.205.000,00	R\$ 15.390.000,00
Área de 1.233,50 Ha. Imóvel descrito na matrícula 2.548 do 1º RI de Bananal/SP	R\$ 10.180.000,00	R\$ 11.167.000,00
Área de 550,04 Ha. Imóvel descrito na matrícula 2.566 do 1º RI de Bananal/SP	R\$ 4.820.000,00	R\$ 4.980.000,00
Área de 1.112,67 Ha. Imóvel descrito na matrícula 2.567 do 1º RI de Bananal/SP	R\$ 9.185.000,00	R\$ 10.073.000,00

7. Nota-se que **foi verificada a majoração do valor de todas as áreas**.

8. Assim, colocando-se à disposição para dirimir eventuais dúvidas, o leiloeiro ora **peticionário requer a juntada dos 04 laudos anexos, para apreciação desse r. juízo**, laudo nos quais os bens foram assim identificados/individualizados:

IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.448,53 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Lote de terreno rural, sem benfeitorias. **Coordenadas:** Latitude: 22°47'34.90"S/ Longitude: 44°17'56.87"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 2.547 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** "Sertão da madeira – Gleba nº03, desmembrada de área maior do imóvel Sertão da Madeira, com área de 1.448,53ha, ou sejam, 598,57 alqueires paulista, ou ainda, 14.485.300,00m² contendo cercas de arame internas e externas, situado da zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre as Serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data 06/05/97, pelo engenheiro Admeir M. Arrivabene, com as divisas e confrontações seguintes: Inicia-se no ponto E25, ponto este localizado a margem da estrada de Pedra ou do Império, daí numa extensão de 691,42m, num rumo de 50°41'00"NE confrontando com Roseno de Andrade, encontraremos o ponto E26, daí deflete a direita numa extensão de 291,92m, num rumo de 50°25'00"SE até encontrar o ponto E27, daí deflete a direita ...confrontante neste caminhamento a Área 04 (quatro), ponto este localizado no cruzamento de estrada do império com o Ribeirão da Encruzilhada, daí deflete-se a direita seguindo pela estrada do Império sentido Serra do Turvo ou Ramos, tendo como confrontantes a Área 01, numa extensão de 4.167,19 metros, encontraremos o ponto E25, atingindo assim o ponto inicial desta descrição." **INCRA:** Número INCRA: 639.028.273.767. **Benfeitorias:** Não há. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. Imóvel rural localizado a aproximadamente 37,5 km de Bananal/SP (aprox. 17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão). Distâncias aproximadas, cabendo aos interessados visitarem a área. **Observações:** O imóvel não possui registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR). **O imóvel encontra inserido em Área de Proteção Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina**, cabendo ao arrematante observar as normas aplicáveis, especialmente no que diz respeito às restrições ambientais. As medidas

(41) 3233-1077

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





indicadas devem ser consideradas meramente enunciativas, sendo a venda *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, realizarem diligências para verificar restrições existentes, inclusive, mas não somente, restrições ambientais e construtivas, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos inseridas no laudo ou no material publicitário devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo haver diferenças entre as fotos e a atual situação do imóvel. **Ocupação:** Quando realizada vistoria (outubro/22) a área estava **DESOCUPADA**. **Avaliação** (outubro/22): **RS 15.390.000,00**

IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.233,50 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Lote de terreno rural, sem benfeitorias. **Coordenadas:** Latitude: 22°49'25.62"S/ Longitude: 44°19'2.59"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 2.548 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*Sertão da Madeireira – Gleba nº4, desmembrada da área maior do imóvel Sertão da madeireira, com área de 1.233,50ha. Ou sejam, 509,71 alqueires paulista, ou ainda 12.335.000,00m², contendo cercas de arame internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre a serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto da medição em 06/05/97 pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene.*” **INCRA:** Número INCRA: 639.028.273.767. **Benfeitorias:** Não há. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. Imóvel rural localizado a aproximadamente 37,5 km de Bananal/SP (*aprox. 17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão*). Distâncias aproximadas, cabendo aos interessados visitarem a área. **Observações:** O imóvel não possui registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR). **O imóvel encontra inserido em Área de Proteção Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina**, cabendo ao arrematante observar as normas aplicáveis, especialmente no que diz respeito às restrições ambientais. As medidas indicadas devem ser consideradas meramente enunciativas, sendo a venda *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, realizarem diligências para verificar restrições existentes, inclusive, mas não somente, restrições ambientais e construtivas, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos inseridas no laudo ou no material publicitário devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo haver diferenças entre as fotos e a atual situação do imóvel. **Ocupação:** Quando realizada vistoria (outubro/22) a área estava **DESOCUPADA**. **Avaliação** (outubro/22): **RS 11.167.000,00**

IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 550,04 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Lote de terreno rural, sem benfeitorias. **Coordenadas:** 22°48'48.02"S/ Longitude: 44°23'54.10"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 2.566 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*Sertão da Madeireira – Gleba nºA1-B, desmembrada da área maior do imóvel Sertão da Madeireira – Gleba nº01, com área de 550,04ha. Ou sejam, 227,29 alqueires paulista, ou ainda 5.500.400,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre a serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto da medição em data de 19 de novembro de 1997, pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene.*”. **INCRA:** Número INCRA: 639.028.273.767. **Benfeitorias:** Não há. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. Imóvel rural localizado a aproximadamente 37,5 km de Bananal/SP (*aprox. 17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão*). Distâncias aproximadas, cabendo aos interessados visitarem a área. **Observações:** O imóvel não possui registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR). **O imóvel encontra inserido em Área de Proteção Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina**, cabendo ao arrematante observar as normas aplicáveis, especialmente no que diz respeito às restrições ambientais. As medidas indicadas devem ser consideradas meramente enunciativas, sendo a venda *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma

(41) 3233-1077

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





invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, realizarem diligências para verificar restrições existentes, inclusive, mas não somente, restrições ambientais e construtivas, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos inseridas no laudo ou no material publicitário devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo haver diferenças entre as fotos e a atual situação do imóvel. **Ocupação:** Quando realizada vistoria (outubro/22) a área estava **DESOCUPADA**. **Avaliação** (outubro/22): **RS 4.980.000,00**

IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.112.67 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP. Lote de terreno rural, sem benfeitorias. **Coordenadas:** Latitude: 22°47'56.59"S/ Longitude: 44°19'27.24"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 2.567 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*Sertão da Madeireira – Gleba nºA1-C, desmembrada da área maior do imóvel Sertão da Madeireira, com área de 1.112,67 ha. Ou sejam, 459,78 alqueires paulista, ou ainda 11.126.700,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre a Serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data de 19 novembro de 1997, pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene*”. **INCRA:** Número INCRA: 639.028.273.767. **Benfeitorias:** Não há. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. Imóvel rural localizado a aproximadamente 37,5 km de Bananal/SP (aprox. 17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão). Distâncias aproximadas, cabendo aos interessados visitarem a área. **Observações:** O imóvel não possui registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR). **O imóvel encontra inserido em Área de Proteção Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina**, cabendo ao arrematante observar as normas aplicáveis, especialmente no que diz respeito às restrições ambientais. As medidas indicadas devem ser consideradas meramente enunciativas, sendo a venda *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, realizarem diligências para verificar restrições existentes, inclusive, mas não somente, restrições ambientais e construtivas, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos inseridas no laudo ou no material publicitário devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo haver diferenças entre as fotos e a atual situação do imóvel. **Ocupação:** Quando realizada vistoria (outubro/22) a área estava **DESOCUPADA**. **Avaliação** (outubro/22): **RS 10.073.000,00**

Termos em que,

Requer Deferimento.

Curitiba, 24 de outubro de 2022.

HELICIO KRONBERG
Leiloeiro Público Oficial
(assinado eletronicamente)

(41) 3233-1077

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





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.301 - 08/2022

IMÓVEL RURAL, DE MATRÍCULA Nº2.547, COM ÁREA DE
1.448,53 HA, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP

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	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	17

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: Imóvel rural, de matrícula nº2.547, com área de 1.448,53 Ha, localizado no município de Bananal-SP.

FINALIDADE: Alienação judicial

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

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 15.390.000,00

(Quinze milhões e trezentos e noventa 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.

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

Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o valor de comercialização.

Benfeitorias Não Reprodutivas: Abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural que não proporcionam rendimentos próprios, mas são consideradas como necessárias para o êxito das explorações, como: casas, galpões, estábulos, cercas, drenagens e açudes.

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





2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do banco de dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR), de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Bananal/SP.

Cabe ressaltar que a área em questão está inserida na Área de Proteção Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina. Assim, é necessário seguir certas exigências e Normas estipuladas pelos órgãos competentes.

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 rural, da Gleba nº03, desmembrado de uma área maior denominado Sertão da Madeireira, com área de 1.448,53 hectares, localizado no município de Bananal/SP.

Número da Matrícula: Nº 2.547 – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE BANANAL/SP

Localização: Latitude: 22°47'34.90"S/ Longitude: 44°17'56.87"O

Número INCRA: 639.028.273.767

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bananal é um município do Vale do Paraíba, localizado ao extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de Bananal. Apresenta uma extensão territorial de 616,32 km² e uma população de 10.263 habitantes (2010). Além de possuir um patrimônio natural expressivo, com vegetação preservada, áreas de remanescentes de Mata Atlântica e cachoeiras, a cidade possui ruas e fazendas centenárias, que revelam o padrão arquitetônico da época do café. A Trilha do Ouro, construída pelos escravos no século XVIII, configura importante ponto turístico do município, assim como ocorre com outras cidades do Vale Histórico.

A região da Serra da Bocaina, principalmente a porção voltada para o Vale do Rio Paraíba sofreu processo de degradação bastante acentuado desde a época cafeeira, onde a cidade de Bananal representou um dos grandes centros produtores. Posteriormente, a região foi explorada para a produção de carvão vegetal que abastecia siderúrgicas locais, como a Siderúrgica Barbará localizada no município de Barra Mansa-RJ. Desde então, a região passa por um processo de completo abandono e atualmente sofre, ainda que em pequena escala, com turismo desordenado e a especulação imobiliária.

4.1 Mercado Regional de Terras

A região em questão situa-se no Planalto SE do Brasil, no sopé da Serra da Bocaina, dentro da área abrangida pelo médio vale do Rio Paraíba do Sul, englobando o município de Bananal (SP) e parte de municípios vizinhos, no limite entre os Estados





de São Paulo e Rio de Janeiro. O município de Bananal está localizado no extremo leste do Estado de São Paulo, estando inserida no Mercado de Terras Leste.



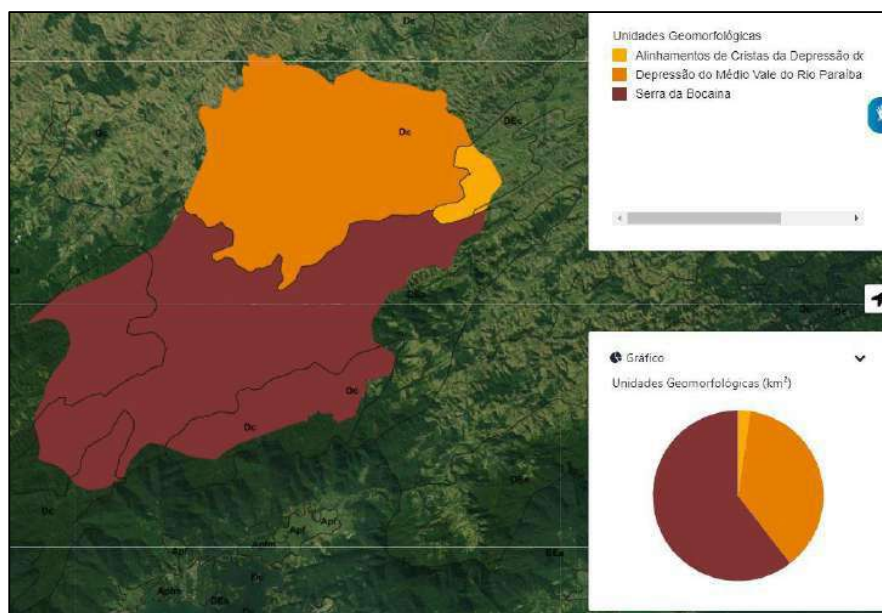
Mapa da divisão do Mercado de Terra do Estado de São Paulo

4.2 Topografia

A região faz parte de uma depressão alongada de origem tectônica, como foi identificado o médio vale do Rio Paraíba do Sul por Asmus & Ferrari (1978). Caracteriza o relevo da área a feição de colinas rebaixadas, mapeadas como "mar de morros" por Ponçano et al. (1981), predominando segmentos convexos, com os segmentos côncavos aparecendo nas baixas encostas e em cabeceiras de drenagem em anfiteatro. As feições estruturais consideradas funcionam como forte condicionante para o padrão de drenagem regional.

O imóvel em questão está situado totalmente na Unidade Geomorfológica denominada Serra da Bocaina, unidade esta que predomina do município de Bananal/SP.





Mapa Geomorfológico no município de Bananal do Estado de São Paulo. Fonte: IBGE

4.3 Hidrografia

O município de Bananal/SP apresenta uma área rica e extensa em cursos d'água, com os rios: Bananal, Paca Grande, Do Braço, Do Turvo, Pirapitinga, Manso, Vermelho, Carioca, Prata e Bocaina. Sua formação geológica não é plana e seu clima é tropical.

Condições paleo-hidrológicas e de nível de base mutáveis contribuíram para a evolução complexa da paisagem, originando as feições características do Planalto SE do Brasil (Meis & Monteiro 1979) - fundos de depressão mal drenados, colinas isoladas, cabeceiras de drenagem em forma de alvéolos e vales apresentando depósitos registrados em mais de um nível de terraço fluvial.

A bacia do rio Paraíba do Sul possui área de drenagem de cerca de 55.500 km² distribuída pelos estados de São Paulo (13.900 km²), Rio de Janeiro (20.900 km²) e Minas Gerais (20.700 km²). O comprimento do rio Paraíba do Sul, calculado a partir da nascente do Paraitinga, é de mais de 1.100 km.

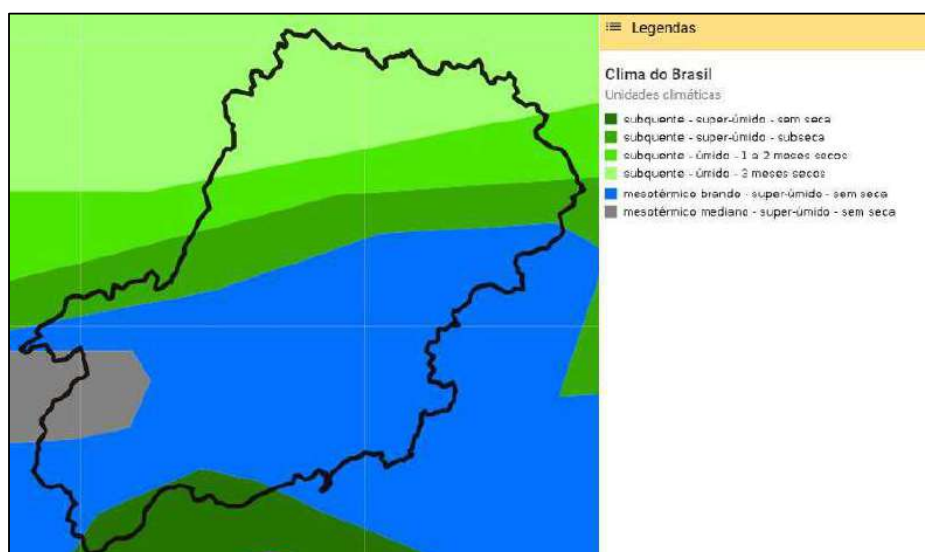




Na região em estudo o afluente principal do Rio Paraíba do Sul é o Rio Jaguari, o qual nasce em Estado de São Paulo, atravessa os municípios de Igaratá, Jacareí e São José dos Campos, possui uma área de drenagem com cerca de 1.757km²; seu principal afluente é o rio do Peixe, e é represado próximo à sua foz pela barragem da Usina de Jaguari em São José dos Campos.

4.4 Clima

O clima tropical da região é evidenciado por duas estações bem marcadas: verão chuvoso e inverno seco - regime este condicionado pela atuação das frentes frias que atingem o Sul e o Sudeste do Brasil. A temperatura média anual oscila em torno de 20°C e a pluviosidade média anual é da ordem de 1.500.



Mapa dos Climas existentes no município de Bananal/SP. Fonte: Embrapa

4.5 Vegetação

A Área de Preservação Ambiental da Estação Ecológica Bananal abriga remanescentes importantes de Mata Atlântica, com predomínio da Floresta Ombrófila Densa. Há um pequeno trecho de Floresta Ombrófila Mista, na qual despontam araucárias (*Araucária angustifolia*), mas há poucos estudos a respeito dessa parcela.

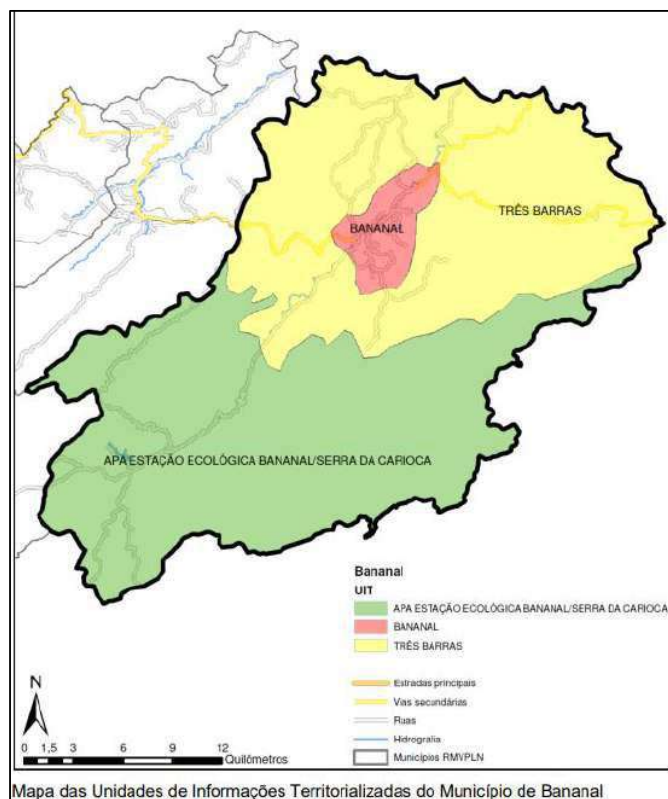




Populações naturais de araucárias são mais comuns no Parque Nacional da Bocaina, situado na mesma região, mas muito raras na área ocupada pela ESEC de Bananal.

Segundo a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo "A vegetação desta unidade é caracterizada por floresta ombrófila densa. Apresenta vegetação de matas primárias e secundárias densa de 30 a 40 anos de regeneração. Parte do limite da unidade faz divisa com plantações de Pinus e Eucalyptus.

Uma das características mais marcantes da vegetação da Serra do Mar é a quantidade e variedade de bromélias. A Estação Ecológica de Bananal talvez seja a única unidade de conservação do mundo que abriga populações de duas bromélias - *Neoregelia pontualli* e *Witrockia corallina*- recentemente descritas em 1991 e 1992 em área contígua à unidade (Pontual, comunicação pessoal, 1997). Além destas, ocorrem outras bromélias raras como *Fernsea bocamensis* e *Vriesea hieroglyphica*, ameaçadas de extinção devido às coletas seletivas para suprir mercado de decoração com plantas vivas.





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 O imóvel está inserido na Área de Preservação Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina. Assim, existem diretrizes específicas para o manejo do imóvel.

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:

“Sertão da madeireira – Gleba nº03, desmembrada de área maior do imóvel Sertão da Madeireira, com área de 1.448,53ha, ou sejam, 598,57 alqueires paulista, ou ainda, 14.485.300,00m² contendo cercas de arame internas e externas, situado da zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre as Serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data 06/05/97, pelo engenheiro Admeir M. Arrivabene.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

O imóvel de matrícula nº2.547 não possui registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR). Além de estar inserido em uma Área de Preservação Ambiental.

Cabe ressaltar que de acordo com o banco de dados do Cadastro Ambiental Rural, existem registros sobrepostos a esta área. Contudo, o avaliador não conseguiu resposta do órgão competente do Estado de São Paulo, para que fossem verificadas quais matrículas estariam inseridas na área do imóvel de matrícula nº2.547.





