



**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, **informar o resultado do leilão** realizado em junho/23, **manifestar-se a respeito da impugnação** do mov. 8288.1, **apresentar laudo de avaliação** do imóvel de matrícula 8.911, **apresentar orçamentos** para avaliação de ativo florestal, **consolidar informações** e **apresentar minuta de novo edital de leilão**, o que se faz nos seguintes termos:

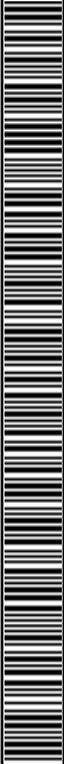
#### **1. Breve resumo da presente manifestação:**

Em suma, na presente manifestação o leiloeiro:

- Nos termos mencionados no mov. 8586.1, apresenta o **resultado do leilão com praças designadas para os dias 02/06/23 e 16/06/23** (edital do mov. 8160.1);
- Em cumprimento ao “item 2” do r. despacho do mov. 8378.1, apresenta **resposta à impugnação do laudo de avaliação juntado no mov. 7214.8 e mov. 8051.6 (imóvel matrícula 8.912 de Irati/PR)**, impugnação esta apresentada por Yeshua Comercial no mov. 8288;
- Em cumprimento ao “item 44 e seguintes” da r. decisão do mov. 8151.1 (observado o disposto no “item 4.2” da petição do mov. 8160.1), apresenta **Laudo de Avaliação do imóvel descrito na matrícula 8.911** do 2º RI de Guarapuava/PR;
- Em cumprimento ao “item 5.3” do r. despacho do mov. 8151.1 (observado o disposto no “item 4.4” da petição do mov. 8160.1), apresenta **02 Orçamentos para a avaliação do ativo florestal** existente das áreas descritas nas matrículas abaixo indicadas;
- Em cumprimento ao “item 1” do r. despacho do mov. 8378.1, apresenta **minuta do edital de leilão, com datas das praças sugeridas para 01/09/23 e 15/09/23**, edital no qual constam os bens não arrematados no leilão com praças realizadas em 02/06/23 e 16/06/23, assim como o bem descrito na matrícula 4.074 do 2º RI de Irati/PR (com as observações determinadas no “item 1” do r. despacho do mov. 8378);

**(41) 3233-1077**

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



## **2. Do resultado do leilão com praças designadas para os dias 02/06/23 e 16/06/23:**

Conforme já destacado pelo leiloeiro no *mov. 8586.1*, em cumprimento às r. decisões dos *movs. 8378.1, 8456.1 e 8563.1*, **não foram ofertados, no leilão** com praças designada para os dias 02/06/23 e 16/06/23 (*edital do mov. 8160.1*), os seguintes bens:

- Lote 01 (*matrícula 9.592*)
- Lote 09 (*matrícula 9.433*)
- Lote 13 (*matrícula 2.675*)
- Lote 14 (*matrícula 4.074*)
- Lote 15 (*matrícula 8.912*)

Assim, **foram ofertados** nas referidas praças apenas os seguintes bens:

- Lote 02 (*matrículas 3.971 e 3.972*)
- Lote 03 (*matrícula 11.920*)
- Lote 04 (*matrícula 13.362*)
- Lote 05 (*matrícula 11.686*)
- Lote 06 (*matrícula 11.990*)
- Lote 07 (*matrícula 12.717*)
- Lote 08 (*matrícula 9.432*)
- Lote 10 (*matrícula 11.684*)
- Lote 11 (*matrícula 11.685*)
- Lote 12 (*matrícula 11.891*)
- Lote 16 (*matrícula 2.759*)

Dos referidos bens/lotos ofertados no leilão, em que pese a ampla divulgação dada pelo leiloeiro, apenas o **LOTE 16 (*matrícula 2.579*)** foi arrematado, a saber:

- **Arrematante:** MAURÍCIO ANTONIO AMBROSIO (*qualificado no auto de arrematação anexo*)
- **Bem Arrematado:** Lote 16 (*matrícula 2.579*)
- **Valor da Arrematação:** R\$ 5.150,00 (*55,37% do valor de avaliação*)
- **Condições de Pagamento:** À vista (*guia judicial anexa*)
- **Comissão do Leiloeiro:** Quitada