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
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra e Área
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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





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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (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 (*os quais são baseados em índices numéricos*), e critérios, fundamentados por estudos conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 15.390.206,20 (Quinze milhões, trezentos e noventa mil, duzentos e seis reais e vinte centavos)

VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 15.390.000,00 (Quinze milhões e trezentos e noventa mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezessete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de agosto 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 de Cálculo

Helcio Kronberg

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:	Campo da Grama	Data do Laudo:	01/07/2022
Complemento:	Divisa entre os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro	Matrícula:	n °2.547
Bairro:	Zona rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Bananal	UF:	PR
	CEP:		-
		Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 1.448,53 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 24,0000000 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: 1.448,53 ha	Área: 1.448,53 ha	< Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 53,39 ha	Módulo Fiscal: 24,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	Argilosa e arenosa
Drenagem:	Muito Bom	Estradas Internas:	Servidões
Textura:	Argilosa a arenosa	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Nenhuma	Profundidade:	Solos rasos
Aproveitamento:	Baixo	Pedregosidade:	Moderada a alta
Pot. Produtivo:	Moderado	Erosão:	Moderada
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1.500mm/ano
Altitude:	1.070m		

Valor de Mercado

R\$ 15.390.206,20

(QUINZE MILHÕES, TREZENTOS E NOVENTA MIL, DUZENTOS E SEIS REAIS E VINTE CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

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

Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: _____






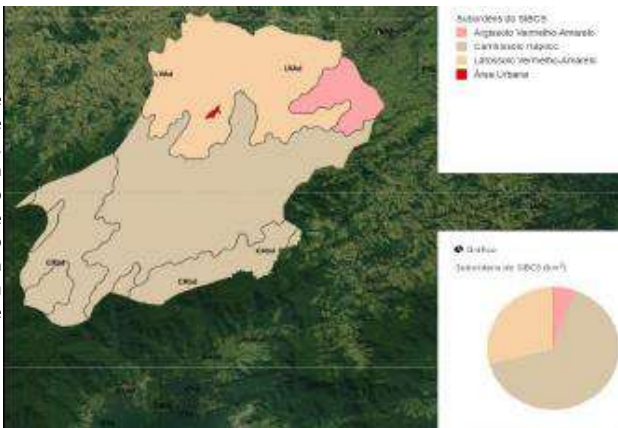
Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
O imóvel está localizado no Sudoeste do Município de Bananal/SP, na divisa entre os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.	
<p>Coordenadas Latitude: 22°47'34.90"S Longitude: 44°17'56.87"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Sertão da madeira – Gleba nº03, desmembrada de área maior do imóvel Sertão da Madeira, com área de 1.448,53ha, ou sejam, 598,57 alqueires paulista, ou ainda, 14.485.300,00m² contendo cercas de arame internas e externas, situado da zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre as Serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data 06/05/97, pelo engenheiro Admeir M. Arrivabene.”</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>A ordem dos Cambissolos abrange solos minerais com características bastante variáveis, mas que sempre apresentam textura média ou mais fina e ausência de grande desenvolvimento pedogenético. São solos com pequena profundidade, elevado teor de minerais primários (minerais herdados da rocha), presença significativa de fragmentos de rocha na massa do solo e outros indícios do intemperismo incipiente do solo. Os Cambissolos estão distribuídos no estado de São Paulo associados a condições variadas de materiais e origem, relevo, vegetação e clima. Suas ocorrências mais expressivas, porém, estão na província geomorfológica do Planalto Atlântico, em condições de topografia mais íngreme e relevo mais dissecado. Nestas condições, estes solos têm perfis menos profundos e pedregosidade ou cascalhos na superfície ou na massa do solo.</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.JY8J V6XR2 HP5DB M5NKD



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



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.JY8J V6XR2 HP5DB M5NKK





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



7

8



9

10



11

12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JY8J V6XR2 HP5DB M5NKK



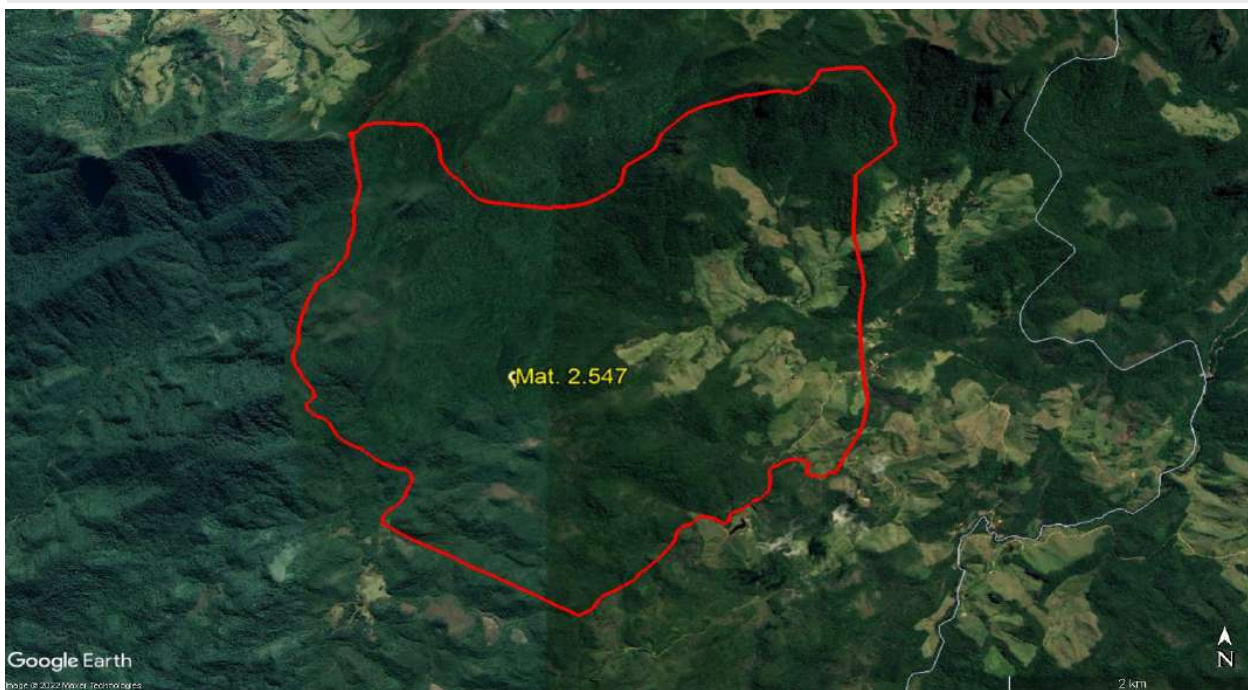


Memorial de Cálculo

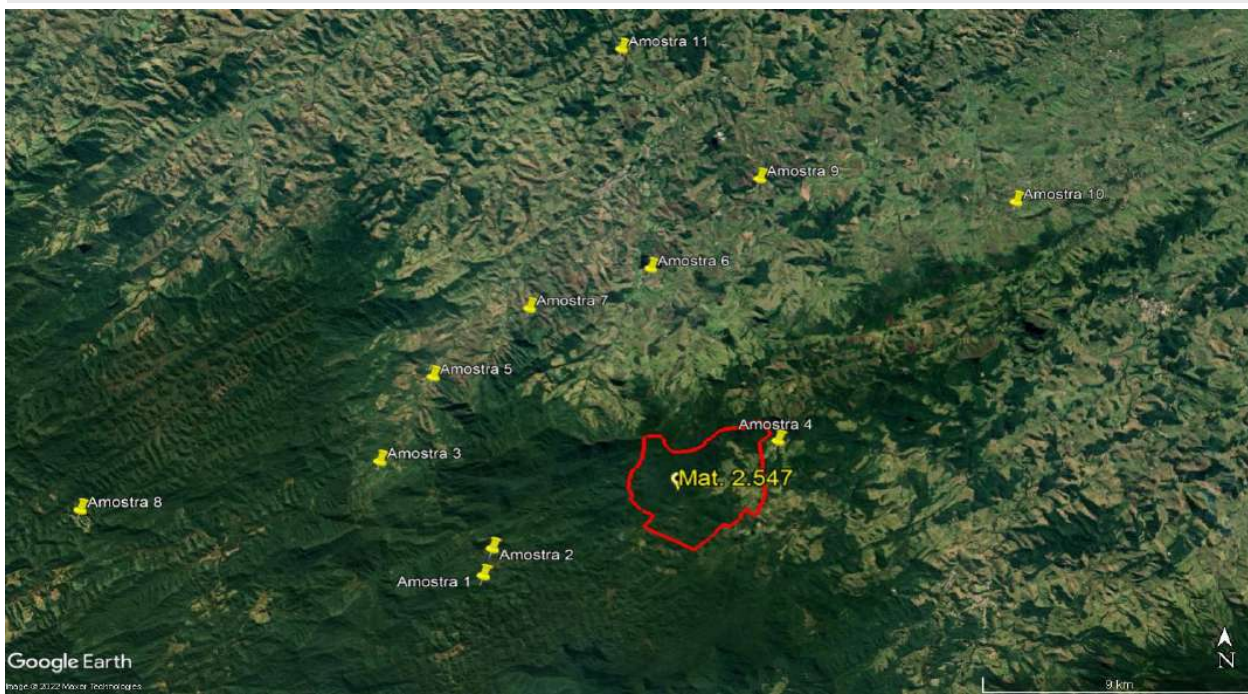
Helcio Kronberg

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

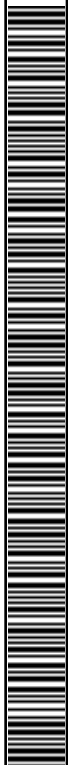
Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JY8J V6XR2 HP5DB M5NKKD





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																						
Endereço:	Campo da Grama																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	1448,53		Área Construída:	-																		
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																		
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	N/A																		
Topografia:	Ondulado		Informante:	N/A																		
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1215,03	90%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	1348,53	100%
											IIe,s			IVs			VIe,s	133,50	10%	Índice Cálculado:	14%	
IIIs			IVe			VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 1																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP												
Área de Terreno (ha):	23,30		Área Construída:	1000,00																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.490.000,00																		
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovel web																		
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedade																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	20,30	69%
											IIe			IIIe,s	3,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	29,60	100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	25%	
IIIs			IVe	6,30	21%	VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 2																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP												
Área de Terreno (ha):	96,00		Área Construída:	250,00																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.900.000,00																		
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis																		
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/																		
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	20,00	21%	Vw(a)			VIII	36,00	38%
											IIe			IIIe,s	10,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	96,00	100%
											IIe,s	30,00	31%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe			VIIe																
Observações:																						





Memorial de Cálculo

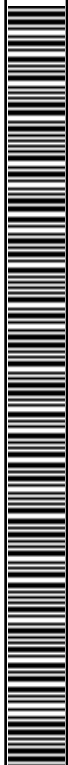
Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	3,49		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Lacarraro Imoves						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/59						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,50
IIe,s	3,50	100%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	74%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	72,60		Área Construída:	250,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 3.900.000,00						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovel web						
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	15,00	21%	Vw(a)			VIII	25,00
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	72,60
IIe,s	5,60	8%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	27,00	37%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	4,37		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Lacarraro imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/51						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00
IIe	2,87	66%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	4,37
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	63%
IIIs	0,50	11%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal				UF:	SP
Área de Terreno (ha):	3,00		Área Construída:	0,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 280.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Ondulado		Informante:	Lacarraro Imoveis							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/11							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	0%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal				UF:	SP
Área de Terreno (ha):	50,82		Área Construída:	180,00							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Fortemente Ondulado		Informante:	Imovel web							
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	10,00	20%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	20,00	
IIe			IIIe,s	12,00	24%	Vle			Áterreno(ha):	50,82	
IIe,s			IVs	8,82	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	36%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	São Paulo				UF:	SP
Área de Terreno (ha):	154,00		Área Construída:	80,00							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis							
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	84,00	55%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	40,00	
IIe			IIIe,s	15,00	10%	Vle			Áterreno(ha):	154,00	
IIe,s			IVs			Vle,s	15,00	10%	Índice Cálculado:	35%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											








Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:				UF:		
Área de Terreno (ha):	45,98		Área Construída:	70,00							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.400.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis							
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	10,00	22%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	10,00	22%
IIe			IIIe,s	5,98	13%	VIe			Áterreno(ha):	45,98	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	20,00	43%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	12,10		Área Construída:	0,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 380.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovel web							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	1,60	13%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,00	33%
IIe			IIIe,s	6,50	54%	VIe			Áterreno(ha):	12,10	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	40%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	15,97		Área Construída:	0,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.070.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Lacarraro Imoveis							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/13							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	2,00	13%	Vw(a)			VIII	5,00	31%
IIe			IIIe,s	5,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	15,97	100%
IIe,s	2,47	15%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs	1,50	9%	IVe			VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 3.900.000,00	96,00	R\$ 92.460,00	0,90	R\$ 35.599,38	0,950	0,889	1,000	0,944	0,308	1,000	0,25	R\$ 8.754,60
3	R\$ 250.000,00	3,49	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.469,91	0,950	0,800	1,287	1,000	0,193	1,000	0,19	R\$ 12.175,89
4	R\$ 3.900.000,00	72,60	R\$ 116.642,00	0,90	R\$ 46.740,47	0,950	1,000	1,000	1,000	0,298	1,000	0,28	R\$ 13.252,21
5	R\$ 250.000,00	4,37	R\$ 0,00	0,90	R\$ 51.487,41	0,950	0,842	1,287	0,944	0,226	1,000	0,22	R\$ 11.302,08
9	R\$ 1.400.000,00	45,98	R\$ 0,00	0,90	R\$ 27.403,22	0,950	1,000	1,287	0,944	0,290	1,000	0,33	R\$ 9.178,82
10	R\$ 380.000,00	12,10	R\$ 0,00	0,90	R\$ 28.264,46	0,950	0,842	1,130	1,000	0,355	1,000	0,32	R\$ 9.084,64

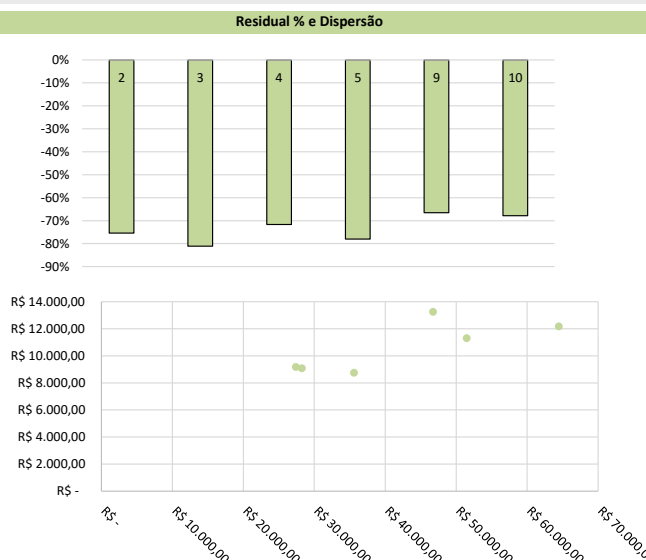
Média	R\$ 42.327,48	Média	R\$ 10.624,71
Desvio	14556,34	Desvio	1883,00
Coef. de variação	0,34	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 10.624,71
Limite Inferior	R\$ 7.437,29
Limite Superior	R\$ 13.812,12
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 15.390.206,20
	1448,53		R\$10.624,71		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 7.437,29
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 10.624,71
Limite Superior (p/ha):	R\$ 13.812,12
Média Saneada (p/ha):	R\$ 10.624,71
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	1883,00
Coefficiente de Variação:	0,177



INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 1.134,56
Inferior (p/ha):	-11,96% R\$ 9.490,15
Superior (p/ha):	9,65% R\$ 11.759,27
Amplitude Total	21,60%

Comentários sobre o cálculo





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação 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 21,60%
---	---

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





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





LIVRO N.º 2 - L

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

83

MATRÍCULA N.º 2.547

DATA 09 de outubro de 1.997

IMÓVEL:

SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. 03 (TRÊS), desmembrada de área maior do imóvel Sertão da Madeireira, com a área de 1.448,53 ha. (hum mil, quatrocentos e quarenta e oito hectares e cinquenta e tres ares), ou sejam, 598,57 alqueires paulistas, ou ainda, 14.485.300,00 m², contando cercas de arames internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre as Serras do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data de 06/05/97, pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene, com as divisas e confrontações seguintes: "Inicia-se no ponto E25, ponto este localizado a margem da estrada de Pedra ou do Império, daí numa extensão de 691,42m., num rumo de 50º41'00"NE confrontando com Roseno de Andrade, encontraremos o ponto E26, daí deflete a direita numa extensão de 291,92m., num rumo de 50º25'00"SE até encontrar o ponto E27, daí deflete a direita numa extensão de 428,89m., num rumo de 27º02'00"SE até encontrar o ponto E28 atingindo o pico da Macieira, daí deflete a esquerda numa extensão 176,00m., num rumo de 34º35'00"NE até encontrar o ponto E29, daí deflete a direita numa extensão de 166,59m., num rumo de 82º03'00"SE até encontrar o ponto E30, daí deflete a esquerda numa extensão de 467,84m., num rumo de 62º30'00"NE até encontrar o ponto E31, daí deflete a esquerda numa extensão de 371,65m., num rumo de 47º43'00"NE até encontrar o ponto E32, daí deflete a direita numa extensão de 272,11m., num rumo de 65º41'00"NE até encontrar o ponto E33, daí deflete a esquerda numa extensão de 368,41m., num rumo de 13º39'00"NE até encontrar o ponto E34, daí deflete a direita numa extensão de 273,90 metros, num rumo de 61º11'00"NE até encontrar o ponto E35, daí deflete à direita numa extensão de 347,94 m., num rumo de 37º45'00"SE até encontrar o ponto E36, daí deflete à esquerda numa extensão de 354,44 m., num rumo de 74º21'00" até encontrar o ponto E37, daí deflete à direita numa extensão de 305,16 m., num rumo de 01º52'00"SW até encontrar o ponto E38, daí deflete a esquerda numa extensão de 129,80 m., num rumo de 74º21'00"SE, até encontrar o ponto E39 atingindo o Alto do Pedro, confrontando até aqui com Sérgio Luiz de Carvalho, Sebastião de Freitas e Joaquim Sabino, daí deflete a direita e segue confrontando com terras de Paulo de Aguiar Valim e Outros, numa extensão de 946,90 m., num rumo de 40º30'00"SW até encontrar o ponto E40, daí deflete à esquerda numa extensão de 486,33 m., num rumo de 14º53'00"SE até encontrar o ponto E41, daí deflete a esquerda numa extensão de 334,31 m., num rumo de 22º53'00"SE até encontrar o ponto E42, daí deflete à direita numa extensão de 283,10 m., num rumo de 5º03'00"SE, até encontrar o ponto E43, daí deflete à esquerda numa extensão de 208,92 m., num rumo de 21º02'00"SE até encontrar o ponto E44, daí deflete à esquerda numa extensão de 894,03 m., num rumo de 36º21'00"SE até encontrar o ponto E45, daí deflete à direita numa extensão de 894,13 m., num rumo de 82º53'00"SW até encontrar o ponto E46, atingindo a margem esquerda do Ribeirão do Leandro, deste deflete à direita e segue confrontando com Tarciso Francisco Vilela, pela referida margem a montante do ribeirão numa extensão de 1.850,00 metros, até a fôz do córrego do Melinho, encontrando o ponto E46A, segue ainda com a mesma confrontação, a montante pelo referido córrego na extensão de 410,00 m., encontraremos o ponto E47, daí deflete-se a direita numa extensão de 2.013,73 metros, num rumo de NW 7928'16"SE, encontraremos o ponto E47A, tendo como

Enrol: R\$ 1.122
F. Enrol: R\$ 0.33
A. Cart. Prev: R\$ 0.24
Outr. n.º: 153/97 B - Bananal

Of. Reg. Imóveis III e Documentos
P. Cart. Imóveis - Bananal - SP
Rua Leon Gilson, 90 - 90
Bananal - SP
Tel: (12) 3116-1961

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bananal - SP

001361
4078-AA

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJYHJ FS7YD 5BMKU DU7MD

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJY8J V6XR2 HP5DB M5NKN

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

(como) confrontante neste caminamento a Área 04 (quatro), ponto este localizado no cruzamento da estrada do Império com o Ribeirão da Encruzilhada, daí deflete-se a direita seguindo pela Estrada do Império sentido Serra do Turvo ou Ramos, tendo como confrontante a Área 01 (um), numa extensão de 4.167,19 metros, encontraremos o ponto E25, atingindo assim o ponto inicial desta descrição.". PROPRIETÁRIA: MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S.A. com sede na Estrada das Nações, nº. 333, Jardim Belval, na cidade de Baryeri, Estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF. sob o nº. 47.682.232/0001--30, TITULOS AQUISITIVOS: Transcritos no RGI. de Bananal-SP., sob os números 1.488, 1.493, 1.817 e 1.818 no LR 3-E, 3.358 e 3.605 no livro nº. 3-I 2.218 no LR 7-F, 4.109, 4.256, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.203, 4.204 e 4.205 no livro nº. 3-J, 4.317 e 4.339 no livro nº. 3-K, 4.856 no livro número 3-K, de Transcrições das Transmissões, e, R. 02 e 04 na matrícula número 454, às fls. 177, do LR 2-B de Registro Geral. CADASTRO: No INCRA sob o nº. 639.028.273.767. O Oficial Interino:

Del. Roberto Aguiar
Notário Público - Bananal - SP

Av. 01/2.347, em 09/10/97. Nos termos do artigo 230 da Lei nº. 6.015/73, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula se acha hipotecado ao BANCO DO DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A., instituição financeira pública estadual, inscrita no CGC/MF. sob o nº. 76.510.908/0001-07, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, nos termos dos contratos celebrados através de escrituras públicas e abaixo relacionados: 01- Hipoteca de 1º grau constante da escritura lavrada em 22/11/82, pelo 6º Tab. de Curitiba, no valor de Cr\$ 116.205.000,00 (cento e dezesseis milhões e duzentos e cinco mil cruzeiros), conforme registro nº. 09/454, às fls. 177 do LR 2-B, em 25/11/82; 02- Hipoteca inscrita em 2º grau, conf. escritura lavrada em data de 22/11/82, pelo 6º Tab. de Curitiba-PR, no valor de Cr\$ 34.861.500,00 (trinta e quatro milhões, oitocentos e um mil e quinhentos cruzeiros), registrada sob o nº. 10/454, às fls. 177 do LR 2-B em data de 25/11/82; 03- Hipoteca inscrita em 3º grau, conf. escritura lav. pelo 6º Tab. de Curitiba-PR, em 29/11/82, no valor de Cr\$ 94.428.000,00 (noventa e quatro milhões, quatrocentos e vinte e oito mil cruzeiros) e registrada sob o nº. 11/454 às fls. 177, do LR 2-B em data de 01/12/82; 04- Hipoteca inscrita em 4º grau, conf. esc. lavrada pelo 6º Tabelião de Curitiba-PR, em data de 07/11/84, para garantia da dívida de Cr\$ 1.677.158.400 (um bilhão, seiscentos e setenta e sete milhões, cento e cinquenta e oito mil e quatrocentos cruzeiros), registrada sob o nº. 15/454, às fls. 177, do LR 2-B, em data de 18/05/85; 05- Hipoteca inscrita em 5º grau constante da escritura lav. pelo 6º Tab. de Curitiba em data de 10/04/85, no valor de Cr\$ 1.631.583.280 (um bilhão, seiscentos e trinta e um milhões, quinhentos e oitenta e tres mil e duzentos e oitenta cruzeiros) e registrada sob o nº. 16/454, às fls. 177, do LR 2-B, em data de 18/09/85; 06- Hipoteca inscrita em 6º grau constante da escritura lav. pelo 6º Cartório de Curitiba-PR, em 08/05/85, para garantia da dívida de Cr\$ 5.606.889.000 (cinco bilhões, seiscentos e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil cruzeiros) e registrada sob o nº. 17/454, às fls. 177, do LR 2-B, em data de 18/09/85; 07- Hipoteca inscrita em 7º grau, conf. escritura lavrada pelo 5º Tab. de Curitiba-PR, para garantia da dívida de Cr\$ 3.499.289.478 (tres bilhões, quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos e oitenta e nove mil e quatrocentos e setenta e oito cruzeiros) e registrada sob o nº. 18/454, em data de 11/11/85; 08- Hipoteca inscrita em 8º grau, constante da escritura lavrada pelo 5º Tab. de Curitiba-PR, para garantia da

145.557.040.0004-761
Of. Reg. Imóveis fls. e Documentos
e Civil, Bananal - Bananal - SP
Rua Manoel Luisson, nº. 90
BANAL - 12.890-000 - Bananal - SP
TELEFAX: (12) 3116-1961



REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - L

MATRÍCULA N.º 2.547 - CONTINUAÇÃO

DATA 09 de outubro de 1.997

IMÓVEL:

(garantia da) Cz\$ 23.246.052,52 (vinte e tres milhões, duzentos e qua-
renta e seis mil e cinquenta e dois cruzados e cinquenta e dois centavos)
a reg. sob o nº. 19/454, às fls. 177 do LR 2-B, em data de 15/09/86; 09-
Escritura de Aditamento Contratual e Confissão de Dívida lav. pelo 12º
Of. de Notas de Curitiba-PR, em 25/05/94, no valor de CR\$ 1.180.186.729,
84 (um bilhão, cento e oitenta milhões, cento e oitenta e seis mil cru-
zido, mil e setecentos e vinte e nove cruzeiros reais e oitenta e quatro
centavos) e registrada sob o nº. 20/454, às fls. 177, do LR 2-B, em data
de 17/10/94; e 10- Escritura de Aditamento Contratual e Confissão de Dí-
vida lavrada pelo 5º Tab. de Curitiba em data de 13/09/96, no valor de
R\$ 7.851.861,58 (sete milhões, oitocentos e cinquenta e um mil, oitocen-
tos e sessenta e um reais e cinquenta e oito centavos) e registrada sob
o nº. 21/454, às fls. 177, do LR 2-B, todos do RGI. local. O Registrador
Interino: Del. Roberto Aguiar
Not./Reg. - Bananal - SP.