Diante de todo o acima exposto, **tem-se o seguinte quadro** em relação aos bens/lotos que constaram no edital do *mov. 8160.1* (*praças realizadas em 02/06/23 e 16/06/23*):

Lote	Bem	Lance Inicial 1ª Praça ( <i>valor de avaliação</i> )	Lance Inicial 2ª Praça ( <i>50% do valor de avaliação</i> )	Observação
01	Imóvel matrícula 9.592 – Guarapuava/PR	R\$ 2.174.000,00	R\$ 1.087.000,00	<b>SUSPENSO.</b> Supenso nos termos da r. decisão do <i>mov. 8456</i> . Usucapião 006849-44.208.8.16.0031



02	Imóvel matrículas 3.971 e 3.972 – Guarapuava/PR	R\$ 250.000,00	R\$ 125.000,00	<b>NÃO ARREMATADO</b>
03	Imóvel matrícula 11.920 – Guarapuava/PR	R\$ 111.000,00	R\$ 55.500,00	<b>NÃO ARREMATADO</b>
04	Imóvel matrícula 13.362 – Guarapuava/PR	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00	<b>NÃO ARREMATADO</b>
05	Imóvel matrícula 11.686 – Guarapuava/PR	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00	<b>NÃO ARREMATADO</b>
06	Imóvel matrícula 11.990 – Guarapuava/PR	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00	<b>NÃO ARREMATADO</b>
07	Imóvel matrícula 12.717 – Guarapuava/PR	R\$ 98.000,00	R\$ 49.000,00	<b>NÃO ARREMATADO</b>
08	Imóvel matrícula 9.432 – Guarapuava/PR	R\$ 249.000,00	R\$ 124.500,00	<b>NÃO ARREMATADO</b>
09	Imóvel matrícula 9.433 – Guarapuava/PR	R\$ 194.000,00	R\$ 97.000,00	<b>SUSPENSO.</b> Suspensão nos termos da r. decisão do <i>mov. 8463.1</i> . Decisão do <i>mov. 8.1</i> dos Embargos de Terceiro 009670-45.2023.8.16.0031
10	Imóvel matrícula 11.684 – Guarapuava/PR	R\$ 61.500,00	R\$ 30.750,00	<b>NÃO ARREMATADO</b>
11	Imóvel matrícula 11.685 – Guarapuava/PR	R\$ 123.000,00	R\$ 61.500,00	<b>NÃO ARREMATADO</b>
12	Imóvel matrícula 11.891 – Guarapuava/PR	R\$ 113.000,00	R\$ 56.500,00	<b>NÃO ARREMATADO</b>
13	Imóvel matrícula 2.675 – União da Vitória	R\$ 5.875.000,00	R\$ 2.937.500,00	<b>SUSPENSO.</b> Suspensão nos termos do “item 3” da r. decisão do <i>mov. 8378.1</i> , tendo em vista a área ser objeto de pedido de usucapião ( <i>autos 0002316-49.2015.8.16.0095</i> ).
14	Imóvel matrícula 4.074 – Irati/PR ( <i>apenas terra nua</i> )	R\$ 11.512.000,00	R\$ 5.756.000,00	<b>SUSPENSO.</b> Suspensão nos termos do “item 1” da r. decisão do <i>mov. 8378.1</i> , a fim de que seja expedido novo edital de leilão, no qual deverá constar informações sobre contrato
15	Imóvel matrícula 8.912 – Irati/PR ( <i>apenas terra nua</i> )	R\$ 25.290.000,00	R\$ 12.645.000,00	<b>SUSPENSO.</b> Suspensão nos termos do “item 2” da r. decisão do <i>mov. 8378.1</i> , tendo em vista impugnação do <i>laudo de avaliação (impugnação mov. 8288.1)</i>
16	Imóvel matrícula 2.759 – Irati/PR	R\$ 9.300,00	R\$ 4.650,00	<b>ARREMATADO</b> ( <i>leilão 16/06/23</i> )

Por fim, o leiloeiro requer a juntada do **auto de arrematação e comprovante** de quitação do valor (*guia judicial*).