R. 02/2.547, em 31/10/97. Nos termos da Escritu-
ra Pública de Cessão de Créditos Recíprocos, lavrada às fls. 001/010, do
livro nº. 247-N, em data de 30/09/96, nas notas do Serviço Notarial do
Distrito do Bacacheri, Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, apresentada
para registro através de certidão datada de 18/07/97, o credor BANCO DE
DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A - BADEP -, em liquidação (Av.01) já qualifi-
cado, CEDEU todos os direitos creditórios oriundos das escrituras regis-
tradas sob os nºs. 09 à 11 e 15 à 19, na matrícula nº. 454, às fls. 177,
do LR 2-B (Garantia Hipotecária) e posteriormente transportadas e averba-
das sob o nº. 01, na presente matrícula, em data de 09/10/97, ao BANCO DO
ESTADO DO PARANÁ S/A., estabelecimento de crédito com sede na cidade de
São Paulo, Capital, na rua Máximo João Kopp, nº. 274, Bairro de Santa Cam-
dida, inscrito no CGC/MF. sob o nº. 76.492.172/0001-91, nos termos das
cláusulas e condições constantes da escritura acima referida, pelo valor
de R\$ 7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, qua-
trocentos e vinte e quatro reais e noventa centavos), cujo valor corres-
ponde à data base de 30/09/96. O Registrador Interino: Del. Roberto Aguiar
Not./Reg. - Bananal - SP.

Av. 03/2.547, em 31/10/97. Nos termos do artigo
213, §1º da Lei nº. 6.015/73, é feita a presente averbação para constar
que o BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A., com sede na cidade de Curitiba, Es-
tado do Paraná, no endereço acima e não como por um lapso constou no R.02
supra. O Registrador Interino: Del. Roberto Aguiar
Not./Reg. - Bananal - SP.

R. 04/2.547, em 06/03/98. Nos termos do Mandado de
Registro de Penhora datado de 06/02/98, extraído dos autos de Execução
Fiscal nº. 49/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e
Advocato Madreit Agro Florestal S.A., que corre seus trâmites pelo Ofi-
cio Judicial local, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Stávio Augusto Tei-
xeira Santos, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido,
o mandado de penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da
dívida de R\$ 2.922,82 (dois mil, novecentos e dois reais e oitenta e dois
centavos), não constando a nomeação de depositário. O Registrador Interi-
no: Del. Roberto Aguiar
Not./Reg. - Bananal - SP.

Valor base R\$ 1.573.684,90
Emolp. R\$ 541,90

Or. 001 - R\$ 146,33
Ar. 001 - R\$ 108,00
A. 001 - R\$ 66,97

Of. Reg. Imóveis (It. e Documentos)
e Civil P. Jurídica - Bananal - SP
Rua Leon Gilson, nº 90
Bananal - SP
Fone/Fax: (12) 3116-1961

Rua Leon Gilson, 90 - Centro - Bananal/SP - Fone/Fax: (12) 3116-1961 - rgi.bananal@ig.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

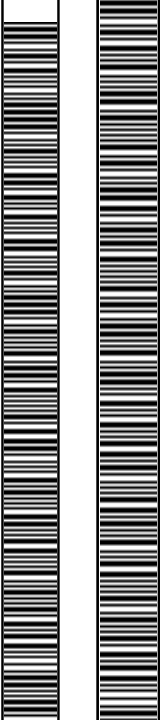
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bananal - SP

001362

4078 - AA

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJYHJ FS7YD 5BMKU DU7MD

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJY8J V6XR2 HP5DB M5NKN



REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

Av. 05/2.547, em 10/05/99. Nos termos do Mandado de Execução de Penhora extraído em data de 26/04/99, dos autos de Ação de Execução Fiscal, proc. nº. 49/95, em que é Exequente a Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A., é feita a presente averbação para constar que fica CANCELADO e sem mais nenhum efeito o registro da penhora efetuada sob o nº. 04 (quatro) na presente matrícula, em virtude de quitação do débito. *Luiz Cavallotti (Arquiteto)*

AV.06/2.547, em 27/04/2.007. Nos termos do Ofício nº 3695/EC/DEGE-2/2, da E. CGJ. do Estado de São Paulo, datado de 18/01/07, e em cumprimento à r. decisão proferida nos autos de AÇÃO CIVIL PÚBLICA, proc. nº 01/2.006, da 2ª V. do Trabalho de Guarapuava-PR, em que é Autor o Ministério Público do Trabalho e Réus GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A. E OUTROS, é feita a presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., sucessora, por incorporação, da MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A. O Oficial Interino: *Antônio Calso Romário Guimarães*
OFICIAL INTERINO

Av. 07/2.547, em 01/02/2.010. Nos termos do ofício nº. 2.370/09 de 17/12/2.009, oriundo do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, expedido nos autos de FALÊNCIA em que é requerente R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA. e requerida G.V.A. INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., (proc. nº. 808/07, e em cumprimento ao artigo 22, III, letra "F" da Lei nº. 11.101/05, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi ARRECADADO pelo Administrador Judicial em favor da massa falida nos autos acima referidos. O Ofi- *Raphael Carvalho Batista*
Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos
Cível de Pessoas Jurídicas.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia vale como certidão extraída do Lº 2-6 às Fls. 83
Mat. 2547 em 09 de outubro de 1999. Nada mais
Bananal 26 de Julho de 20 11.

Antônio Calso Romário Guimarães - Oficial Interino

145.337.940/0001-767
Of. Reg. Imóveis, Títulos e Documentos
e Civil de Pessoas Jurídicas - Bananal - SP
Rua Leon Gilson, nº 90
Centro - (12.810-000) - Bananal - SP
Telefones: (12) 3116-1361



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.302 - 08/2022

IMÓVEL RURAL, DE MATRÍCULA Nº2.548, COM ÁREA DE
1.233,50 HA, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP

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	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	16

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: Imóvel rural, de matrícula nº2.548, com área de 1.233,50 Ha, localizado no município de Bananal/SP.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 11.167.000,00

(Onze milhões, cento e sessenta e sete mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do banco de dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR), de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Bananal/SP.

Cabe ressaltar que a área em questão está inserida na Área de Proteção Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina. Assim, é necessário seguir certas exigências e Normas estipuladas pelos órgãos competentes.





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 da Gleba 04, desmembrado do imóvel Sertão da Madeira, com área de 1.233,50ha, localizado no município e comarca de Bananal/SP.

Número da Matrícula: Nº 2.548 – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE BANANAL/SP

Número INCRA:639.028.273.767

Localização: Latitude: 22°49'25.62"S/ Longitude: 44°19'2.59"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bananal é um município do Vale do Paraíba, localizado ao extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de Bananal. Apresenta uma extensão territorial de 616,32 km² e uma população de 10.263 habitantes (2010). Além de possuir um patrimônio natural expressivo, com vegetação preservada, áreas de remanescentes de Mata Atlântica e cachoeiras, a cidade possui ruas e fazendas centenárias, que revelam o padrão arquitetônico da época do café. A Trilha do Ouro, construída pelos escravos no século XVIII, configura importante ponto turístico do município, assim como ocorre com outras cidades do Vale Histórico.

A região da Serra da Bocaina, principalmente a porção voltada para o Vale do Rio Paraíba sofreu processo de degradação bastante acentuado desde a época cafeeira, onde a cidade de Bananal representou um dos grandes centros produtores. Posteriormente, a região foi explorada para a produção de carvão vegetal que abastecia siderúrgicas locais, como a Siderúrgica Barbará localizada no município de Barra Mansa-RJ. Desde então, a região passa por um processo de completo abandono e atualmente sofre, ainda que em pequena escala, com turismo desordenado e a especulação imobiliária.

4.1 Mercado Regional de Terras

A região em questão situa-se no Planalto SE do Brasil, no sopé da Serra da Bocaina, dentro da área abrangida pelo médio vale do Rio Paraíba do Sul, englobando o município de Bananal (SP) e parte de municípios vizinhos, no limite entre os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. O município de Bananal está localizado no extremo leste do Estado de São Paulo, estando inserida no Mercado de Terras Leste.





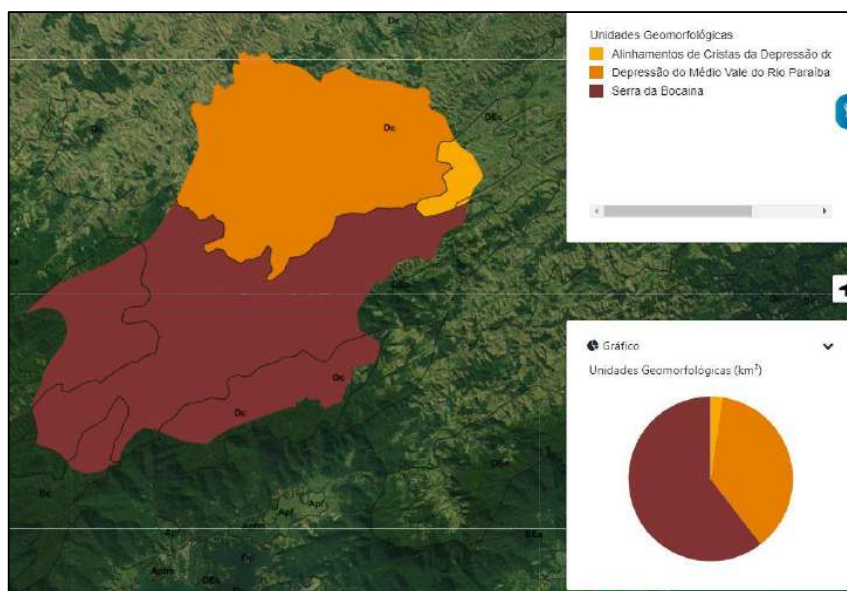
Mapa da divisão do Mercado de Terra do Estado de São Paulo

4.2 Topografia

A região faz parte de uma depressão alongada de origem tectônica, como foi identificado o médio vale do Rio Paraíba do Sul por Asmus & Ferrari (1978). Caracteriza o relevo da área a feição de colinas rebaixadas, mapeadas como "mar de morros" por Ponçano et al. (1981), predominando segmentos convexos, com os segmentos côncavos aparecendo nas baixas encostas e em cabeceiras de drenagem em anfiteatro. As feições estruturais consideradas funcionam como forte condicionante para o padrão de drenagem regional.

O imóvel em questão está situado totalmente na Unidade Geomorfológica denominada Serra da Bocaina, unidade esta que predomina do município de Bananal/SP.





Mapa Geomorfológico no município de Bananal do Estado de São Paulo. Fonte: IBGE

4.3 Hidrografia

O município de Bananal/SP apresenta uma área rica e extensa em cursos d'água, com os rios: Bananal, Paca Grande, Do Braço, Do Turvo, Pirapitinga, Manso, Vermelho, Carioca, Prata e Bocaina. Sua formação geológica não é plana e seu clima é tropical.

Condições paleo-hidrológicas e de nível de base mutáveis contribuíram para a evolução complexa da paisagem, originando as feições características do Planalto SE do Brasil (Meis & Monteiro 1979) - fundos de depressão mal drenados, colinas isoladas, cabeceiras de drenagem em forma de alvéolos e vales apresentando depósitos registrados em mais de um nível de terraço fluvial.

A bacia do rio Paraíba do Sul possui área de drenagem de cerca de 55.500 km² distribuída pelos estados de São Paulo (13.900 km²), Rio de Janeiro (20.900 km²) e Minas Gerais (20.700 km²). O comprimento do rio Paraíba do Sul, calculado a partir da nascente do Paraitinga, é de mais de 1.100 km.

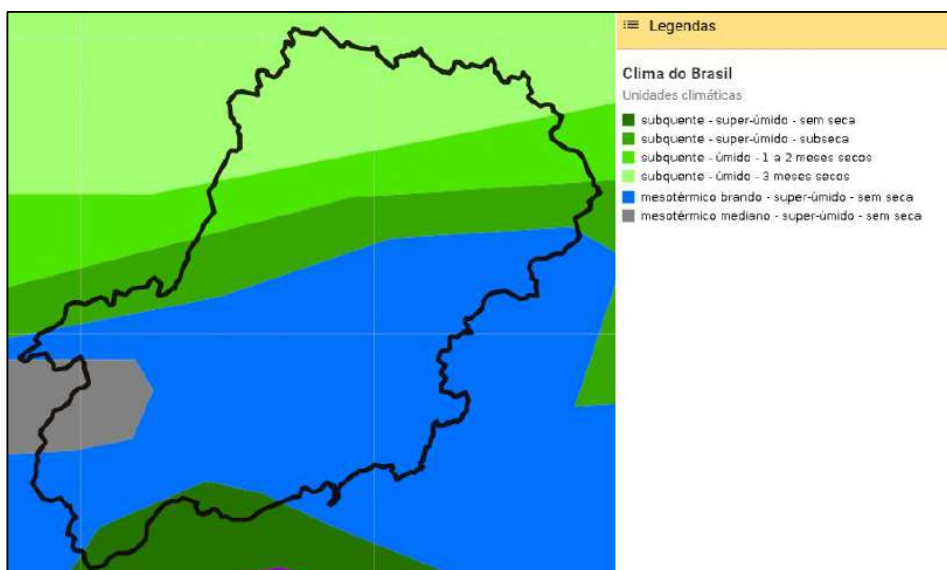
Na região em estudo o afluente principal do Rio Paraíba do Sul é o Rio Jaguari, o qual nasce em Estado de São Paulo, atravessa os municípios de Igaratá, Jacareí e São José dos Campos, possui uma área de drenagem com cerca de 1.757km²; seu principal afluente é o rio do Peixe, e é represado próximo à sua foz pela barragem da Usina de Jaguari em São José dos Campos.





4.4 Clima

O clima tropical da região é evidenciado por duas estações bem marcadas: verão chuvoso e inverno seco - regime este condicionado pela atuação das frentes frias que atingem o Sul e o Sudeste do Brasil. A temperatura média anual oscila em torno de 20°C e a pluviosidade média anual é da ordem de 1.500 mm



Mapa dos Climas existentes no município de Bananal/SP. Fonte: Embrapa

4.5 Vegetação

A Área de Preservação Ambiental da Estação Ecológica Bananal abriga remanescentes importantes de Mata Atlântica, com predomínio da Floresta Ombrófila Densa. Há um pequeno trecho de Floresta Ombrófila Mista, na qual despontam araucárias (*Araucária angustifolia*), mas há poucos estudos a respeito dessa parcela. Populações naturais de araucárias são mais comuns no Parque Nacional da Bocaina, situado na mesma região, mas muito raras na área ocupada pela ESEC de Bananal.

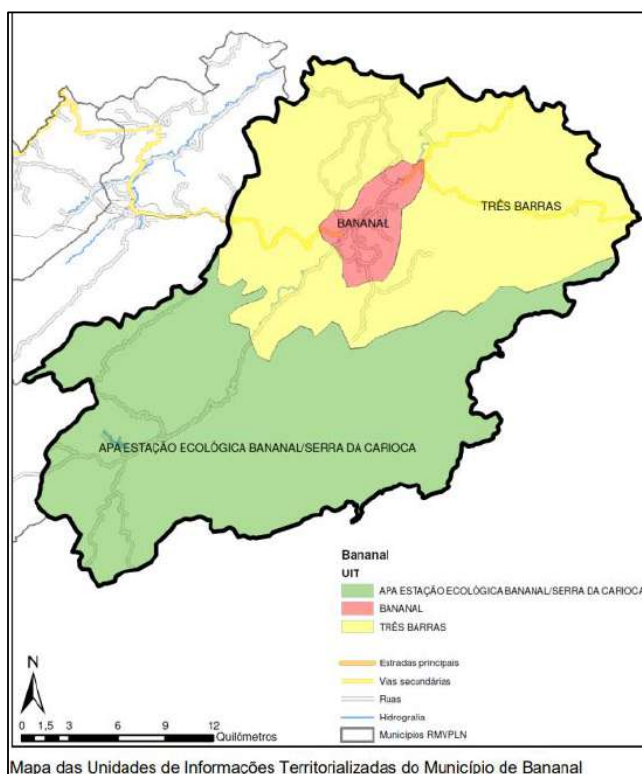
Segundo a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo "A vegetação desta unidade é caracterizada por floresta ombrófila densa. Apresenta vegetação de matas primárias e secundárias densa de 30 a 40 anos de regeneração. Parte do limite da unidade faz divisa com plantações de Pinus e Eucalyptus.

Uma das características mais marcantes da vegetação da Serra do Mar é a quantidade e variedade de bromélias. A Estação Ecológica de Bananal talvez seja a única unidade de conservação do mundo que abriga populações de duas bromélias -





Neoregelia pontualli e *Witrockia corallina*- recentemente descritas em 1991 e 1992 em área contígua à unidade (Pontual, comunicação pessoal, 1997). Além destas, ocorrem outras bromélias raras como *Fernsea bocamensis* e *Vriesea hieroglyphica*, ameaçadas de extinção devido às coletas seletivas para suprir mercado de decoração com plantas vivas.



5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 O imóvel está inserido na Área de Preservação Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina. Assim, existem diretrizes específicas para o manejo do imóvel.

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:

“Sertão da Madeireira – Gleba nº4, desmembrada da área maior do imóvel Sertão da madeireira, com área de 1.233,50ha. Ou sejam, 509,71 alqueires paulista, ou ainda 12.335.000,00m², contendo cercas de arame internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre a serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto da medição em 06/05/97 pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

O imóvel de matrícula nº2.548 não possui registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR). Além de estar inserido em uma Área de Preservação Ambiental.

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra e Área

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-





14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 11.167.748,04 (Onze milhões, cento e sessenta e sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e quatro centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 11.167.000,00 (Onze milhões, cento e sessenta e sete mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de agosto 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 de Cálculo

Helcio Kronberg

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: Campo da Grama	Data do Laudo: 01/07/2022
Complemento: Divisa entre os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro	Matrícula: nº2.548
Bairro: Zona Rural	Objetivo: Determinação de Valor de Mercado
Cidade: Bananal UF: SP CEP: -	Finalidade: Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 1.233,50 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 24,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: 1.233,50 ha	Área: 1.233,50 ha	< Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 51,39 ha	Módulo Fiscal: 24,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia: Fortemente Ondulado	Cons. Do Solo: Argilosa a arenosa
Drenagem: Muito Bom	Estradas Internas: Servidões
Textura: Argilosa a arenosa	Melhoramentos: -
Util. Economica: Nenhuma	Profundidade: Solos rasos
Aproveitamento: Baixo	Pedregosidade: Moderada a alta
Pot. Produtivo: Moderado	Erosão: Moderada
Benfeitorias: Nenhuma	Precipitação: 1.500mm/ano
Altitude: 1.070m	

Valor de Mercado

R\$ 11.167.748,04

(ONZE MILHÕES, CENTO E SESSENTA E SETE MIL, SETECENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E QUATRO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

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

Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel está localizado ao Sul da cidade de Bananal/SP, na divisa entre os estados de São Paulo e Rio de Janeiro.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 22°49'25.62"S Longitude: 44°19'2.59"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Sertão da Madeireira – Gleba n°4, desmembrada da área maior do imóvel Sertão da madeireira, com área de 1.233,50ha. Ou sejam, 509,71 alqueires paulista, ou ainda 12,335.000,00m², contendo cercas de arame internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre a serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto da medição em 06/05/97 pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene.”</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>A ordem dos Cambissolos abrange solos minerais com características bastante variáveis, mas que sempre apresentam textura média ou mais fina e ausência de grande desenvolvimento pedogenético. São solos com pequena profundidade, elevado teor de minerais primários (minerais herdados da rocha), presença significativa de fragmentos de rocha na massa do solo e outros indícios do intemperismo incipiente do solo. Os Cambissolos estão distribuídos no estado de São Paulo associados a condições variadas de materiais e origem, relevo, vegetação e clima. Suas ocorrências mais expressivas, porém, estão na província geomorfológica do Planalto Atlântico, em condições de topografia mais íngreme e relevo mais dissecado. Nestas condições, estes solos têm perfis menos profundos e pedregosidade ou cascalhos na superfície ou na massa do solo.</p>	

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: PJDHK E4LLT MFNV7 VU4JA



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Mapa de Localização

1



2



3



4



5

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: PJDHK E4LLT MFNV7 VU4JA





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



6



7



8



9



10



11

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: PJDHK E4LLT MFNV7 VU4JA





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDHK E4LLT MFNVV VU4JA





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando										
Endereço:	Campo da Grama									
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	1233,50		Área Construída:	-						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	N/A						
Topografia:	Fortemente Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1233,50 100%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	1233,50 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	13%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 1										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	23,30		Área Construída:	1000,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.490.000,00						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovel Web						
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedad						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	20,30 69%
IIe			IIIe,s	3,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	29,60 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	25%
IIIs			IVe	6,30	21%	VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 2										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	96,00		Área Construída:	250,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.900.000,00						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	20,00	21%	Vw(a)			VIII	36,00 38%
IIe			IIIe,s	10,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	96,00 100%
IIe,s	30,00	31%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	46%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	3,49		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Locarraro imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/59						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,50
IIe,s	3,50	100%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	74%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	72,60		Área Construída:	250,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 3.900.000,00						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovel Web						
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	15,00	21%	Vw(a)			VIII	25,00
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	72,60
IIe,s	5,60	8%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	27,00	37%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	4,37		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Locarraro Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/51						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00
IIe	2,87	66%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	4,37
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	63%
IIIs	0,50	11%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6															
Endereço:															
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Bananal		UF: SP					
Área de Terreno (ha):		3,00		Área Construída:		0,00									
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 280.000,00									
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta									
Topografia:		Ondulado		Informante:		Locarraro Imoveis									
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.locarraroimoveis.com.br/11									
Classes de Solo															
I			IIIw(a)			IVe,s							VIIe,s		
IIs			IIIe	1,00	33%	Vw(a)			VIII	0,80	27%				
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,00	100%				
IIe,s	0,50	17%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	52%					
IIIs	0,70	23%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 7															
Endereço:															
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Bananal		UF: SP					
Área de Terreno (ha):		50,82		Área Construída:		180,00									
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 600.000,00									
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta									
Topografia:		Fortemente Ondulado		Informante:		Imovelweb									
Benfeitorias		Casas		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried									
Classes de Solo															
I			IIIw(a)			IVe,s	10,00					20%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	20,00	39%				
IIe			IIIe,s	12,00	24%	Vle			Áterreno(ha):	50,82	100%				
IIe,s			IVs	8,82	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	36%					
IIIs			IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 8															
Endereço:															
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Bananal		UF: SP					
Área de Terreno (ha):		154,00		Área Construída:		80,00									
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 750.000,00									
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta									
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Zap imoveis									
Benfeitorias		casa		Contato		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v									
Classes de Solo															
I			IIIw(a)			IVe,s	84,00					55%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	40,00	26%				
IIe			IIIe,s	15,00	10%	Vle			Áterreno(ha):	154,00	100%				
IIe,s			IVs			Vle,s	15,00	10%	Índice Cálculado:	35%					
IIIs			IVe			VIIe									
Observações:															





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Bananal		UF: SP	
Área de Terreno (ha):		45,98		Área Construída:		70,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 1.400.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Zap imoveis					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/					
IIIIs		20,00		IVe							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	10,00	22%	VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	10,00	22%
IIe			IIIe,s	5,98	13%	VIe			Áterreno(ha):	45,98	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:		
IIIIs	20,00	43%	IVe			VIIe			49%		
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Bananal		UF: SP	
Área de Terreno (ha):		12,10		Área Construída:		0,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 380.000,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
IIIIs				IVe							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	1,60	13%	VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,00	33%
IIe			IIIe,s	6,50	54%	VIe			Áterreno(ha):	12,10	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:		
IIIIs			IVe			VIIe			40%		
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Bananal		UF: SP	
Área de Terreno (ha):		15,97		Área Construída:		0,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.070.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Locarraro imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.locarraroimoveis.com.br/13					
IIIIs		1,50		IVe							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	2,00	13%	Vw(a)			VIII	5,00	31%
IIe			IIIe,s	5,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	15,97	100%
IIe,s	2,47	15%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:		
IIIIs	1,50	9%	IVe			VIIe			47%		
Observações:											





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 3.900.000,00	96,00	R\$ 193.160,29	0,90	R\$ 34.550,41	0,950	0,889	1,000	0,889	0,281	1,000	0,21	R\$ 7.276,48
3	R\$ 250.000,00	3,49	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.469,91	0,950	0,800	1,287	0,941	0,176	1,000	0,16	R\$ 10.427,38
4	R\$ 3.900.000,00	72,60	R\$ 131.766,09	0,90	R\$ 46.532,15	0,950	1,000	1,000	0,941	0,272	1,000	0,24	R\$ 11.298,56
5	R\$ 250.000,00	4,37	R\$ 0,00	0,90	R\$ 51.487,41	0,950	0,842	1,287	0,889	0,205	1,000	0,19	R\$ 9.679,06
9	R\$ 1.400.000,00	45,98	R\$ 0,00	0,90	R\$ 27.403,22	0,950	1,000	1,287	0,889	0,264	1,000	0,29	R\$ 7.860,71
10	R\$ 380.000,00	12,10	R\$ 0,00	0,90	R\$ 28.264,46	0,950	0,842	1,130	0,941	0,323	1,000	0,28	R\$ 7.780,05

Média	R\$ 42.117,93	Média	R\$ 9.053,71
Desvio	14646,45	Desvio	1644,47
Coef. de variação	0,35	Coef. de variação	0,18

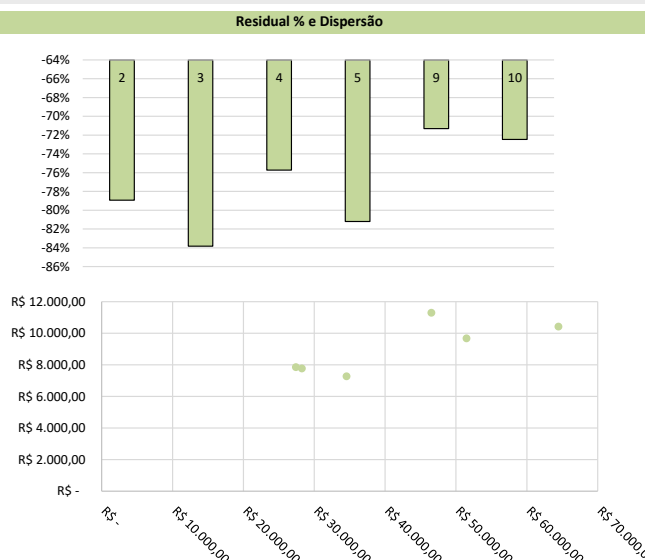
Média Saneada	R\$ 9.053,71
Limite Inferior	R\$ 6.337,60
Limite Superior	R\$ 11.769,82
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 11.167.748,04
	1233,50		R\$9.053,71		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 6.337,60
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 9.053,71
Limite Superior (p/ha):	R\$ 11.769,82
Média Saneada (p/ha):	R\$ 9.053,71
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	1644,47
Coefficiente de Variação:	0,182

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 990,84
Inferior (p/ha):	-12,29% R\$ 8.062,87
Superior (p/ha):	9,86% R\$ 10.044,54
Amplitude Total	22,15%



Comentários sobre o cálculo





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação 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 22,15%
---	---

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





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

85

LIVRO N.º 2 - L

MATRÍCULA N.º 2.548

DATA 09 de outubro de 1.997

IMÓVEL:

SERTÃO DA MADEIREIRA - GLÉBA Nº. 04 (QUATRO), desmembrada de área maior do imóvel Sertão da Madeireira, com a área de 1.233,50 ha. (hum mil, duzentos e trinta e tres hectares e cinquenta ares), ou sejam, -/ 509,71 alqueires paulistas, ou ainda, 12.335.000,00 m², contendo cercas de arame internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre as Serres do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em 06/05/97 pelo engenheiro Ademir M. Arrivabane, com as divisas e confrontações seguintes: "Inicia-se no ponto E47A, ponto este localizado no cruzamento da Estrada do Império, digo, Império, com o Ribeirão da Encruzilhada, numa extensão de 2.013,73 metros, num rumo de NW 79º28'16"SE, encontraremos o ponto E47, localizado na Foz do Córrego do Moinho, tendo como confrontante deste caminhamento a Área 03 (tres), deste ponto deflete-se a direita numa extensão de 537,49 metros num rumo de 04º16'00"SW, encontraremos o ponto E48, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 312,04 metros, num rumo de 00º55'00"SW até encontrar o ponto E49, daí deflete a esquerda numa extensão de 1.195,27 metros, num rumo de 73º19'00"NE até encontrar o ponto E50, daí deflete a direita numa extensão de 567,81 metros, num rumo de 80º66'00"NE até encontrar o ponto E51, daí deflete a direita e segue confrontando com a Cia. Siderurgica Barra Mansa numa extensão de 234,95 metros, num rumo de 30º42'00"SW até encontrar o ponto E52, daí deflete a esquerda numa extensão de 648,59 metros, num rumo de 10º12'00"SE até encontrar o ponto E54, daí deflete a esquerda numa extensão de 221,11 metros, num rumo de 32º51'00"SE até encontrar o ponto E53, atingindo a margem do Rio do Braço, daí deflete a direita e segue pela referida margem e montante do rio numa extensão de 5.270,00 metros, até encontrar o ponto 55A, seguindo na Foz do córrego do Ronca; segue pela margem esquerda do referido córrego a montante na extensão de 2.400,00 metros, confrontando até aqui com terras da Madeireira Paulista no Estado do Rio de Janeiro, até encontrar o ponto E56, daí deflete a direita numa extensão de 172,40 metros, num rumo de 73º08'00"NW até encontrar o ponto E57, daí deflete a direita numa extensão de 371,61 metros, num rumo de 23º48'00"NE até encontrar o ponto E58, daí deflete a esquerda numa extensão de 242,86 metros, num rumo de 30º05'00"NW até encontrar o ponto E59, daí deflete a direita numa extensão de 265,00 metros, num rumo de 0º25'00"NE até encontrar o ponto E60, daí deflete a esquerda numa extensão de 262,19 metros, num rumo de 87º45'00"SW, até encontrar o ponto E61, daí deflete a esquerda numa extensão de 182,01 metros, num rumo de 0º37'00"SE até encontrar o ponto E62, daí deflete a direita numa extensão de 255,29 metros, num rumo de 87º18'00"NW até encontrar o ponto E63, daí deflete a direita e segue confrontando com a Cia. Metalurgica Barbará numa extensão de 671,00 metros, num rumo de 16º00'00"NW até encontrar o ponto E64, atingindo a margem esquerda do Rio do Braço próximo a confluência do córrego da Gramma; daí segue a montante do Rio do Braço, pela sua margem esquerda na distância de 1.724,00 metros, encontraremos o ponto E27A, deste ponto deflete-se a direita numa extensão de 470,60 metros, num rumo de SW 48º37'41"NE, encontraremos o ponto E26A, ponto este localizado na Estrada do Império, digo, Estrada do Império, tendo como confrontante neste caminhamento a Área 01 (um), numa extensão de 3.807,05 metros, encontraremos o ponto E47A, atingindo assim o ponto inicial desta descrição". PROPRIETÁRIA: - MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S.A., com sede na Estrada das Nações, nº. 333,

Empl. R\$ 1.22
Di. este - outros - foram - todos
R/ verbo: R\$ 0.33
Ao Estado: R\$ 0.24
A Cert. Priv. R\$ 0.24
Cadastr. n.º - 59/97 - Bananal

45.597.040/0001-76
45.597.040/0001-76
R. Reg. Imoveis - Bananal - SP
di. Reg. Imoveis - Bananal - SP
e Rua Leon Gilson - Bananal - SP
Centro - Telefax: (12) 3116-1961

Rua Leon Gilson, 90 - Centro - Bananal/SP - Fone/Fax: (12) 3116-1961 - rgi.bananal@rg.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bananal - SP

001363

4078-AA

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJYHJ FS7YD 5BMKU DU7MD

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDHK E4LLT MFNV7 VU4JA

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - L

(333), Jardim Belval, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF. sob o nº. 47.682.232/0001-30. TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcritos na RGI. de Bananal-SP., sob os números 1.488, 1.493, 1.817 e -/1.818 no Lº 3-E, 3.358 e 3.605 no livro nº. 3-I, 2.218 no Lº 3-F, 4.109, 4.256, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.203, 4.204 e 4.205 no livro nº. 3-J, 4.317 e 4.339 no livro nº. 3-K, 4.856 no Lº nº. 3-L, de Transcrições das Transmissões, e R. 02 e 04 na matricule nº. 454, às fls. 177, do livro nº. 2-B de Registro Geral. CADASTRO: No INCRA sob o nº. 639.028.273. 767, O Registrador Interino:

Del. Roberto Aguiar
Not. Reg. Bananal-SP.

Av. 01/2.548, em 09 de outubro de 1.997. Nos termos do artigo 230 da Lei nº. 6.015/73, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula se acha hipotecado ao BANCO DO DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A., instituição financeira pública estadual, inscrita no CGC/MF. sob o nº. 76.510.908/0001-07, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, nos termos dos contratos celebrados através de escrituras públicas e abaixo relacionados: 01- Hipoteca inscrita em 1º grau, constante da escritura lav. em 22/11/82, pelo 6º Tab. de Curitiba, no valor de Cr\$ 116.205.800,00 (cento e dezesseis milhões, duzentos e cinco mil cruzeiros), conf. registro nº. 09/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em 25/11/82; 02- Hipoteca inscrita em 2º grau, conforme escritura lavrada em 22/11/82, pelo 6º Tab. de Curitiba-PR, no valor de Cr\$ 34.861.500,00 (trinta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e um mil e quinhentos cruzeiros), registrada sob o nº. 10/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 25/11/82; 03- Hipoteca inscrita em 3º grau, conf. escritura lav. pelo 6º Tabelião de Curitiba-PR, em 29/11/82, no valor de Cr\$ 94.428.000,00 (noventa e quatro milhões, quatrocentos e vinte e oito mil cruzeiros) e registrada sob o nº. 11/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 01/12/82; 04- Hipoteca inscrita em 4º grau, conforme escritura lav. pelo 6º Tab. de Curitiba-PR, em data de 07/11/84, para garantia da dívida de Cr\$ 1.677.158.400 (um bilhão, seiscentos e setenta e sete milhões, cento e cinquenta e oito mil e quatrocentos cruzeiros) e registrada sob o nº. 15/454, às fls. 177, do livro nº. 2-B, em data de 15/05/85; 05- Hipoteca inscrita em 5º grau constante da escritura lav. pelo 6º Tabelião de Curitiba-PR, em data de 10/04/85, no valor de Cr\$ 1.631.583.280 (um bilhão, seiscentos e trinta e um milhões, quinhentos e oitenta e três mil e duzentos e oitenta cruzeiros) e registrada sob o nº. 16/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 18/09/85; 06- Hipoteca inscrita em 6º grau constante da escritura lavrada pelo 6º Cartório de Curitiba-PR, em 08/05/85, para garantia da dívida de Cr\$ 5.606.889.000 (cinco bilhões, seiscentos e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil cruzeiros) e registrada sob o nº. 17/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 18/09/85; 07- Hipoteca inscrita em 7º grau, conf. escritura lavrada pelo 5º Tabelião de Curitiba-PR, para garantia da dívida de Cr\$ 3.499.289.478 (tres bilhões, quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos e oitenta e nove mil e quatrocentos e setenta e oito cruzeiros) e registrada sob o nº. 18/454, em data de 11/11/85; 08- Hipoteca inscrita em 8º grau, constante da escritura lavrada pelo 5º Tabelião de Curitiba-PR, e para garantia da dívida de Cr\$ 23.246.052,52 (vinte e tres milhões, duzentos e quarenta e seis mil e cinquenta e dois cruzados e cinquenta e dois centavos) e registrado pelo 6º Tabelião de Curitiba-PR, em data de 15/09/86; 09- Escritura de Aditamento Contratual e Confissão de Dívida

12006
F453870401030476
O. Registrador Interino e Docentes
Rua Legal 3150/11 - Bananal - SP
Centro - 12.830-000 - Bananal - SP
Tel: (12) 3116-1961



LIVRO N.º 2 - L

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

86

MATRÍCULA N.º 2.548 - CONTINUAÇÃO DATA 09 de outubro de 1.997

IMÓVEL:

(Dívida) lav. pelo 12º Ofício de Notas de Curitiba-PR, em 25/05/94, no valor de CR\$ 1.180.186.729,84 (um bilhão, cento e oitenta milhões, cento e oitenta e seis mil, setecentos e vinte e nove cruzeiros reais e oitenta e quatro centavos) e registrada sob o nº. 20/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 17/10/94; e, 10- Escritura de Aditamento Contratual e Confissão de Dívida lavrada pelo 5º Tabelião de Curitiba, em data de 13/09/96, no valor de R\$ 7.851.861,58 (sete milhões, oitocentos e cinquenta e um mil, oitocentos e sessenta e um reais e cinquenta e oito centavos) e registrada sob o nº. 21/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 13/10/96. O Registrador Interino:

Del. Roberto Aguiar
Not.º 116 - Bananal - SP

R. 02/2.548, em 31/10/97. Nos termos da Escritura Pública de Cessão de Créditos Recíprocos, lavrada às fls. 001/010, do Lº nº. 247-N, em data de 30/09/96, no Serviço Notarial do Distrito de Bacacheri, Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, apresentada para registro através da certidão datada de 18/07/97, o credor BANCO DE ENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A - BADEP -, em liquidação (Av.01), já qualificado, CEDEU TODOS OS DIREITOS CREDITÓRIOS oriundos das escrituras registradas sob os nºs. 09 à 11 e 15 à 12, na matrícula nº. 454, às fls. 177, do Lº 2-B (Garantia Hipotecária) e posteriormente transportadas e averbadas sob o nº. 01, na presente matrícula, em data de 09/10/97, ao BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A., estabelecimento de crédito com sede na cidade de São Paulo, Capital, na rua Máximo João Kopp, nº. 274, Bairro de Santa Cândida, inscrito no CGC/MF. sob o nº. 76.492.172/0001-91, nos termos das cláusulas e condições constantes da escritura acima referida, pelo valor de R\$ 7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa centavos), cujo valor corresponde à data base de 30/09/96. O Registrador Interino:

Del. Roberto Aguiar
Not.º 116 - Bananal - SP

Av. 03/2.548, em 31/10/97. Nos termos do artigo 213, §1º da Lei nº. 6.015/73, é feita a presente averbação para constar que o BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A., com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, no endereço acima e não como por um lapso constatou no R. 02 supra. O Registrador Interino:

Del. Roberto Aguiar
Not.º 116 - Bananal - SP

R. 04/2.548, em 06/07/98. Nos termos do Mandado de Registro de Penhora datado de 06/02/98, extraído dos autos de Execução Fiscal nº. 49/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro Florestal S.A., que corre seus trâmites pelo Ofício Judicial local, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Stávio Augusto Teixeira Santos, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprida, o mandado de penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia de dívida de R\$ 2.902,82 (dois mil, novecentos e dois reais e oitenta e dois centavos), não constando a nomeação de depositário. O Registrador Interino:

Del. Roberto Aguiar
Not.º 116 - Bananal - SP

Av. 05/2.548, em 10/07/99. Nos termos do Mandado de Levantamento de Penhora extraído em data de 26/04/99, dos autos de Ação de Execução Fiscal, proc. nº. 49/95, em que Exequente A Fazenda do

Valor base R\$ 1.573.864,90
REOL: R\$ 541,90

Os dados eletrônicos foram papéis:
At. Estado: RS 146,73
A Cart. Prov. RS 108,41
Cada. n.º 65497 P. Bananal

15-337-340/0001-75
Of. Reg. Imóveis Tn. e Documentos
e Civil P. Jurisica - Bananal - SP
Rua Leon Gilson, nº 90
Centro - 12.830-000 - Bananal - SP
Telefax: (12) 3116-1961

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bananal - SP

001364

4078-AA

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJ8YK J9YB H5XEL DLUN3

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDHK E4LLT MFNV7 VU4JA

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

(do) Estado de São Paulo e Executag. Madeirit Agro-Florestal S.A., assinado pelo Diretor de Serviço Stélio Mendes Filho, é feita a presente averbação para constar que fica CANCELADO e sem mais nenhum efeito o registro da penhora efetuado sob o n.º 04 (quatro) na presente matrícula, em virtude de quitação do débito. O Oficial de Registro de Imóveis:

Bel. Antônio Aguiar
Tab. Reg. - Bananal - SP.

R. 06/2.548, em 13/12/2.000. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora extraído em data de 04/09/2.000, dos autos de Execução Fiscal, proc.n.º 01/96, em que figura como Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A., assinado pelo Diretor de Serviço Stélio Mendes Filho, do Ofício Judicial local, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido o Auto de Penhora referente ao imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 1.309,65 (hum mil, trezentos e nove reais e sessenta e cinco centavos), acrescida de juros e demais cominações legais, não constando a nomeação de depositário. O Oficial de Registro de Imóveis:

Bel. Antônio Aguiar
Tab. Reg. - Bananal - SP.

R. 07/2.548, em 27/08/2.001. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora, proc.n.º 03/97, assinado pelo Diretor do Of. Judicial local, Stélio Mendes Filho, extraído dos autos de Execução Fiscal em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A., é feita a presente inscrição para constar que em data de 26/01/2.001, foi entregue em Cartório, devidamente cumprido o Auto de Penhora referente a uma área ideal com 04,00 (quatro) hectares, para garantia da dívida de R\$ 1.421,04 (hum mil, quatrocentos e vinte e um reais e quatro centavos), acrescida de juros e demais cominações legais, não constando nomeação de depositário. O Oficial de Registro de Imóveis:

Bel. Antônio Aguiar
Tab. Reg. - Bananal - SP.

R. 08/2.548, em 27/08/2.001. Nos termos da Carta Precatória Cível, servidno, orig. servidno de Mandado de Registro de Penhora, extraída do Proc.n.º 114/98 da Comarca de Guarapuava, dos autos de Execução Fiscal em que é Exequente A Fazenda Pública do Estado do Paraná e Executada Industrias Madeirit S.A. (2ª V. Cível), consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o Auto de Penhora e Depósito referente à totalidade do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 140.572,24 (cento e quarenta mil, quinhentos e setenta e dois reais e vinte e quatro centavos), a recibo de juros e demais cominações legais, tendo sido nomeado depositário Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, representante legal da Executada. O Oficial de Registro de Imóveis:

Bel. Antônio Aguiar
Tab. Reg. - Bananal - SP.

TRANSPORTE PARA FLS. 142, DO LIVRO N.º 2-M, EM DATA DE 08/04/2.003.

ISENTO P/DETERMINAÇÃO JUDICIAL

145.387.040/0007
Of. Reg. Imóveis e Documentos
e Civil - Bananal - SP
Rua Leôncio de Almeida
Centro - 12.248-000 - Bananal - SP
Telef: (12) 3116-1361

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJ8YK J99YB H5XEL DLUN3

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDHK E4LLT MFNV7 VU4JA



REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

142

LIVRO Nº 2 - N.....

MATRÍCULA Nº 2.548 -TRANSPORTE DE/FLS.86 -L02-L DATA 08 de abril de 2.003.

IMÓVEL: (SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. 04 (QUATRO), com a área de 1.233,50 ha. situada no município de Bananal-SP.)

R. 09/2.548, em 08 de abril de 2.003. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora (C.Precatória) extraído dos autos de Execução Fiscal, proc.nº. 3.090/97, da Vara da Fazenda da Comarca de Barueri-SP., em que é Exequente A Fazenda Nacional e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A. e Outros, Of. Judicial local em 04/12/2.002, é feito o presente registro para constar que em data de 04 de dezembro de 2.002, foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO referente à uma parte ideal com 150,00 ha. (cento e cinquenta hectares) do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 74.994,07 (setenta e quatro mil, novecentos e noventa e quatro reais e sete centavos), acrescida de juros e demais cominações legais, cuja parte ideal foi avaliada por R\$ 150.000,00, tendo sido nomeado depositário o Sr. Roberto Augusto, não constando a nomeação de depositário. O Oficial de registro de imóveis:

Roberto Augusto
BANANAL - SP

R. 10/2.548, em 06/10/2.004. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora (C.Precat.), proc.nº. 048/99 e ap. nºs. 54/97 e 108/98, em trâmite pela 2ª V. da Comarca de Guarapuava-PR., extraída dos autos de Execução Fiscal em que é Exequente A Fazenda Pública do Estado do Paraná-PR e Executada Industrias Madeirit S.A., é feito o presente registro para constar que o imóvel desta matrícula foi oferecido à penhora, conforme Termo de Penhora lavrado por determinação da Juíza Ana Paula Kaled Accoly Rodrigues da Costa, para garantia das dívidas de R\$ 68.963,14; R\$ 252.227,11; R\$ 215.247,50 e R\$ 52.827,95, tendo sido nomeado depositário Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, representante legal da executada. O Oficial Interino:

Antonio Celso Romero Guimarães
OFICIAL INTERINO

R. 11/2.548, em 30 de maio de 2.005, digo, em 10 de junho de 2.005. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora extraído em 05/05/2.004 dos autos de Carta Precatória, proc.nº. 20/04 do Ofício Judicial de Bananal-SP., oriunda da Vara Federal de Guarapuava-PR, assinado pelo Diretor de Serviço Sérgio Mendes Filho, nos autos de EXECUÇÃO FISCAL em que é Exequente A FAZENDA NACIONAL e Executado GVA-INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A., proc. nº. 2004.70.06.000042-5-Vara Federal, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido o AUTO DE PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 19.153.804,55 (dezoito milhões, cento e cinquenta e tres mil e oitocentos e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), tendo sido nomeado depositário Marco Antonio Teixeira Bampo, Diretor Presidente da Executada. O Oficial Interino:

Antonio Celso Romero Guimarães
OFICIAL INTERINO

R. 12/2.548, em 30 de agosto de 2.005. Nos termos do Mandado de Levantamento de Penhora extraído em 22/07/2.003, pelo Ofício Judicial local, nos autos de Ação de Execução Fiscal, proc.nº. 01/96, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A., assinado pela Juíza de Direito Dra. Gláucia Lacerda Mansutti, desta Comarca de Bananal-SP., é feita a presente averbação para constar que em virtude do quitação do débito, fica CANCELADO e sem mais nenhum efeito o registro nº. 06 (seis) desta matrícula, datado de 13/

45.357.04.010001-76
Of. Reg. Imóveis Tit. e Documentos
e Civil P. Juizaria - Bananal - SP
Rua Leon Gilson - Bananal - SP
Cidade - 12.850-000 - Bananal - SP
Telef: (12) 3116-1961

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bananal - SP

4078 - AA 001365

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJ8YK J9YB H5XEL DLUN3

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDHK E4LLT MFNV7 VU4JA

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

(13/12/2.000, referente ao mesmo imóvel, o Oficial Interino:

Av. 13/2.548, em 30 de agosto de 2.005. Nos termos do Mandado de Levantamento de Penhora extraído em 23/02/2.005 pelo Ofício Judicial Local nos autos de Ação de Execução Fiscal, proc. nº. 03/97, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A., assinado pelo Juiz de Direito Dra. Gláucia Lacerda Mansutti, desta Comarca de Bananal-SP., é feita a presente averbação para constar que em virtude de liquidação do débito, fica CANCELADO e sem mais nenhum efeito o Registro nº. 07 (sate) desta matrícula, datado de 27/08/2.001 e referente à uma área com 04 hectares do imóvel desta matrícula.
O Oficial Interino:

Av. 14/2.548, em 27/04/2.007. Nos termos do Ofício nº 3695/EC/DEGE-2.2, da E. CGJ. do Estado de São Paulo, datado de 18/01/07, e em cumprimento à r. decisão proferida nos autos de AÇÃO CIVIL PÚBLICA, proc. nº 01/2.006, da 2ª V. do Trabalho de Guarapuava-PR, em que é Autor o Ministério Público do Trabalho e Réus GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO-S.A. E OUTROS, é feita a presente averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., sucessora, por incorporação, da MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A. O Oficial Interino

Av. 15/2.548, em 01/02/2.010. Nos termos do ofício nº. 2.370/09 de 17/12/2.009, oriundo do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, expedido nos autos de FALENCIA em que é requerente R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA. e requerida G.V.A. INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., proc. nº. 808/07, e em cumprimento ao artigo 22, III, letra "F" da Lei nº. 11.101/05, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta-matricula foi **ARRECADADO** pelo Administrador Judicial em favor da massa falida, nos autos acima referido. O Oficial de Registro de Imóveis:

Raphael Carvalho Batista
Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos
Civil de Pessoas Jurídicas

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia vale como certidão extraída do L.º 2-2 as Fls. 85
Mat. 2548 em 09 de outubro de 1997. Nada mais.
Bananal 26 de julho de 2011.

Antônio Celso Romário Guimarães - Oficial Interino

45.387/0401001-76
Of. Reg. Imóveis, Tít. e Documentos
e Civil de Imóveis - Bananal - SP
Rua Leão Gissoni, nº 90
Centro - 81110-000 - Bananal - SP
Telefax: (12) 8116-1361

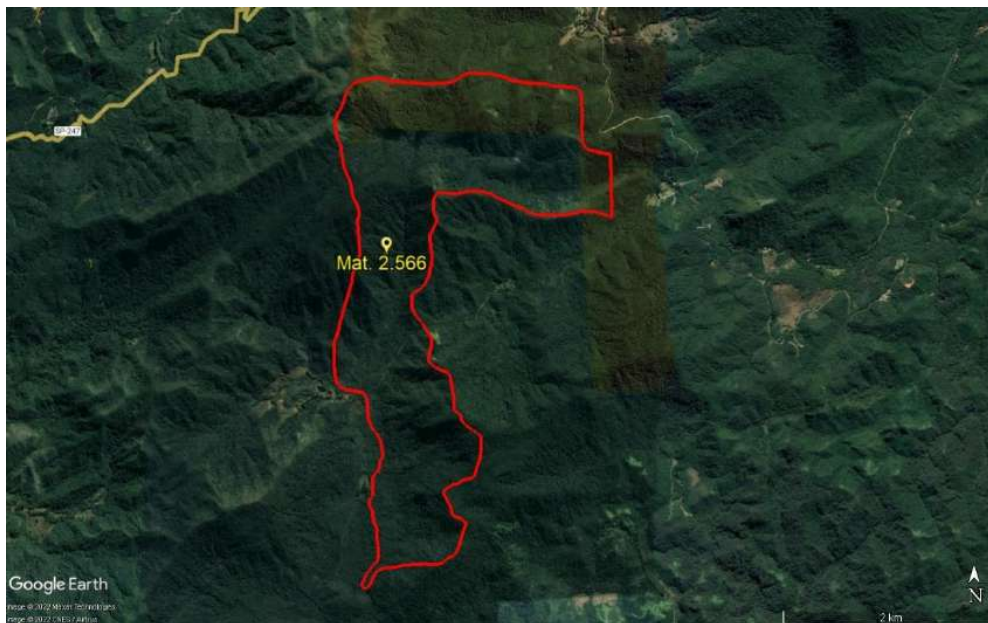


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.303 - 08/2022

IMÓVEL RURAL, DE MATRÍCULA Nº2.566, COM ÁREA DE
550,04 HA, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP

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	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	16

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: Imóvel rural, de matrícula nº2.566, com área de 550,04 Ha, localizado no município de Bananal/SP.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.980.000,00

(Quatro milhões, novecentos e oitenta mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do banco de dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR), de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Bananal/SP.

Cabe ressaltar que a área em questão está inserida da Área de Preservação Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina.

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 da Gleba A1-B, desmembrado do imóvel Sertão da Madeira, com área de 550,04 ha, localizado no município e comarca de Bananal/SP.

Número da Matrícula: Nº 2.566 – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE BANANAL/SP





Número INCRA:639.028.273.767

Localização: Latitude: 22°48'48.02"S/ Longitude: 44°23'54.10"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bananal é um município do Vale do Paraíba, localizado ao extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de Bananal. Apresenta uma extensão territorial de 616,32 km² e uma população de 10.263 habitantes (2010). Além de possuir um patrimônio natural expressivo, com vegetação preservada, áreas de remanescentes de Mata Atlântica e cachoeiras, a cidade possui ruas e fazendas centenárias, que revelam o padrão arquitetônico da época do café. A Trilha do Ouro, construída pelos escravos no século XVIII, configura importante ponto turístico do município, assim como ocorre com outras cidades do Vale Histórico.

A região da Serra da Bocaina, principalmente a porção voltada para o Vale do Rio Paraíba sofreu processo de degradação bastante acentuado desde a época cafeeira, onde a cidade de Bananal representou um dos grandes centros produtores. Posteriormente, a região foi explorada para a produção de carvão vegetal que abastecia siderúrgicas locais, como a Siderúrgica Barbará localizada no município de Barra Mansa-RJ. Desde então, a região passa por um processo de completo abandono e atualmente sofre, ainda que em pequena escala, com turismo desordenado e a especulação imobiliária.

4.1 Mercado Regional de Terras

A região em questão situa-se no Planalto SE do Brasil, no sopé da Serra da Bocaina, dentro da área abrangida pelo médio vale do Rio Paraíba do Sul, englobando o município de Bananal (SP) e parte de municípios vizinhos, no limite entre os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. O município de Bananal está localizado no extremo leste do Estado de São Paulo, estando inserida no Mercado de Terras Leste.





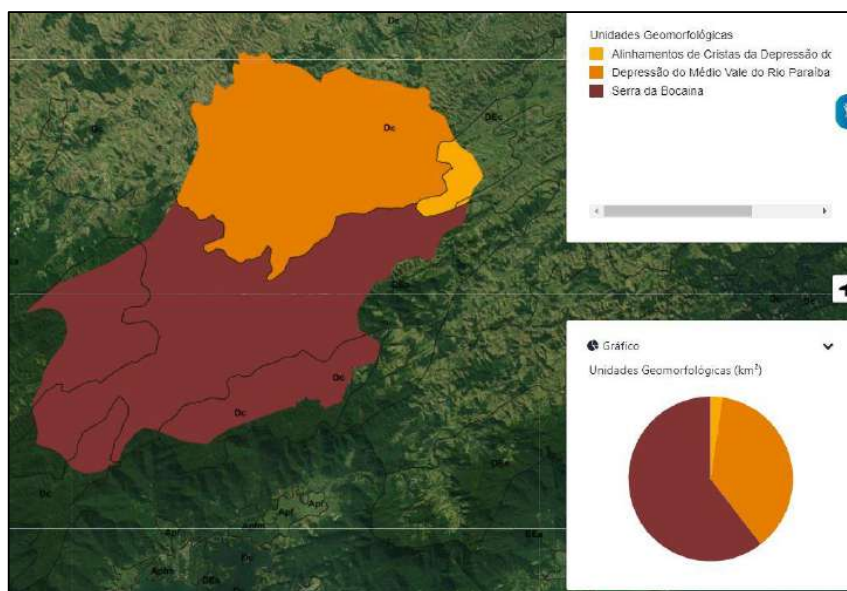
Mapa da divisão do Mercado de Terra do Estado de São Paulo

4.2 Topografia

A região faz parte de uma depressão alongada de origem tectônica, como foi identificado o médio vale do Rio Paraíba do Sul por Asmus & Ferrari (1978). Caracteriza o relevo da área a feição de colinas rebaixadas, mapeadas como "mar de morros" por Ponçano et al. (1981), predominando segmentos convexos, com os segmentos côncavos aparecendo nas baixas encostas e em cabeceiras de drenagem em anfiteatro. As feições estruturais consideradas funcionam como forte condicionante para o padrão de drenagem regional.

O imóvel em questão está situado totalmente na Unidade Geomorfológica denominada Serra da Bocaina, unidade esta que predomina do município de Bananal/SP.





Mapa Geomorfológico no município de Bananal do Estado de São Paulo. Fonte: IBGE

4.3 Hidrografia

O município de Bananal/SP apresenta uma área rica e extensa em cursos d'água, com os rios: Bananal, Paca Grande, Do Braço, Do Turvo, Pirapitinga, Manso, Vermelho, Carioca, Prata e Bocaina. Sua formação geológica não é plana e seu clima é tropical.

Condições paleo-hidrológicas e de nível de base mutáveis contribuíram para a evolução complexa da paisagem, originando as feições características do Planalto SE do Brasil (Meis & Monteiro 1979) - fundos de depressão mal drenados, colinas isoladas, cabeceiras de drenagem em forma de alvéolos e vales apresentando depósitos registrados em mais de um nível de terraço fluvial.

A bacia do rio Paraíba do Sul possui área de drenagem de cerca de 55.500 km² distribuída pelos estados de São Paulo (13.900 km²), Rio de Janeiro (20.900 km²) e Minas Gerais (20.700 km²). O comprimento do rio Paraíba do Sul, calculado a partir da nascente do Paraitinga, é de mais de 1.100 km.

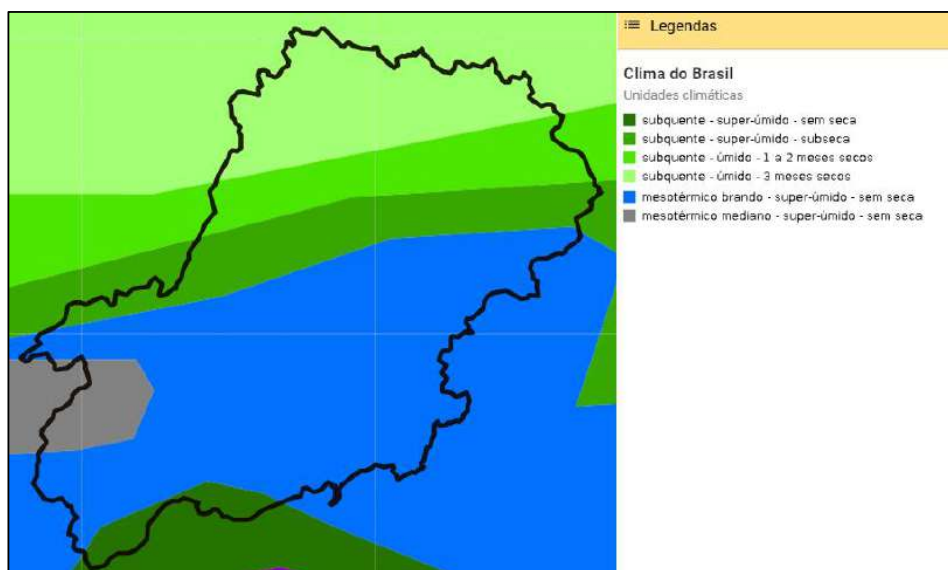
Na região em estudo o afluente principal do Rio Paraíba do Sul é o Rio Jaguari, o qual nasce em Estado de São Paulo, atravessa os municípios de Igaratá, Jacareí e São José dos Campos, possui uma área de drenagem com cerca de 1.757km²; seu principal afluente é o rio do Peixe, e é represado próximo à sua foz pela barragem da Usina de Jaguari em São José dos Campos.





4.4 Clima

O clima tropical da região é evidenciado por duas estações bem marcadas: verão chuvoso e inverno seco - regime este condicionado pela atuação das frentes frias que atingem o Sul e o Sudeste do Brasil. A temperatura média anual oscila em torno de 20°C e a pluviosidade média anual é da ordem de 1.500 mm



Mapa dos Climas existentes no município de Bananal/SP. Fonte: Embrapa

4.5 Vegetação

A Área de Preservação Ambiental da Estação Ecológica Bananal abriga remanescentes importantes de Mata Atlântica, com predomínio da Floresta Ombrófila Densa. Há um pequeno trecho de Floresta Ombrófila Mista, na qual despontam araucárias (*Araucária angustifolia*), mas há poucos estudos a respeito dessa parcela. Populações naturais de araucárias são mais comuns no Parque Nacional da Bocaina, situado na mesma região, mas muito raras na área ocupada pela ESEC de Bananal.

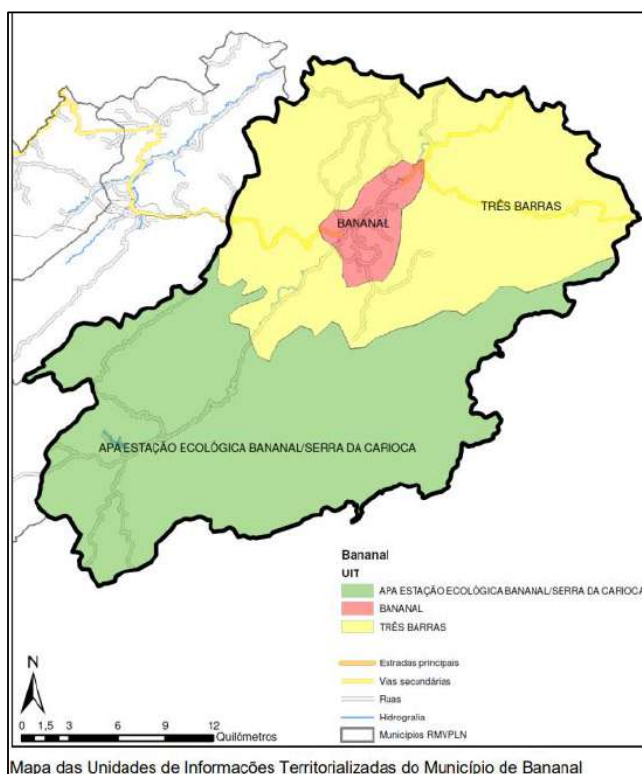
Segundo a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo "A vegetação desta unidade é caracterizada por floresta ombrófila densa. Apresenta vegetação de matas primárias e secundárias densa de 30 a 40 anos de regeneração. Parte do limite da unidade faz divisa com plantações de Pinus e Eucalyptus.

Uma das características mais marcantes da vegetação da Serra do Mar é a quantidade e variedade de bromélias. A Estação Ecológica de Bananal talvez seja a única unidade de conservação do mundo que abriga populações de duas bromélias -





Neoregelia pontualli e *Witrockia corallina*- recentemente descritas em 1991 e 1992 em área contígua à unidade (Pontual, comunicação pessoal, 1997). Além destas, ocorrem outras bromélias raras como *Fernsea bocamensis* e *Vriesea hieroglyphica*, ameaçadas de extinção devido às coletas seletivas para suprir mercado de decoração com plantas vivas.



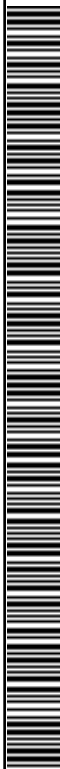
5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 O imóvel está inserido na Área de Preservação Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina. Assim, existem diretrizes específicas para o manejo do imóvel.

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.

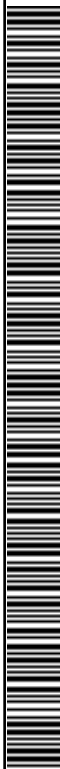
- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

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:

“Sertão da Madeireira – Gleba nºA1-B, desmembrada da área maior do imóvel Sertão da Madeireira – Gleba nº01, com área de 550,04ha. Ou sejam, 227,29 alqueires paulista, ou ainda 5.500.400,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre a serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto da medição em data de 19 de novembro de 1997, pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

O imóvel de matrícula nº2.566 não possui registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR). Além de estar inserido em uma Área de Preservação Ambiental.

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra e Área

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

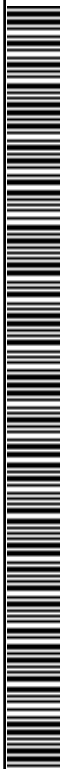
A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas conseqüências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6





e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 4.979.901,20 (Quatro milhões, novecentos e setenta e nove mil, novecentos e um reais e vinte centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 4.980.000,00 (Quatro milhões e novecentos e oitenta mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de agosto 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 de Cálculo

Helcio Kronberg

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: Invernada	Data do Laudo: 01/07/2022
Complemento: Divisa entre os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro	Matrícula: nº2.566
Bairro: Zona Rural	Objetivo: Determinação de Valor de Mercado
Cidade: Bananal UF: SP CEP: -	Finalidade: Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 550,04 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 24,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: 550,04 ha	Área: 550,04 ha	< Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 22,92 ha	Módulo Fiscal: 24,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia: Fortemente Ondulado	Cons. Do Solo: Argilosa a arenosa
Drenagem: Muito Bom	Estradas Internas: Servidões
Textura: Argilosa a arenosa	Melhoramentos: -
Util. Economica: Nenhuma	Profundidade: Solos rasos
Aproveitamento: Baixo	Pedregosidade: Moderada a alta
Pot. Produtivo: Moderado	Erosão: Moderada
Benefeitorias: Nenhuma	Precipitação: 1.500mm/ano
Altitude: 1.320m	

Valor de Mercado

R\$ 4.979.901,20

(QUATRO MILHÕES, NOVECENTOS E SETENTA E NOVE MIL, NOVECENTOS E UM REAIS E VINTE CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel está localizado ao Sul da cidade de Bananal/SP, próximo a SP-247.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 22°48'48.02"S Longitude: 44°23'54.10"O</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Sertão da Madeireira – Gleba n°A1-B, desmembrada da área maior do imóvel Sertão da Madeireira – Gleba n°01, com área de 550,04ha. Ou sejam, 227,29 alqueires paulista, ou ainda 5.500.400,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre a serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto da medição em data de 19 de novembro de 1997, pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene.”</p>	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
<p>A ordem dos Cambissolos abrange solos minerais com características bastante variáveis, mas que sempre apresentam textura média ou mais fina e ausência de grande desenvolvimento pedogenético. São solos com pequena profundidade, elevado teor de minerais primários (minerais herdados da rocha), presença significativa de fragmentos de rocha na massa do solo e outros indícios do intemperismo incipiente do solo. Os Cambissolos estão distribuídos no estado de São Paulo associados a condições variadas de materiais e origem, relevo, vegetação e clima. Suas ocorrências mais expressivas, porém, estão na província geomorfológica do Planalto Atlântico, em condições de topografia mais íngreme e relevo mais dissecado. Nestas condições, estes solos têm perfis menos profundos e pedregosidade ou cascalhos na superfície ou na massa do solo.</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-USUV Z6XCA CVHS QXXRB

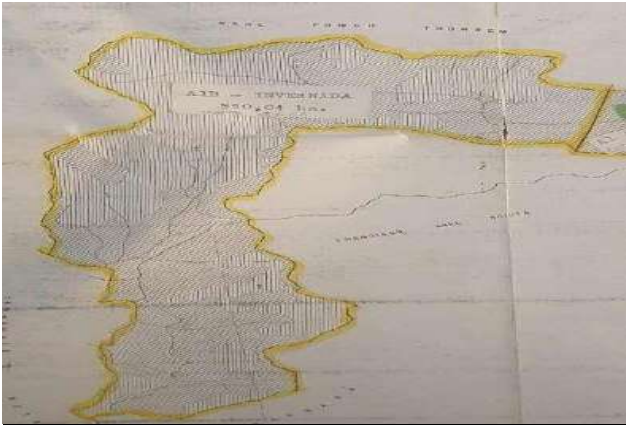






Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico

	
Mapa de Localização	1
	
2	3
	
4	5





Memorial de Cálculo

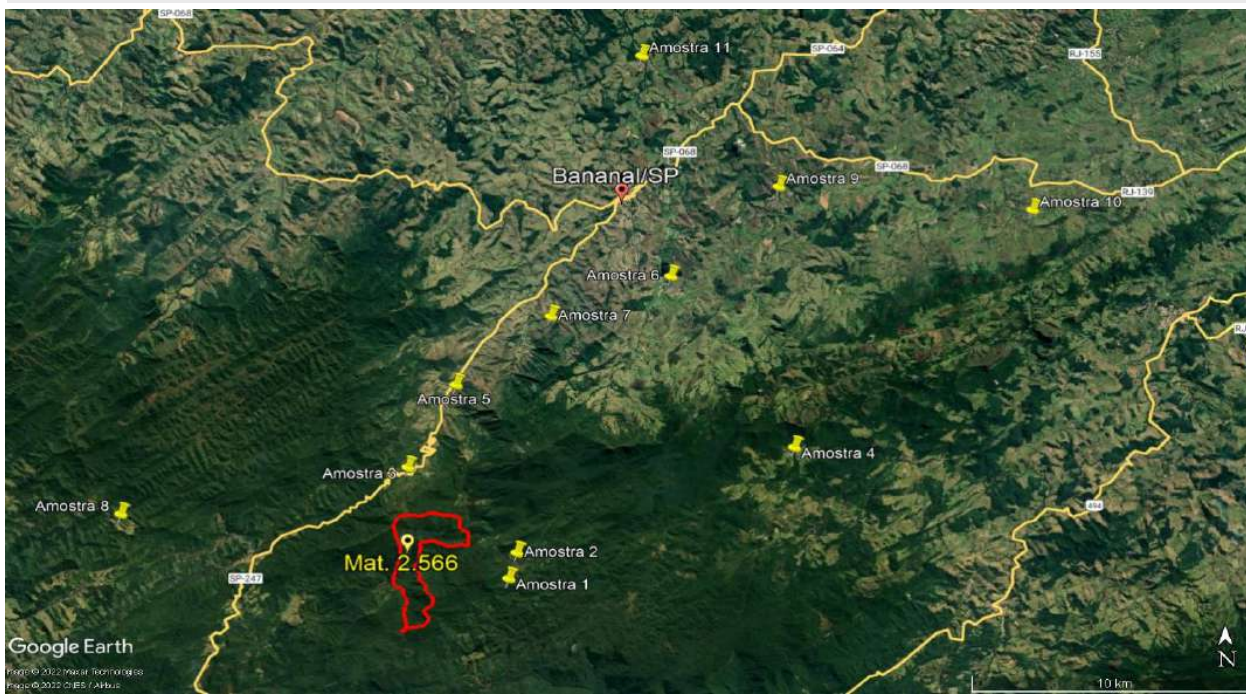
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USUV Z6XCA CVHS QXXRB







Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																					
Endereço:	Invernada																				
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP											
Área de Terreno (ha):	550,04		Área Construída:	-																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Fortemente Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	550,04 100%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	550,04 100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	13%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP											
Área de Terreno (ha):	23,30		Área Construída:	1000,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.490.000,00																	
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovel Web																	
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedade																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	20,30 69%
											IIe			IIIe,s	3,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	29,60 100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	25%
IIIs			IVe	6,30	21%	VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP											
Área de Terreno (ha):	96,00		Área Construída:	250,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.900.000,00																	
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis																	
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	20,00	21%	Vw(a)			VIII	36,00 38%
											IIe			IIIe,s	10,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	96,00 100%
											IIe,s	30,00	31%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	46%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	3,49		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Locarraro imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/59						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,50
IIe,s	3,50	100%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	74%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	72,60		Área Construída:	250,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 3.900.000,00						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovel Web						
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	15,00	21%	Vw(a)			VIII	25,00
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	72,60
IIe,s	5,60	8%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	27,00	37%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	4,37		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Locarraro Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/51						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00
IIe	2,87	66%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	4,37
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	63%
IIIs	0,50	11%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	3,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 280.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Locarraro Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/11						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	1,00	33%	Vw(a)			VIII	0,80 27%
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,00 100%
IIe,s	0,50	17%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	52%
IIIs	0,70	23%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	50,82		Área Construída:	180,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Fortemente Ondulado		Informante:	Imovelweb						
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s	10,00	20%	VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	20,00 39%
IIe			IIIe,s	12,00	24%	Vle			Áterreno(ha):	50,82 100%
IIe,s			IVs	8,82	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	36%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	154,00		Área Construída:	80,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis						
Benfeitorias	casa		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s	84,00	55%	VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	40,00 26%
IIe			IIIe,s	15,00	10%	Vle			Áterreno(ha):	154,00 100%
IIe,s			IVs			Vle,s	15,00	10%	Índice Cálculado:	35%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Bananal		UF: SP	
Área de Terreno (ha):		45,98		Área Construída:		70,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 1.400.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Zap imoveis					
Benfeitorias		Casa		Contato		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	10,00	22%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	10,00	22%
IIe			IIIe,s	5,98	13%	VIe			Áterreno(ha):	45,98	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	20,00	43%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Bananal		UF: SP	
Área de Terreno (ha):		12,10		Área Construída:		0,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 380.000,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Ondulado		Informante:		Imovelweb					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	1,60	13%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,00	33%
IIe			IIIe,s	6,50	54%	VIe			Áterreno(ha):	12,10	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	40%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:											
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Bananal		UF: SP	
Área de Terreno (ha):		15,97		Área Construída:		0,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.070.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Locarraro imoveis					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.locarraroimoveis.com.br/13					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	2,00	13%	Vw(a)			VIII	5,00	31%
IIe			IIIe,s	5,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	15,97	100%
IIe,s	2,47	15%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs	1,50	9%	IVe			VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 3.900.000,00	96,00	R\$ 193.160,29	0,90	R\$ 34.550,41	0,950	0,889	1,000	0,889	0,281	1,000	0,21	R\$ 7.276,48
3	R\$ 250.000,00	3,49	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.469,91	0,950	0,800	1,287	0,941	0,176	1,000	0,16	R\$ 10.427,38
4	R\$ 3.900.000,00	72,60	R\$ 131.766,09	0,90	R\$ 46.532,15	0,950	1,000	1,000	0,941	0,272	1,000	0,24	R\$ 11.298,56
5	R\$ 250.000,00	4,37	R\$ 0,00	0,90	R\$ 51.487,41	0,950	0,842	1,287	0,889	0,205	1,000	0,19	R\$ 9.679,06
9	R\$ 1.400.000,00	45,98	R\$ 0,00	0,90	R\$ 27.403,22	0,950	1,000	1,287	0,889	0,264	1,000	0,29	R\$ 7.860,71
10	R\$ 380.000,00	12,10	R\$ 0,00	0,90	R\$ 28.264,46	0,950	0,842	1,130	0,941	0,323	1,000	0,28	R\$ 7.780,05

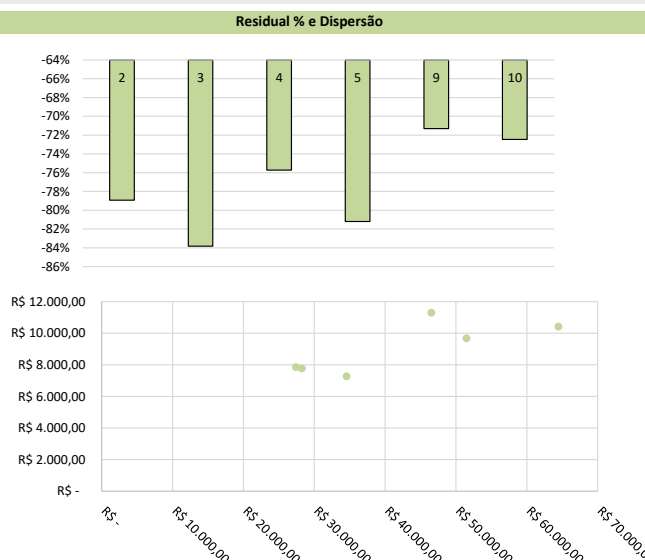
Média	R\$ 42.117,93	Média	R\$ 9.053,71
Desvio	14646,45	Desvio	1644,47
Coef. de variação	0,35	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 9.053,71
Limite Inferior	R\$ 6.337,60
Limite Superior	R\$ 11.769,82
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 4.979.901,20
	550,04		R\$9.053,71		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 6.337,60
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 9.053,71
Limite Superior (p/ha):	R\$ 11.769,82
Média Saneada (p/ha):	R\$ 9.053,71
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	1644,47
Coefficiente de Variação:	0,182



INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 990,84
Inferior (p/ha):	-12,29% R\$ 8.062,87
Superior (p/ha):	9,86% R\$ 10.044,54
Amplitude Total	22,15%

Comentários sobre o cálculo





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação 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 22,15%
---	---

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





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





LIVRO Nº 2 - L

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

107

MATRÍCULA Nº 2.566

DATA 25 de novembro de 1.997

IMÓVEL:

SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. A1-B, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01", com a área de 550,04 ha. (quinhentos e cinquenta hectares e quatro ares), ou sejam, 227,29 alqueires paulistas, ou ainda, 5.500.400,00 m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data de 19 de novembro de 1.997, pelo engenheiro Ademar de Menezes Arriva bene, OREA nº. 0640943797, com as divisas e confrontações seguintes: "Inicia-se no ponto E123 ponto este localizado junto a divisa de área A1A deste ponto numa extensão de 784,00m., num rumo de SW 15º 44' 32" NE, encontraremos o ponto E 89, tendo como confrontante neste caminharmento a área A1A daí deflete a direita numa extensão de 832,63m., num rumo de 75º 44' 00" NW, até encontrar o ponto E90, daí deflete à esquerda numa extensão de 517,09m., num rumo de 88º 53' 00" NW, até encontrar o ponto E91 deste ainda confrontando com Nestor Caputo, deflete-se a esquerda numa extensão de 646,11m., num rumo de 3º 22' 00" SW, até encontrar o ponto E92, daí deflete-se a direita numa extensão de 386,91m., num rumo de 31º 28' 00" SW, até encontrar o ponto E93, daí deflete à esquerda numa extensão de 401,74m., num rumo de 32º 11' 00" SE, até encontrar o ponto E94, daí deflete-se à direita numa extensão de 201,81m., num rumo de 7º 41' 00" SW até encontrar o ponto E95, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 234,56m., rumo de 56º 18' 00" SE, até encontrar o ponto E96, daí deflete-se a direita numa extensão de 357,24m., num rumo de 58º 25' 00" SE, até encontrar o ponto E97, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 330,94m., num rumo de 63º 02' 00" SE, até encontrar o ponto E98 atingindo as divisas da Cia. Metalúrgica Barbara e Carlos Henrique Ferreira Braga, deste deflete-se à direita numa extensão de 175,07m., num rumo de 1º 38' 00", até encontrar o ponto E99, daí deflete-se a direita numa extensão de 315,22m., num rumo de 34º 41' 00" SW, até encontrar o ponto E100, daí deflete-se à direita numa extensão de 193,29m., num rumo de 61º 34' 00" SW, até encontrar o ponto E 101, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 226,10m., num rumo de 15º 23' 00" SE, até encontrar o ponto E102, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 91,79m., num rumo de 60º 38' 00" SE até encontrar o ponto E103, daí deflete-se à direita numa extensão de 228,18m., num rumo de 9º 35' 00" SW, até encontrar o ponto E104, daí deflete-se a direita numa extensão de 584,12m., num rumo de 51º 57' 00" SW, até encontrar o ponto E105, daí deflete-se à direita numa extensão de 264,18m., num rumo de 84º 34' 00" NW, até encontrar o ponto E106, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 247,87m., num rumo de 68º 11' 00" SW, até encontrar o ponto E107, atingindo a margem esquerda do Rio João Rodrigues, daí deflete-se à direita numa extensão de 2.600,00m., confrontando com Nestor Caputo e Eckard John, encontraremos o ponto E108, deste deflete-se a direita numa extensão de 332,65m., num rumo de 7º 15' 00" NW, até encontrar o ponto E109, daí deflete-se a direita numa extensão de 351,28m., num rumo de 4º 53' 00" NE, até encontrar o ponto E110, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 504,87m., num rumo de 7º 56' 00", até, diga 7º 56' 00" NW, até encontrar o ponto E111, daí deflete à direita numa extensão de 713,04m., num rumo de 41º 59' 00" NE, até encontrar o ponto E112, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 502,48m., num rumo de 44º 27' -

35.337.040/0001-75
Of. Reg. Imóveis Tit. e Documentos
e Civil P. Bananal - Bananal - SP
Rua Leon Gilson, nº. 90
Centro - 13.899-000 - Bananal - SP
Tel/Fax: (12) 3116-1961

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bananal - SP

4078 - AA 001366

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJ8YK J99YB H5XEL DLUN3

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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-USUV Z6XCA CVHXS QXXRB

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

(44º 27') 00" NW, até encontrar o ponto E113, atingindo o espigão da Serra da Bocaina, confrontando até aqui com Fritz Marx e Nova-Suíça S/A., Empreendimentos Imobiliários na qualidade de sucessora de Cobras-Telegel Artigos Domésticos S/A, daí deflete-se à direita numa extensão de 539,18m., num rumo de 24º 39' 00" NE, até encontrar o ponto E114, confrontando com Enoch Gonçalves Lopes, daí deflete-se à direita e segue confrontando com Philip Jenkins, numa extensão de 135,00m., num rumo de 90º 00' 00" SE, até encontrar o ponto E115, daí deflete-se à direita numa extensão de 290,04m., num rumo de 54º 07' 00" SE, até encontrar o ponto E116, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 691,75m., num rumo de 68º 43' 00" NE, até encontrar o ponto E117, daí deflete-se à direita numa extensão de 351,95m., num rumo de 48º 06' 00" SE, até encontrar o ponto E118, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 395,98m., num rumo de 72º 39' 00" NE, até encontrar o ponto E119, daí deflete-se à direita numa extensão de 344,10m., num rumo de 31º 09' 00" SE, até encontrar o ponto E120, daí deflete-se à direita numa extensão de 242,96m., num rumo de 18º 44' 00" SW, até encontrar o ponto E121, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 112,80m., num rumo de 37º 04' 00" SE, até encontrar o ponto E122, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 356,27m., num rumo de 81º 07' 00" SE, até encontrar novamente o ponto E123, atingindo assim o ponto inicial desta descrição." **PROPRIETÁRIA:- MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S.A.**, com sede na Estrada das Nações, nº 333 Jardim Belval, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CC/MF. sob o nº 47.682.232/0001-30. **TÍTULOS AQUISITIVOS:-** Transcritos no RGI. de Bananal-SP., sob os nºs. 1.488, 1.493, 1.617 e 1.818 no Lº 3-E, 3.358 e 3.605 no Lº nº 3-I, 2.218 no Lº 3-F, 4.103, 4.250, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.203, 4.204 e 4.205 do Lº nº 3-J, 4.317 e 4.339 no Livro nº 3-K, 4.656 no Lº nº 3-K, R.02 e 04/454, fls.177 do Lº nº 2-B, do Registro Geral, e Matrícula nº 2.545, fls. 79/80 e 89 do Lº 2-L. **CADASTRO:-** No INCRA sob o nº 639.028.273.767. O Oficial Interino:-

Del. Roberto Aguiar
Not./Reg. - Bananal - SP.

Av. 01/2.566, em 26 de novembro de 1.997.

Nos termos do art. 230 da Lei nº. 6.015/73, e nos termos do requerimento dirigido à este Cartório em data de 24/11/97, pela proprietária, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula se encontra gravado com hipotecas de até 8º (oitavo) grau e Escrituras de Aditamento Contratual e Confissão de Dívidas, em favor do Banco do Desenvolvimento do Paraná S.A., devidamente averbadas sob o nº. 01, na matrícula número 2.545, em data de 09/10/97, cujo Banco por sua vez cedeu seus direitos creditórios ao BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S.A., estabelecimento de crédito com sede em Curitiba-PR, na rua Máximo João Kopp, nº. 274, bairro Santa Cândida inscrito no EGC/MF. sob o nº. 76.492.172/0001-91, pelo valor de R\$ -/ 7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa centavos), cujo valor corresponde à data-base de 30/09/96. O Registrador Interino:-

Del. Roberto Aguiar
Not./Reg. - Bananal - SP.

R. 02/2.566, em 06/03/98. Nos termos do Mandado de Reg. de Penhora, datado de 06/02/98, extraído da Ex. Fiscal 49/95, em que é Exeq. A Faz. do Estado de São Paulo e Exeq. Madeirit Agro-Florestal S. A. em trâmite pelo Of. Judicial local, assinado pelo Juiz de Direito Stávio Augusto T. Santos, com o qual foi entregue ao Cartório, devidamente cumprido o mandado de penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia de dívida de R\$ 2.902,82, não constando a nomeação de depositário. O Registrador Interino:-

Del. Roberto Aguiar
Not./Reg. - Bananal - SP.

TRANSITO PARA FLS. 31, DO LIVRO 2-N, EM 05/05/99.



LIVRO N.º 2 - R

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

031

MATRÍCULA N.º 2.566 - TRANSPORTE DE FLS.107-02-2-L DATA 05 de maio de 1.999

IMÓVEL:

(SCRITÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. A1-B, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira" - Gleba nº. 01 -, com 550,04 ha., em Bananal.)

R. 03/2.566, em 05/05/99. Nos termos do Mandado de Reforço de Penhora (aplicação), extraído em data de 27/08/98, assinado pelo Diretor do Serviço Stéfio Mendes Filho, nos autos de Execução Fiscal pr. c. n.º. 31/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A., que corre seus trâmites pelo Ofício Judicial local, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o mandado e auto de penhora de uma área ideal equivalente à 01 (um) alqueira paulista, no imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 598,95 (quinhentos e noventa e oito reais e noventa e cinco centavos), não constando a nomeação de depositário. O Oficial de Registro de Imóveis:

Del. Roberto Aguiar
N.º/Reg. - Bananal - SP

Av. 04/2.566, em 10/05/99. Nos termos do Mandado de Levantamento de Penhora extraído em data de 06/04/99, dos autos de Execução Fiscal, proc. n.º. 49/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A., assinado pelo Diretor do Serviço Stéfio Mendes Filho, é feita a presente averbação para constar que fica CANCELADO e sem mais nenhum efeito o registro efetuado sob o n.º. 02 (dois) na presente matrícula, em virtude de quitação do débito. O Oficial de Registro de Imóveis:

Del. Roberto Aguiar
N.º/Reg. - Bananal - SP

R. 05/2.566, em 27/08/2.001. Nos termos do Mandado de Registro de Penhora, proc. n.º. 11/98 ap. 51/95, extraído em data de 12/7/2.001, dos autos de Execução Fiscal em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Industrias Madeirit. S.A., é feito o presente registro para constar que em data de 25/04/2.001 foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o auto de penhora e depósito referente à totalidade do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 116.013,40 (cento e dezesseis mil, treze reais e quarenta centavos), acrescida de juros e demais cominações legais, tendo sido nomeado depositário, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, representante legal da Executada. O Oficial de Registro de Imóveis:

Del. Roberto Aguiar
Tab. Cartórios - Bananal - SP

R. 06/2.566, em 08/04/2.003. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora (C.Precat.) extraído dos autos de Execução Fiscal, proc. n.º. 55 e 56/98, Comarca de Irati-PR, em que é Exequente a Fazenda Pública do Paraná e Executada Indústria Madeirit S.A., é feito o presente registro para constar que em 11/10/2.000 foi lavrado Termo de PENHORA referente a totalidade do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 14.987,32 (quatorze mil, novecentos e oitenta e sete reais e trinta e dois centavos), acrescida de juros e demais cominações legais, tendo sido nomeada depositária Industrias Madeirit S.A. por seu representante legal, cujo mandado é assinado pela Juíza de Direito Dra. Angela Maria Machado Costa, da Comarca de Irati-PR. O Oficial de Registro de Imóveis:

Del. Roberto Aguiar
Bananal - SP

745-997-3447/001-767
Ofício de Registro de Imóveis Tit. - Documentos e Civil - Irati - Bananal - SP
Rua Leon Gilson, nº 90
Centro - 12.240-000 - Bananal - SP
Telefone: (12) 3116-1961

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bananal - SP

001367

4078-AA

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDQ7DFLYC DM93Y 7JFBY

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJSUV Z6XCA CVHZS QXXRB

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

R. 07/2.566, em 06/10/2.004. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora (C.Precat.) extraído dos autos de Execução Fiscal, proc.nº. 74/97 da Comarca de Irapuã-PR, em que é Exequente a Fazenda Pública do Paraná e Executada Industrias Madeirit S.A., proc.nº. 147/2007-Bananal-SP., é feito o presente registro para constar que em data de 26/06/2.002, foi lavrado Termo de Penhora, digo, AUTO DE PENHORA referente a totalidade do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida, tendo sido nomeada depositária Industrias Madeirit S.A. por seu representante legal, tendo sido avaliado o imóvel pelo valor de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), não constando o valor da execução. O Oficial Interino:

Antonio Carlos Romário Guimarães
OFICIAL INTERINO

R. 08/2.566, em 06/10/2.004. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora, proc.nº. 048/99 e ap.nºs. 54/97 e 108/98 (C.Precat.) extraída dos autos de Executivo Fiscal em que é Exequente a Fazenda Pública do Estado do Paraná e Executada Industrias Madeirit S.A., é feito o presente registro para constar que foi lavrado Termo de Penhora por despacho de Fls. 38, datado de 25/04/2.000, sendo a Carta Precatória assinada pela Juíza de Direito Dra. Ana Paula Valed Accioly Rodrigues da Costa, para garantia das dívidas de R\$ 68.963,14; R\$252.227,11 e R\$ 215.247,50 e R\$ 52.227,95, tendo sido nomeado depositário Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, representante legal da executada, cuja execução tramita pela 2ª V.Cível de Guarapuava-Pr. O Oficial Interino:

Antonio Carlos Romário Guimarães
OFICIAL INTERINO

R. 09/2.566, em 10 de junho de 2.009. Nos termos da Carta Precatória, servindo de mandado, oriunda da Comarca de Irapuã-PR, datada de 13 de agosto de 2.001, assinada pela Juíza de Direito Dra. Angela Maria Machado Costa, extraída dos autos de EXECUÇÃO FISCAL em que é Exequente a FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ e Executada INDUSTRIAS MADEIRIT S.A., proc.nº. 800/19976, consta que em data de 27/02/2002 foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o AUTO DE PENHORA referente ao imóvel desta matrícula (2.566) para garantia da dívida de R\$ 17.328,89 (dezessete mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos), não constando a nomeação de depositário. O Oficial Interino:

AV.10/2.566, em 27/04/2.007. Nos termos do Ofício nº 3695/EC/DECE-2.2, da E. CGJ. do Estado de São Paulo, datado de 18/01/07, e em cumprimento à r. decisão proferida nos autos de AÇÃO CIVIL PÚBLICA, proc. nº 01/2.006, da 2ª V. do Trabalho de Guarapuava-PR, em que é Autor o Ministério Público do Trabalho e Réus GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A. E OUTROS, é feita a presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., sucessora, por incorporação, da MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A. O Oficial Interino:-

Antonio Carlos Romário Guimarães
OFICIAL INTERINO

TRANSPORTE PARA FOLHAS 142 DO LIVRO N.º .02 - Q, EM 01/02/2.010.
O Oficial de Reg. de Imóveis:

Raphael Carvalho Batista
Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos
Civil de Pessoas Jurídicas

45.337
Of. Reg. de Imóveis e Documentos
Rua L. V. de Barros, nº 90
Bananal-SP
Fone: (11) 3116-1961
Fax: (11) 3116-1961



REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

142

LIVRO N.º 2 - 0

MATRÍCULA N.º 2.566 -TRANSPORTE DE FLS.031, L02-M DATA 01 de fevereiro de 2.010

IMÓVEL:

(SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA A1-B, desmembrada de área maior do imóvel "Settão da Madeireira - Gleba 01, com 550,04ha., em Bananal-SP.)

Av. 11/2.566, em 01/02/2.010. Nos termos do ofício nº. 2.370/09 de 17/12/2.009, oriundo do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, expedido nos autos de FALÊNCIA em que é requerente R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA. e requerida E.V.A. INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., proc.nº. 808/07, e em cumprimento ao artigo 22, III, letra "F" da Lei nº. 11.101/05, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi ARRECADADO pelo Administrador Judicial em favor da massa falida, nos autos acima referido. O Oficial de Registro de Imóveis: Rafael Carvalho Batista
*Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos
Civil de Pessoas Jurídicas.*

Av. 12/2.566, em 16/06/2.011. Nos termos da Carta Precatória nº. 112/2.010, oriunda da cidade de São Paulo-SP., extraída em 05/05/10 dos autos de Execução Fiscal nº. 0053188-54.2006.403.6182, em que é Exequente A Comissão de Valores Mobiliários e Executada Indústria Madeirit S.A., é feita a presente averbação para constar que em 16/06/2.010 foi depositado em Cartório o Auto de Penhora referente ao imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 34.362,00 (trinta e quatro mil, trezentos e sessenta e dois reais) não constando nomeação de depositário, sendo a Carta Precatória servindo de mandado. O Oficial Interino: Antônio Celso Romero Guimarães
Oficial Interino

Av. 13/2.566, em 16/06/2.011. Nos termos da Carta Precatória nº. 113/2.010, servindo de mandado, oriunda da cidade de São Paulo-SP., extraída em 05/05/2.010, dos autos de Execução Fiscal numero 0053160-86-2006.403.6182, em que é Exequente A Comissão de Valores Mobiliários e Executada Indústria Madeirit S.A., é feita a presente averbação para constar que em 13/12/2.010 foi entregue em Cartório, devidamente cumprido o AUTO DE PENHORA referente ao imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 34.086,60 (trinta e quatro mil, oitenta e seis reais e sessenta centavos), não constando nomeação de depositário. O Oficial Interino: Antônio Celso Romero Guimarães
Oficial Interino

Av. 14/2.566, em 18/07/2.011. Nos termos da Carta Precatória nº. 114/2.010, servindo de mandado, oriunda da cidade de São Paulo-SP., extraída em 05/05/2.010, dos autos de Execução Fiscal numero 0053186-84-2006.403.6182, em que é Exequente A Comissão de Valores Mobiliários e Executada Indústria Madeirit S.A., é feita a presente averbação para constar que em 22/05/2.010 foi entregue em Cartório, devidamente cumprido o AUTO DE PENHORA referente ao imóvel desta matrícula para garantia da dívida de R\$ 25.044,60 (vinte e cinco mil, quarenta e quatro reais e sessenta centavos), não constando nomeação de depositário. O Oficial Interino: Antônio Celso Romero Guimarães
Oficial Interino

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia vale como certidão extraída do Lº 2-1 as Fls 104
Mat. nº 2.566 em 26 de maio de 2011 Nada mais
Bananal 26 de maio de 2011

Antônio Celso Romero Guimarães - Oficial Interino

Rua Leon Gilson, 90 - Centro - Bananal/SP - Fone/Fax: (12) 3116-1961 - rgi.bananal@ig.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

5.237.020/001-76
Of. Reg. Imóveis Tit. e Documentos
Rua Leon Gilson - Bananal - SP
Centro - 12.840-200
Telef: (12) 3116-1961
Bananal - SP

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bananal - SP

001368

4078 - AA

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDQ7DFLYC DM93Y 7JFBY

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJSUV Z6XCA CVHZS QXXRB



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.304 - 08/2022

IMÓVEL RURAL, DE MATRÍCULA Nº2.567, COM ÁREA DE
1.112,67 HA, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP

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	10
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	16

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: Imóvel rural, de matrícula nº2.567, com área de 1.112,67Ha, localizado no município de Bananal/SP.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 10.073.000,00

(Dez milhões e setenta e três mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do banco de dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR), de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Bananal/SP.

Cabe ressaltar que a área em questão está inserida na Área de Preservação Ambiental da Estação Ecológica de Bananal/Serra da Bocaina.

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

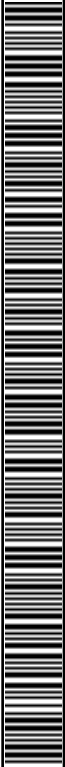
3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural, sem benfeitorias.

3.2 Descrição Técnica

Lote da Gleba A1-C, desmembrado do imóvel Sertão da Madeira, com área de 1.112,67ha, localizado no município e comarca de Bananal/SP.

Número da Matrícula: Nº 2.567 – REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE BANANAL/SP





Localização: Latitude: 22°47'56.59"S/ Longitude: 44°19'27.24"O

Número INCRA: 639.028.273.767

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bananal é um município do Vale do Paraíba, localizado ao extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de Bananal. Apresenta uma extensão territorial de 616,32 km² e uma população de 10.263 habitantes (2010). Além de possuir um patrimônio natural expressivo, com vegetação preservada, áreas de remanescentes de Mata Atlântica e cachoeiras, a cidade possui ruas e fazendas centenárias, que revelam o padrão arquitetônico da época do café. A Trilha do Ouro, construída pelos escravos no século XVIII, configura importante ponto turístico do município, assim como ocorre com outras cidades do Vale Histórico.

A região da Serra da Bocaina, principalmente a porção voltada para o Vale do Rio Paraíba sofreu processo de degradação bastante acentuado desde a época cafeeira, onde a cidade de Bananal representou um dos grandes centros produtores. Posteriormente, a região foi explorada para a produção de carvão vegetal que abastecia siderúrgicas locais, como a Siderúrgica Barbará localizada no município de Barra Mansa-RJ. Desde então, a região passa por um processo de completo abandono e atualmente sofre, ainda que em pequena escala, com turismo desordenado e a especulação imobiliária.

4.1 Mercado Regional de Terras

A região em questão situa-se no Planalto SE do Brasil, no sopé da Serra da Bocaina, dentro da área abrangida pelo médio vale do Rio Paraíba do Sul, englobando o município de Bananal (SP) e parte de municípios vizinhos, no limite entre os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. O município de Bananal está localizado no extremo leste do Estado de São Paulo, estando inserida no Mercado de Terras Leste.





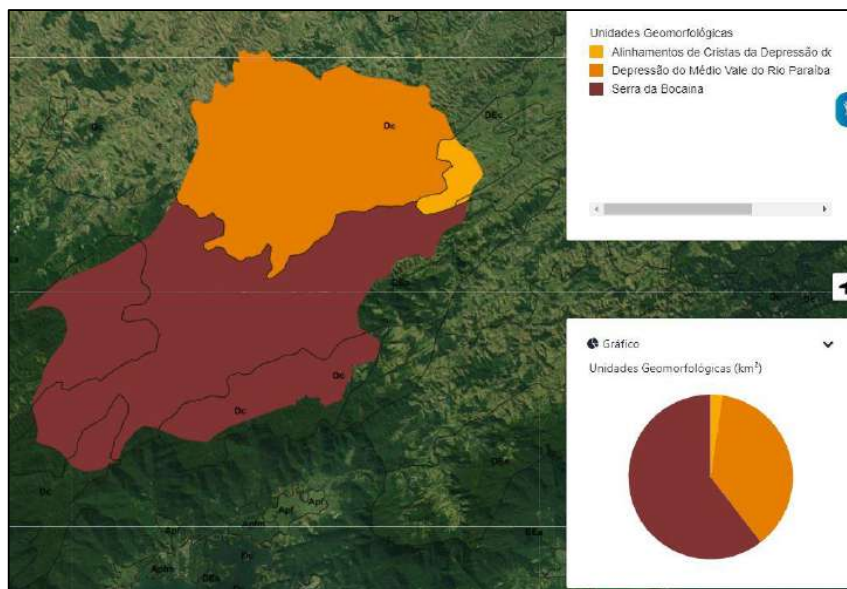
Mapa da divisão do Mercado de Terra do Estado de São Paulo

4.2 Topografia

A região faz parte de uma depressão alongada de origem tectônica, como foi identificado o médio vale do Rio Paraíba do Sul por Asmus & Ferrari (1978). Caracteriza o relevo da área a feição de colinas rebaixadas, mapeadas como "mar de morros" por Ponçano et al. (1981), predominando segmentos convexos, com os segmentos côncavos aparecendo nas baixas encostas e em cabeceiras de drenagem em anfiteatro. As feições estruturais consideradas funcionam como forte condicionante para o padrão de drenagem regional.

O imóvel em questão está situado totalmente na Unidade Geomorfológica denominada Serra da Bocaina, unidade esta que predomina do município de Bananal/SP.





Mapa Geomorfológico no município de Bananal do Estado de São Paulo. Fonte: IBGE

4.3 Hidrografia

O município de Bananal/SP apresenta uma área rica e extensa em cursos d'água, com os rios: Bananal, Paca Grande, Do Braço, Do Turvo, Pirapitinga, Manso, Vermelho, Carioca, Prata e Bocaina. Sua formação geológica não é plana e seu clima é tropical.

Condições paleo-hidrológicas e de nível de base mutáveis contribuíram para a evolução complexa da paisagem, originando as feições características do Planalto SE do Brasil (Meis & Monteiro 1979) - fundos de depressão mal drenados, colinas isoladas, cabeceiras de drenagem em forma de alvéolos e vales apresentando depósitos registrados em mais de um nível de terraço fluvial.

A bacia do rio Paraíba do Sul possui área de drenagem de cerca de 55.500 km² distribuída pelos estados de São Paulo (13.900 km²), Rio de Janeiro (20.900 km²) e Minas Gerais (20.700 km²). O comprimento do rio Paraíba do Sul, calculado a partir da nascente do Paraitinga, é de mais de 1.100 km.

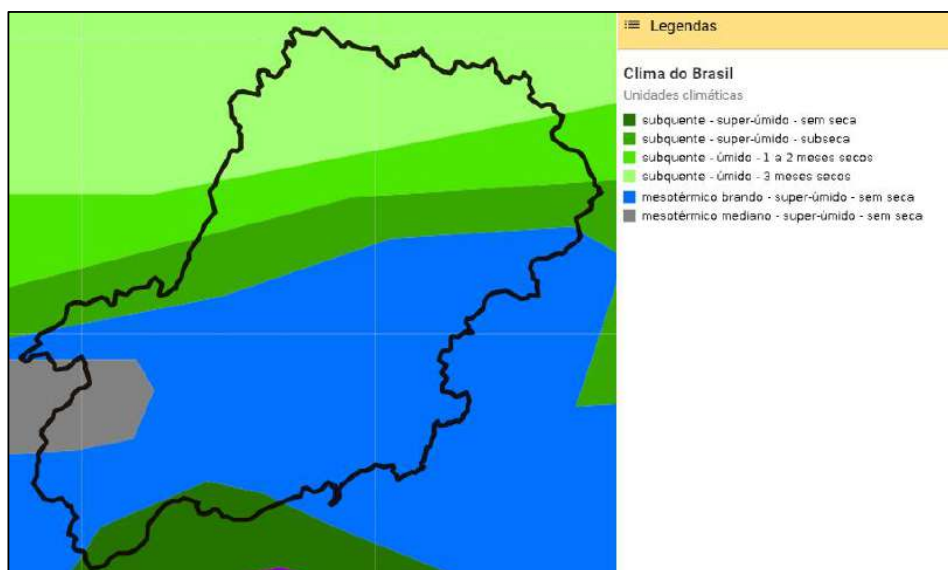
Na região em estudo o afluente principal do Rio Paraíba do Sul é o Rio Jaguari, o qual nasce em Estado de São Paulo, atravessa os municípios de Igaratá, Jacareí e São José dos Campos, possui uma área de drenagem com cerca de 1.757km²; seu principal afluente é o rio do Peixe, e é represado próximo à sua foz pela barragem da Usina de Jaguari em São José dos Campos.





4.4 Clima

O clima tropical da região é evidenciado por duas estações bem marcadas: verão chuvoso e inverno seco - regime este condicionado pela atuação das frentes frias que atingem o Sul e o Sudeste do Brasil. A temperatura média anual oscila em torno de 20°C e a pluviosidade média anual é da ordem de 1.500 mm



Mapa dos Climas existentes no município de Bananal/SP. Fonte: Embrapa

4.5 Vegetação

A Área de Preservação Ambiental da Estação Ecológica Bananal abriga remanescentes importantes de Mata Atlântica, com predomínio da Floresta Ombrófila Densa. Há um pequeno trecho de Floresta Ombrófila Mista, na qual despontam araucárias (*Araucária angustifolia*), mas há poucos estudos a respeito dessa parcela. Populações naturais de araucárias são mais comuns no Parque Nacional da Bocaina, situado na mesma região, mas muito raras na área ocupada pela ESEC de Bananal.

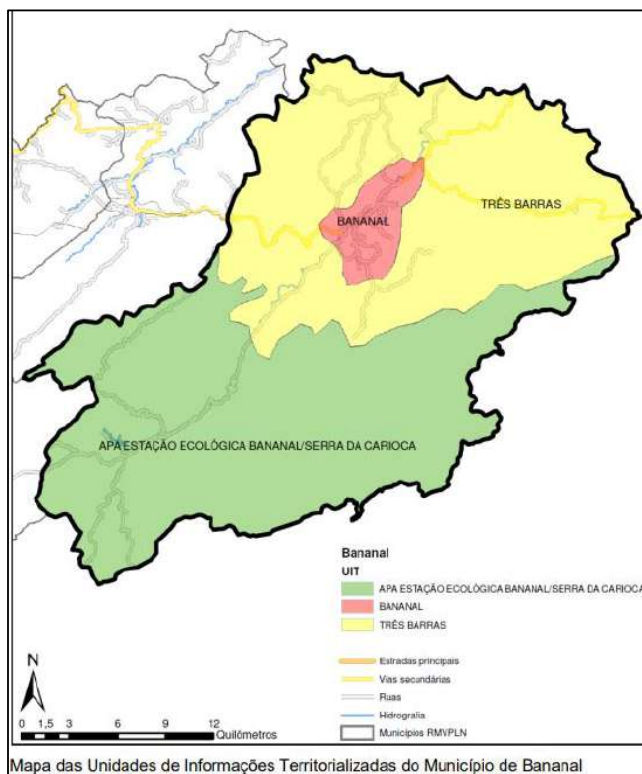
Segundo a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo "A vegetação desta unidade é caracterizada por floresta ombrófila densa. Apresenta vegetação de matas primárias e secundárias densa de 30 a 40 anos de regeneração. Parte do limite da unidade faz divisa com plantações de Pinus e Eucalyptus.

Uma das características mais marcantes da vegetação da Serra do Mar é a quantidade e variedade de bromélias. A Estação Ecológica de Bananal talvez seja a única unidade de conservação do mundo que abriga populações de duas bromélias -





Neoregelia pontualli e *Witrockia corallina*- recentemente descritas em 1991 e 1992 em área contígua à unidade (Pontual, comunicação pessoal, 1997). Além destas, ocorrem outras bromélias raras como *Fernsea bocamensis* e *Vriesea hieroglyphica*, ameaçadas de extinção devido às coletas seletivas para suprir mercado de decoração com plantas vivas.



5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 O imóvel está inserido na Área de Preservação Ambiental da Estação Ecológica Bananal/Serra da Bocaina. Assim, existem diretrizes específicas para o manejo do imóvel.

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:

“Sertão da Madeireira – Gleba nºA1-C, desmembrada da área maior do imóvel Sertão da Madeireira, com área de 1.112,67 ha. Ou sejam, 459,78 alqueires paulista, ou ainda 11.126.700,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre a Serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data de 19 novembro de 1997, pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene.”

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

O imóvel de matrícula nº2.567 não possui registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR). Além de estar inserido em uma Área de Preservação Ambiental.

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

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra e Área

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-





14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 10.073.788,58 (Dez milhões, setenta e três mil, setecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 10.073.000,00 (Dez milhões e setenta e três mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de agosto 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 de Cálculo

Helcio Kronberg

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: Condado	Data do Laudo: 01/07/2022
Complemento: Divisa entre os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro	Matrícula: nº2.567
Bairro: Zona Rural	Objetivo: Determinação de Valor de Mercado
Cidade: Bananal UF: SP CEP: -	Finalidade: Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 1.112,67 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: 24,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: 1.112,67 ha	Área: 1.112,67 ha	< Matrícula
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 46,36 ha	Módulo Fiscal: 24,00 ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia: Fortemente Ondulado	Cons. Do Solo: Argilosa a arenosa
Drenagem: Muito Bom	Estradas Internas: Servidões
Textura: Argilosa a arenosa	Melhoramentos: -
Util. Economica: Nenhuma	Profundidade: Solos rasos
Aproveitamento: Baixo	Pedregosidade: Moderada a alta
Pot. Produtivo: Moderado	Erosão: Moderada
Benefeitorias: Nenhuma	Precipitação: 1.500mm/ano
Altitude: 1.350m	

Valor de Mercado

R\$ 10.073.788,58

(DEZ MILHÕES, SETENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E OITENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>O imóvel está localizado ao Sul da cidade de Bananal/SP.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 22°47'56.59"S Longitude: 44°19'27.24"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Sertão da Madeireira – Gleba n°A1-C, desmembrada da área maior do imóvel Sertão da Madeireira, com área de 1.112,67 ha. Ou sejam, 459,78 alqueires paulista, ou ainda 11.126.700,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre a Serra do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data de 19 novembro de 1997, pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene.”</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>A ordem dos Cambissolos abrange solos minerais com características bastante variáveis, mas que sempre apresentam textura média ou mais fina e ausência de grande desenvolvimento pedogenético. São solos com pequena profundidade, elevado teor de minerais primários (minerais herdados da rocha), presença significativa de fragmentos de rocha na massa do solo e outros indícios do intemperismo incipiente do solo. Os Cambissolos estão distribuídos no estado de São Paulo associados a condições variadas de materiais e origem, relevo, vegetação e clima. Suas ocorrências mais expressivas, porém, estão na província geomorfológica do Planalto Atlântico, em condições de topografia mais íngreme e relevo mais dissecado. Nestas condições, estes solos têm perfis menos profundos e pedregosidade ou cascalhos na superfície ou na massa do solo.</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-J6WL-3VGGT-KEH6G-9LCCQ3

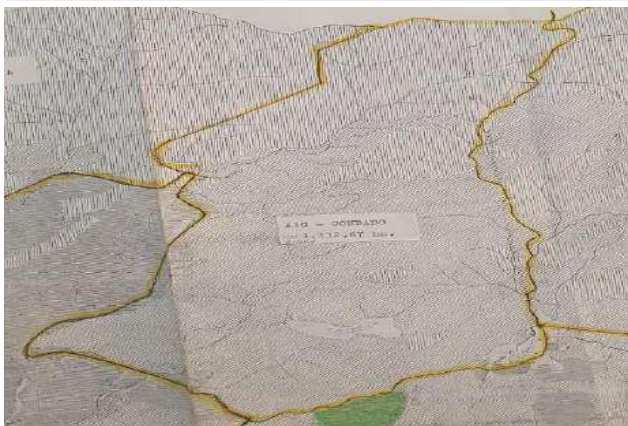


Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Mapa de Localização



1



2



3



4



5

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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-J6WL-3VGGT-KEH6G-9LCCQ3



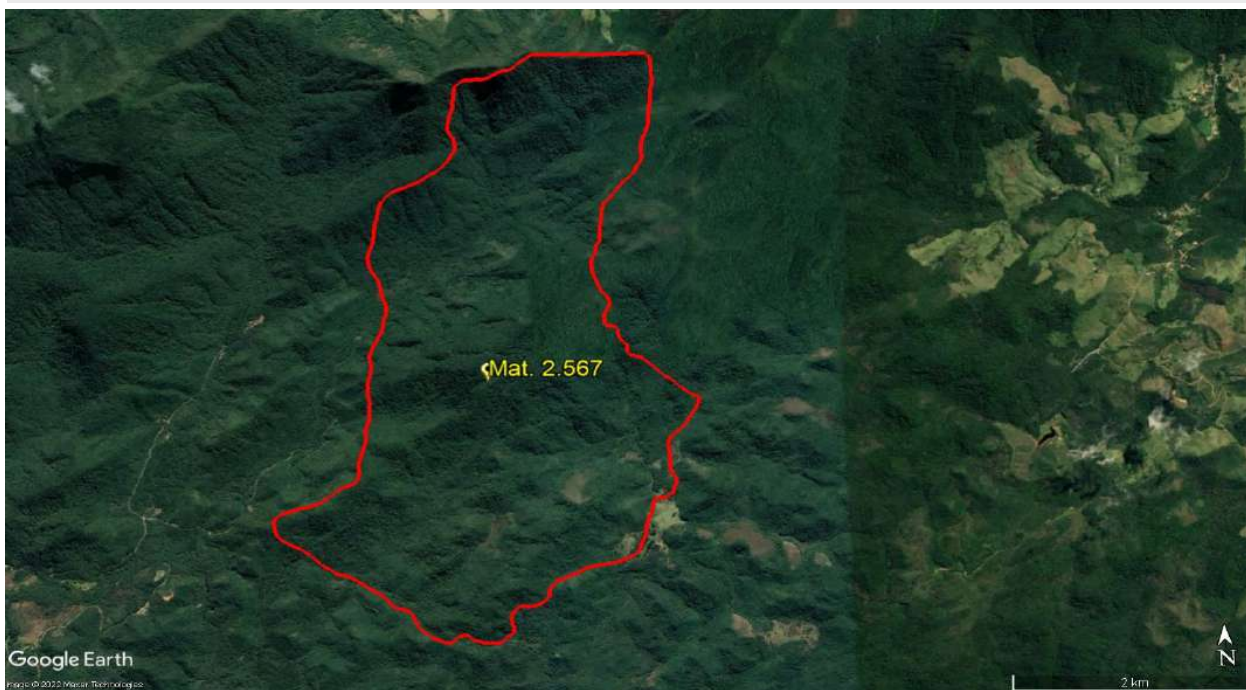


Memorial de Cálculo

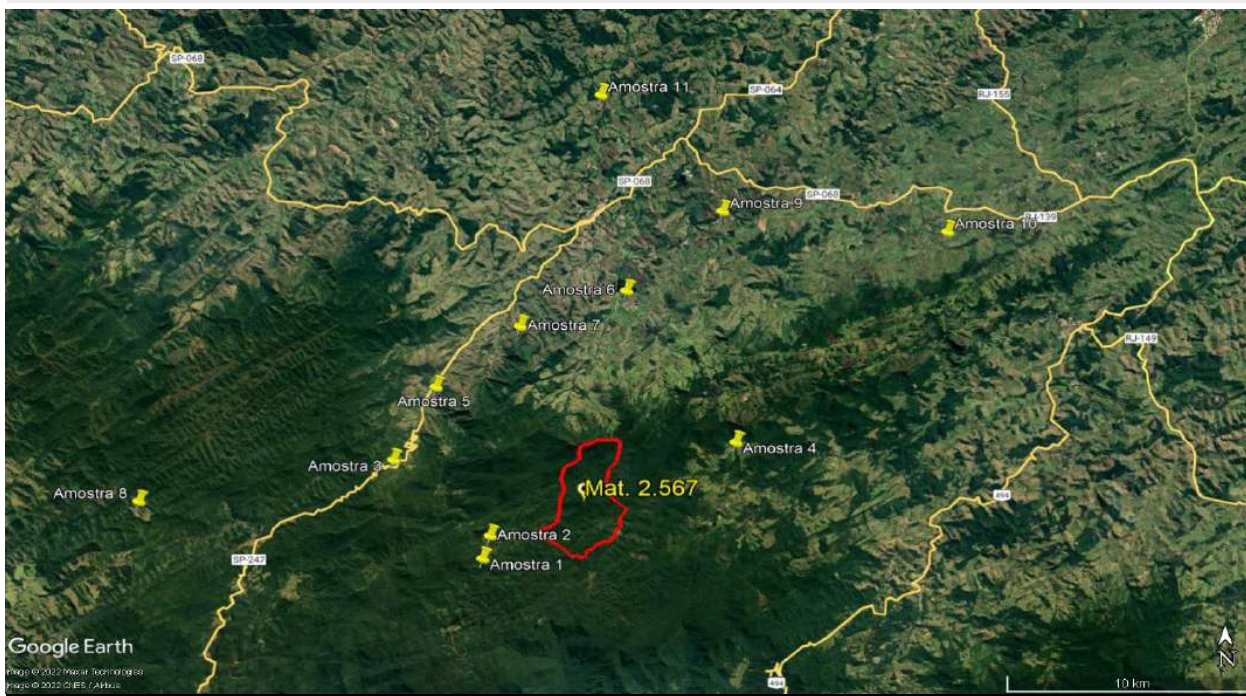
Helcio Kronberg

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6WL-3VGGT-KEH6G-9LCCQ3





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																					
Endereço:	Condado																				
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP											
Área de Terreno (ha):	1112,67		Área Construída:	-																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Fortemente Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1112,67 100%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	1112,67 100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	13%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP											
Área de Terreno (ha):	23,30		Área Construída:	1000,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.490.000,00																	
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovel Web																	
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedad																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	20,30 69%
											IIe			IIIe,s	3,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	29,60 100%
											IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	25%
IIIs			IVe	6,30	21%	VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP											
Área de Terreno (ha):	96,00		Área Construída:	250,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.900.000,00																	
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis																	
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	20,00	21%	Vw(a)			VIII	36,00 38%
											IIe			IIIe,s	10,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	96,00 100%
											IIe,s	30,00	31%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	46%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	3,49		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Locarraro imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/59						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,50
IIe,s	3,50	100%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	74%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	72,60		Área Construída:	250,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 3.900.000,00						
Hidrografia:	Muito bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovel Web						
Benfeitorias	Casas		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	15,00	21%	Vw(a)			VIII	25,00
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	72,60
IIe,s	5,60	8%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	27,00	37%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP
Área de Terreno (ha):	4,37		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Locarraro Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/51						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,00
IIe	2,87	66%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	4,37
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	63%
IIIs	0,50	11%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6															
Endereço:															
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Bananal		UF: SP					
Área de Terreno (ha):		3,00		Área Construída:		0,00									
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 280.000,00									
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta									
Topografia:		Ondulado		Informante:		Locarraro Imoveis									
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.locarraroimoveis.com.br/11									
Classes de Solo															
I			IIIw(a)			IVe,s							VIIe,s		
IIs			IIIe	1,00	33%	Vw(a)			VIII	0,80	27%				
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	3,00	100%				
IIe,s	0,50	17%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	52%					
IIIs	0,70	23%	IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 7															
Endereço:															
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Bananal		UF: SP					
Área de Terreno (ha):		50,82		Área Construída:		180,00									
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 600.000,00									
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta									
Topografia:		Fortemente Ondulado		Informante:		Imovelweb									
Benfeitorias		Casas		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propried									
Classes de Solo															
I			IIIw(a)			IVe,s	10,00					20%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	20,00	39%				
IIe			IIIe,s	12,00	24%	Vle			Áterreno(ha):	50,82	100%				
IIe,s			IVs	8,82	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	36%					
IIIs			IVe			VIIe									
Observações:															

Elemento Comparativo 8															
Endereço:															
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Bananal		UF: SP					
Área de Terreno (ha):		154,00		Área Construída:		80,00									
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 750.000,00									
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta									
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Zap imoveis									
Benfeitorias		casa		Contato		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/v									
Classes de Solo															
I			IIIw(a)			IVe,s	84,00					55%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	40,00	26%				
IIe			IIIe,s	15,00	10%	Vle			Áterreno(ha):	154,00	100%				
IIe,s			IVs			Vle,s	15,00	10%	Índice Cálculado:	35%					
IIIs			IVe			VIIe									
Observações:															








Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	45,98		Área Construída:	70,00							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.400.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Zap imoveis							
Benfeitorias	Casa		Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	10,00	22%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	10,00	22%
IIe			IIIe,s	5,98	13%	VIe			Áterreno(ha):	45,98	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	49%	
IIIs	20,00	43%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	12,10		Área Construída:	0,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 380.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovelweb							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s	1,60	13%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,00	33%
IIe			IIIe,s	6,50	54%	VIe			Áterreno(ha):	12,10	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	40%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Bananal			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	15,97		Área Construída:	0,00							
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.070.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Locarraro imoveis							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.locarraroimoveis.com.br/13							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	2,00	13%	Vw(a)			VIII	5,00	31%
IIe			IIIe,s	5,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	15,97	100%
IIe,s	2,47	15%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs	1,50	9%	IVe			VIIe					
Observações:											





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 3.900.000,00	96,00	R\$ 193.160,29	0,90	R\$ 34.550,41	0,950	0,889	1,000	0,889	0,281	1,000	0,21	R\$ 7.276,48
3	R\$ 250.000,00	3,49	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.469,91	0,950	0,800	1,287	0,941	0,176	1,000	0,16	R\$ 10.427,38
4	R\$ 3.900.000,00	72,60	R\$ 131.766,09	0,90	R\$ 46.532,15	0,950	1,000	1,000	0,941	0,272	1,000	0,24	R\$ 11.298,56
5	R\$ 250.000,00	4,37	R\$ 0,00	0,90	R\$ 51.487,41	0,950	0,842	1,287	0,889	0,205	1,000	0,19	R\$ 9.679,06
9	R\$ 1.400.000,00	45,98	R\$ 0,00	0,90	R\$ 27.403,22	0,950	1,000	1,287	0,889	0,264	1,000	0,29	R\$ 7.860,71
10	R\$ 380.000,00	12,10	R\$ 0,00	0,90	R\$ 28.264,46	0,950	0,842	1,130	0,941	0,323	1,000	0,28	R\$ 7.780,05

Média	R\$ 42.117,93	Média	R\$ 9.053,71
Desvio	14646,45	Desvio	1644,47
Coef. de variação	0,35	Coef. de variação	0,18

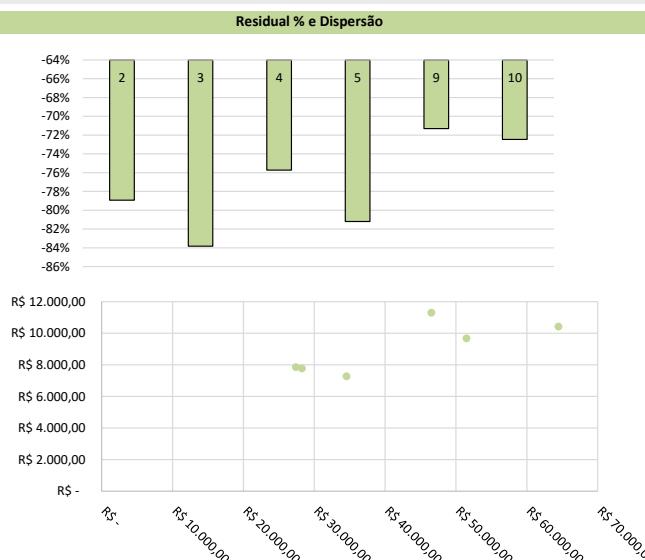
Média Saneada	R\$ 9.053,71
Limite Inferior	R\$ 6.337,60
Limite Superior	R\$ 11.769,82
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 10.073.788,58
	1112,67		R\$9.053,71		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	6
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 6.337,60
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 9.053,71
Limite Superior (p/ha):	R\$ 11.769,82
Média Saneada (p/ha):	R\$ 9.053,71
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	1644,47
Coefficiente de Variação:	0,182

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 990,84
Inferior (p/ha):	-12,29% R\$ 8.062,87
Superior (p/ha):	9,86% R\$ 10.044,54
Amplitude Total	22,15%



Comentários sobre o cálculo





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação 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 22,15%
---	---

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





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





LIVRO N.º 2 -L

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

108

12014

MATRÍCULA N.º 2.567

DATA: 25 de novembro de 1.997

IMÓVEL:

SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. A1-C, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01", com a área de 1.112,67 ha. (um mil, cento e doze hectares e sessenta e sete ares), ou sejam, 459,78 alqueires paulistas, ou ainda, 11.126.700,00 m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal Estado de São Paulo, entre as Serras do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data de 19 de novembro de 1.997, pelo engenheiro Ademir de Menezes Arrivabens, CREMA nº. 0640943797, com as divisas e confrontações seguintes: "Inicia-se no ponto E1, ponto este localizado junto a divisa da área A1A, deste ponto numa extensão de 13,92m., num rumo de 71º 41' 00" NE, confrontando com a "eserva do Estado e atravessando o Rio do Braço, encontraremos o ponto E2, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 350,24m., num rumo de 66º 55' 00" NE, até encontrar o ponto E3, daí deflete-se a direita numa extensão de 293,47m., num rumo de 70º 13' 00" NE, até encontrar o ponto E4, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 123,49m., num rumo de 31º 45' 00" NE, até encontrar o ponto E5, daí deflete-se à direita numa extensão de 440,10m., num rumo de 67º 58' 00" NE, até encontrar o ponto E6, atingindo assim o Alto do Rufino, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 216,54m., num rumo de 47º 14' 00" NE, até encontrar o ponto E7, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 302,65m., num rumo de 7º 35' 00" NE, até encontrar o ponto E8, daí deflete-se à direita numa extensão de 445,34m., num rumo de 35º 24' 00" NE, até encontrar o ponto E9, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 282,17m., num rumo de 29º 44' 00" NW, até encontrar o ponto E10, daí deflete-se à direita numa extensão de 445,44m., num rumo de 2º 34' 00" NW, até encontrar o ponto E11, até atingir o Alto do Barbosa, daí deflete-se à direita numa extensão de 148,40m., num rumo de 57º 23' 00" NE, até encontrar o ponto E12, daí deflete-se à direita numa extensão de 187,51m., num rumo de 85º 01' 00" NE, até encontrar o ponto E13, até atingir o Sertão do Cantagalo, daí deflete-se à esquerda e segue ainda confrontando ainda com a "eserva do Estado numa extensão de 265,89m., num rumo de 71º 25' 00" NW, até encontrar o ponto E14, daí deflete-se a direita numa extensão de 170,00m., num rumo de 0º00'00" NE até encontrar o ponto E15, daí deflete-se numa extensão de 310,64m., num rumo de 33º 10' 00" NE, até encontrar o ponto E16, daí deflete-se à direita numa extensão de 327,75m., num rumo de 68º 31' 00" NE, até encontrar o ponto E17, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 672,64m num rumo de 57º 08' 00" NE, até encontrar o ponto E18, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 570,00m., num rumo de 15º 00' 00" NE, até encontrar o ponto E19, atingindo o Fico da Pedra do Bacalhau, daí deflete-se à direita e segue pelo espigão divisor da Serra do Turvo ou Ramos numa extensão de 291,18m., num rumo de 62º 22' 00" NE, até encontrar o ponto E20, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 353,50m., num rumo de 00º 00' 00" NE, até encontrar o ponto E21, daí deflete-se à direita numa extensão de 252,73m., num rumo de 62º 10' 00" NE, até encontrar o ponto E22, daí deflete-se a direita numa extensão de 366,00m., num rumo de 79º 36' 00" NE, até encontrar o ponto E23, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 365,47m., num rumo de 80º 04' 00" NE, até encontrar o ponto E24, daí deflete-se a direita numa extensão de 139,46m., num rumo de 75º 27' 00" SE, até encontrar o ponto E25, atin-

Empl: 15.1.27
R. Leon Gilson, 90 - Bananal - SP
081/97

15.1.27.04010001.75
R. Leon Gilson, 90 - Bananal - SP
081/97

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bananal - SP

4078 - AA - 001358

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDQ7DFLYC DM93Y 7JFBY

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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:J6WL 3VGGT KEH6G 9LCCQ3

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

(atin-)gindo a margem da estrada de pedra ou do Império, daí deflete-se à direita e seguindo pela estrada do Império numa extensão de 4.167,19m encontraremos o ponto E47, ponto esse localizado no cruzamento da estrada do Império com Ribeirão da Endruzilhada, tendo como confrontante a área 3., seguindo-se ainda pela estrada numa extensão de 3.907,05m., encontraremos o ponto E26, tendo como confrontante a área 4., seguindo-se ainda pela estrada, numa extensão de 957,23m., encontraremos o ponto E25, ponto esse localizado próximo ao Ribeirão do Condado, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 497,29m., num rumo de NW 53º 12' 16" SE, encontraremos o ponto E24A, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 503,05m., num rumo de SW 78º 34' 01" NE, encontraremos o ponto E23A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 701,92m num rumo de NE 42º 22' 42" SW, encontraremos o ponto E22A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 614,42m., num rumo de NE 58º 05' 20" SW, encontraremos o ponto E21, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 624,55m., num rumo de NE 12º 30' 19" SW, encontraremos o ponto E20A., desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 505,37m. num rumo de NE 31º 11' 57" SW, encontraremos o ponto E19A., desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 316,34m., num rumo de NW 41º 50' 09" SE, encontraremos o ponto E18A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 319,06m., num rumo de NE 25º 49' 25" SW, encontraremos o ponto E17, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 192,27m., num rumo de NW 64º 29' 05" SE., encontraremos o ponto E16A., desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 274,49m., num rumo de SW 28º 21' 18" NE, encontraremos o ponto E15A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 237,54m., num rumo de NW 74º 30' 42" SE, encontraremos o ponto E14A., desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 304,61m., rumo de NW 64º 09' 08" SE., encontraremos o ponto E13A, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 249,11m., num rumo de SW 1º 56º 01' 00" NE, encontraremos o ponto E12A, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 1.043,82m., num rumo de SW 48º 28' 12" NE, encontraremos o ponto E9A., desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 554,57m., num rumo de SW 34º 57' 13" NE, encontraremos o ponto E8A, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 312,25m., num rumo de SW 07º 35' 00" NE, encontraremos o ponto E7A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 262,73m., numo de SW 47º 14' 00" NE, encontraremos o ponto E6A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 427,25m., num rumo de SW 67º 59' 00" NE, encontraremos o ponto E5A, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 125,35m., num rumo de SW 31º 45' 00" NE, encontraremos o ponto E4A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 1.030,39m., num rumo de SW 69º 36' 11" NE, encontraremos o ponto E1A, tendo como confrontante neste caminhamento a área A2, deste ponto deflete-se à direita numa extensão de 113,72m num rumo de SW 16º 37' 20" NE, encontraremos novamente o ponto E1, tendo como confrontante neste caminhamento a área A1A, atingindo assim o ponto inicial deste descrição." PROPRIETÁRIA: MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S/A., com sede na Estrada das Nações, nº 333, Jardim Belval, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CCC/MF. sob o nº 47.682.232/0301-30. TÍTULOS ACQUISITIVOS: - Transcritos no RGI. de Bananal-SP., sob os nºs. 1.489, 1.493, 1.817 e 1.818 no Lº 3-E, 3.358 e 3.605 no Lº nº 3-I, 2.218 no Lº 3-F, 4.109, 4.256, 4.199, 4.200, 4.261, 4.202, 4.203 4.204 e 4.205 do Lº nº 3-J, 4.317 e 4.339 no livro nº 3 "K", 4.856 no (

Fas 387 04810001-76
O.F. 11/11/2006
Rua Leopoldo de Bulhões, nº 90
12100-000 - Bananal - SP
Centro - Telefone: (12) 3116-1361

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDQ7DFLYC DM93Y 7JFBY

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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:J6WL 3VGGT KEH6G 9LCCQ3



REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 - I

MATRÍCULA N.º 2.567 - CONTINUAÇÃO DATA: 26 de novembro de 1.997

IMÓVEL:

(4,856 ha) no Lº nº 3-K, R.02 e 04/454, fls. 177 do Lº nº 2-B de Re-
gistro Geral, e Matrícula nº 2.545, fls. 79/80 e 89 do Lº nº 2-B de Registro
No INCRA sob o nº 1639.028.273.767. O Registrador Interino: Del. Roberto Aguiar
Not.º Reg.º - Bananal - SP.

Av. 01/2.567, em 26 de novembro de 1.997. Nos
termos do art. 230 da Lei nº. 5.015/73, e nos termos do requerimento diri-
gido à este Cartório em data de 24/11/97, pela proprietária, é feita a pre-
sente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula se encontra
gravado com hipotecas de até 8º (oitavo) grau e Escrituras de Adita-
mento Contratual e Confissão de Dívidas, em favor do Banco do Desenvolvi-
mento do Paraná S.A., devidamente averbadas sob o nº. 01, na matrícula nu-
mero 2.545, em data de 09/10/97, cujo Banco por sua vez cedeu seus direi-
tos creditórios ao BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S.A., estabelecimento de cré-
dito com sede em Curitiba-PR, na rua Máximo João Kopp, nº. 274, bairro San-
ta Cândida, inscrito no CGC/ME. sob o nº. 75.492.172/0001-91, pela valor
de R\$ 7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatro-
centos e vinte e quatro reais e noventa centavos), cujo valor corresponde
à data-base de 30/09/96. O Registrador-Interino: Del. Roberto Aguiar
Not.º Reg.º - Bananal - SP.

R. 02/2.567, em 05/03/98. Nos termos do mandado
de Registro de Penhora datado de 06/02/98, extraído dos autos de Execução
Fiscal nº. 49/95, em que é Exequente a Fazenda do Estado de São Paulo e
Executada Madairit Agro Florestal S.A., que corre nos trâmites pelo Ofício
Judicial local, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Cláudio Augusto Teixeira,
consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o manda-
do de penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de
R\$ 2.902,82 (dois mil, novecentos e dois reais e oitenta e dois centavos),
não constando a nomeação de depositário. O Registrador Interino:
Del. Roberto Aguiar
Not.º Reg.º - Bananal - SP.

R. 03/2.567, em 05/05/99. Nos termos do Mandado
de Reforço da Penhora (ampliação) extraído em data de 27/08/98, assinado
pelo Diretor de Serviço Stélio Mendes Filho, nos autos de Execução Fiscal nº.
31/95, em que é Exequente a Fazenda do Estado de São Paulo e Executada
Madairit Agro-Florestal S.A., que corre seus trâmites pelo Ofício Judicial
local, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o manda-
do e o auto de penhora de uma área ideal equivalente à 01 (um) alqueire
paulista, no imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida
de R\$ 598,95 (quinhentos e noventa e oito reais e noventa e cinco centavos),
não constando a nomeação de depositário. O Oficial de Registro de Imóveis:
Del. Roberto Aguiar
Not.º Reg.º - Bananal - SP.

Av. 04/2.567, em 10/05/99. Nos termos do Manda-
do de Levantamento de Penhora extraído em data de 26/04/99, dos autos de
Ação de Execução Fiscal, proc. nº. 49/95, em que é Exequente a Fazenda do
Estado de São Paulo e Executada Madairit Agro-Florestal S.A., assinado pe-
lo Diretor de Serviço do Ofício Judicial local, Stélio Mendes Filho, é
feita a presente av, digo, presente averbação por constar que ficou CANCE-
LADO e sem mais nenhum efeito o registro efetuado sob o nº. 02 (dois) na
presente matrícula, em virtude da quitação do débito. O Oficial de Regis-

Valor: R\$ 5.000,00, digo, Valor: R\$ 5.459,92
E-Mail: R\$ 2,46
R\$ 0,66
R\$ 0,49
01/97

145.397.04070001-763
Rua Leon Gilson, 90 - Centro - Bananal - SP
Fone/Fax: (12) 3116-1961

001359
4078-AA

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDQ7DFLYC DM93Y 7JFBY

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: P46WL 3VGGT KEH6G 9LCCQ3



REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDQ7 DFLYC DM93Y 7JFBY



Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: P46WL 3VGGT KEH6G 9LCCQ3





REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

086
2020

LIVRO N.º 2 - 0 :

MATRÍCULA N.º 2.567 -TRANSPORTE DE FLS.109, Lº 2-L DATA 10 de Junho de 2.005

IMÓVEL: (SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. A1-C, desmembrada da Gleba 01 com a área de 1.112,67 ha. do 459,78 alqueires paulistas, em Bananal-SP.)

R. 09/2.567, em 10/06/2.005. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora datado de 05/05/2.004 emitido nos autos de Carta/Precatória, proc.nº. 20/04 do Ofício Judicial local, oriunda do Vara Federal da Comarca de Guarapuava-PR, assinada pelo Diretor de Serviço Stélio Mendes Filho e extraída dos autos de EXECUÇÃO FISCAL em que a Exequente A FAZENDA NACIONAL e Executado GVA-INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., proc.nº. 2004.70.06.000042-5-Vara Federal, conta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido o AUTO DE PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 18.153.804,55 (dezoito milhões, cento e cinquenta e três mil, oitocentos e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), tendo sido nomeado depositário Marco Antonio Ladeira Bampa, Diretor Presidente da Executada. O Oficial Interino:

AV.10/2.567, em 27/04/2.007. Nos termos do Ofício nº 3695/EC/DECE-2.2, da E. CGJ. do Estado de São Paulo, datado de 18/01/07, e em cumprimento à r. decisão proferida nos autos de AÇÃO CIVIL PÚBLICA, proc. nº 01/2.006, da 2ª V. do Trabalho de Guarapuava-PR, em que é Autor o Ministério Público do Trabalho e Réus GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A. E OUTROS, é feita a presente averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., sucessora, por incorporação, da MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A. O Oficial Interino:-
Antônio Celso Pimenta Guimarães - Oficial Interino

Av. 11/2.567, em 01/02/2.010. Nos termos do ofício nº. 2.370/09 de 17/12/2.009, oriundo do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, expedida nos autos de FALENCIA em que é requerente R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA. e requerida G.V.A. INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., proc.nº. 008/07, e em cumprimento ao artigo 22, III, letra "F" da Lei nº. 11.101/05, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi **ARRECADADO** pelo Administrador Judicial em favor da massa falida, nos autos acima referidos. O Oficial de Registro de Imóveis: Raphael Carvalho Batista
Raphael Carvalho Batista
Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos,
Civ. de Penhoras Judiciais.

745.337.349/0001-76
Of. Reg. Imóveis, Tit. e Documentos - SP
e Civil P. Juizaria - Bananal - SP
Rua Leon Gilson, n.º 90
Centro - 12.500-500 - Bananal - SP
Telefone: (12) 3116-1961

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia vale como certidão extraída do Lº 2-L as FLS 108
Mat. 2.567 em 26 de novembro de 1997. Nada mais
Bananal 26 de junho de 2011

Antônio Celso Pimenta Guimarães - Oficial Interino

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bananal - SP

001360
4078-AA

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: PJDQ7DFLYC DM93Y 7JFBY

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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:J6WL 3VGGT KEH6G 9LCCQ3

(Registro de Imóveis: Hel Roberto Aguiar
Tribunal - Paraná)

R. 05/2.567, em 27/08/2.001. Nos termos da Carta Precatória servindo de Mandado de Penhora, extraída dos autos da Execução Fiscal em que é Exequente A Fazenda Pública do Estado do Paraná e Executada Industriais Madeirit S.A., proc.nº. 901/97, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, é feito o presente registro para constar que em data de 07/11/2.000 foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o auto de penhora e depósito referente à totalidade do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 34.244,79 (trinta e quatro mil, duzentos e quarenta e quatro reais e setenta e nove centavos), acrescida de juros e demais cominações legais, tendo sido nomeado depositário o Sr. Luiz Roberto Torres-Prasgrava de Mello, representante legal da executada. O Oficial de Registro de Imóveis: Hel Roberto Aguiar
Tribunal - Paraná - SP

R. 06/2.567, em 08 de abril de 2.003. Nos termos da Carta Precatória servindo de Mandado de Penhora, extraída dos autos de Execução Fiscal em que é Exequente A Fazenda Nacional do Paraná, e Executada GVA-INDUSTRIA E COMERCIO S/A., proc.nº. 230/02 da 1ª V. da Fazenda Federal, é feito o presente registro para constar que em data de 03 de abril de 2.003, foi entregue, em Cartório devidamente cumprido, o AUTO DE PENHORA SEM DEPÓSITO referente a totalidade do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 270.378,98 (duzentos e setenta mil, trezentos e setenta e oito reais e noventa e oito centavo.) acrescida de juros e demais cominações legais, cujo imóvel foi avaliado por R\$ 459.700,00, não constando a nomeação de depositário. O Oficial de Registro de Imóveis: Hel Roberto Aguiar
Tribunal - Paraná - SP

R. 07/2.567, em 14 de julho de 2.007. Nos termos do Ofício nº. 1.849 de 20/09/2.002, servindo de mandado de penhora, extraído dos autos de Executivos Fiscal, em que é Exequente A Fazenda Pública do Paraná e Executada Industriais Madeirit S.A., proc.nº. 100/98, que tramita pela 2ª Vara Cível da cidade de Guarapuava-PR, assinado pela Juiz de Direito Drª. Ana Paula Kale Accioly Rotunda da Costa, é feito o presente registro para constar que através do Termo de Penhora lavrada em 07/11/2000 em Cartório, foi feito a penhora do imóvel objeto desta matrícula, a qual foi oferecido pela Executada para garantia da dívida objeto da referida execução, cujo valor não constou do termo, tendo sido nomeado depositário o representante legal da Executada. O Oficial de Registro de Imóveis: Hel Roberto Aguiar
Tribunal - Paraná - SP

R. 08/2.567, em 06/10/2.004. Nos termos da Carta Precatória, proc.nº. 180/98, servindo de mandado de penhora, extraída dos autos de Executivos Fiscal em que é Exequente A Faz. Pública do Paraná e Executada Industriais Madeirit S.A., que tramita pela 2ª V.Cível da Comarca de Guarapuava-PR, assinada pela Juiz de Direito Dra. Ana Paula Kale A.R. da Costa, é feito o presente registro para constar que nos autos acima foi feito Termo de Penhora referente ao imóvel desta matrícula para garantia da dívida de R\$ 716.704,22 (setecentos e dezesseis mil, setecentos e quatro reais e vinte e dois centavos), constando como depositário Luiz Roberto Torres-Prasgrava de Mello, representante legal da executada. O Oficial Interino: Antonio Carlos Romero Guimarães
OFICIAL INTERINO

TRANSPORTE PARA FLS.80, DO LR 2-0, EM 10/06/2.005

43.257.040/0001-76
Of. Reg. Imóveis, T. e Documentos
e Cív. P. Jurídica - Paraná - SP
Rua Leão Gisson, nº 90
Centro - 12.820-000 - Baruaçu - SP
Tel/Fax: (12) 3116-1061

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJDQ7DFLYC DM93Y 7JFBY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:J6WL 3VGGT KEH6G 9LCCQ