### **3. Resposta à impugnação do mov. 8288.1 (laudos juntados no mov. 7214.8 e 8051.6–matrícula 8.912):**

Em cumprimento ao “item 2” do r. despacho do *mov. 8378.1*, o leiloeiro apresenta resposta à impugnação do laudo de avaliação juntado no *mov. 7214.8 (imóvel matrícula 8.912 de Irati/PR)*, impugnação essa apresentada por Yeshua Comercial no *mov. 8288.1*.



Extrai-se dos autos ter o leiloeiro juntado, no *mov. 7214.8*, laudo de avaliação do imóvel descrito na matrícula 8.912 do 2º RI de Irati/PR (*imóvel localizado em Inácio Martins/PR*), tendo, na ocasião (*dezembro/21*), apontado valor de avaliação de R\$ 7.421.000,00

Pelos motivos destacados no *mov. 8051.1* e esclarecidos no *mov. 8160.1*, o referido laudo foi substituído por novo laudo (*maio/22*) juntado no ***mov. 8051.6***, no qual foi apontado o valor de avaliação de **R\$ 25.290.000,00**.

No *mov. 8288.1* a Empresa Yeshua Comercial Exportadora Ltda. (*que se encontra em posse da área, explorando a mesma para reflorestamento*) **apresenta impugnação ao referido laudo de avaliação**, o que o faz, em suma, mediante os seguintes argumentos:

- Que o novo laudo apresentado no *mov. 8051.6*, em substituição aquele juntado no *mov. 7214.8*, foi apresentado pelo leiloeiro/avaliador sem que tivesse havido qualquer determinação judicial nesse sentido, atitude essa que demonstraria indício de “parcialidade” do leiloeiro;
- Que o novo laudo majorou o valor anterior da avaliação em 300%, sem que houvesse explicação para isso;
- Que os laudos apresentados seriam iguais, não havendo justificativa para a alteração do valor;
- Que o edital de leilão juntado no *mov. 8160.1* (*com praças designadas para junho/23*) seria nulo, à medida que estaria contrariando normas legais, pois: **i)** Ao contrário do previsto no edital, as ofertas à vistas preferem as parceladas, mesmo que em menor valor; **ii)** Que a alienação dos bens só pode ser realizada para pagamento à vista, sendo que a alienação parcelada depende de prévia proposta (*art. 895 do CPC*); **iii)** Que o edital de leilão prevê prazo de impugnação do mesmo em 05 dias, o que estaria contrariando o prazo previsto para impugnação da arrematação; **iv)** Que no edital estariam constando regras atípicas, a exemplo da menção ao art. 130 do CTN.

### **3.1. Dos esclarecimentos a respeito do laudo de avaliação:**

Antes de adentrar no mérito das alegações do impugnante, faz-se importante destacar que **os laudos apresentados foram elaborados atendendo os rigores das normas técnicas (*especialmente das normas da ABNT*)**, tendo sido apontado o método utilizado, as amostras consideradas, a base de cálculo aplicada, assim como demais elementos técnicos que justificam a conclusão apresentada. Logo, **restou observado o art. 473 do CPC**.



No mais, o trabalho de avaliação foi pautado nos princípios da eficiência, transparência, impessoalidade e boa-fé, tendo os laudos sido elaborados única e exclusivamente mediante **critérios técnicos**.

Com a devida venia, **o ora peticionário rechaça as afirmações**, consignadas pelo impugnante no *mov. 8288.1*, no sentido de que: **i)** seria incompatível o exercício, pelo leiloeiro, também do encargo de avaliador; **ii)** que o leiloeiro teria agido de forma indevida, à medida que apresentou novo laudo de avaliação sem qualquer determinação para fazê-lo; **iii)** que os laudos de avaliação juntados no *mov. 7214.8* e *8051.6* seriam idênticos, não havendo motivos para resultados diversos; **iv)** que o leiloeiro teria agido com excesso ao elaborar a minuta do edital de leilão.

Inicialmente, vale lembrar que já se encontra pacificado o entendimento de que **não há nenhuma incompatibilidade entre os encargos de avaliador e leiloeiro**, podendo haver cumulação. Da mesma forma, também já se encontra pacificado que **a avaliação de bens pode ser realizada por qualquer profissional que tenha conhecimento do mercado**, a exemplo do ora peticionário, que exerce suas atividades há mais de 23 anos. Nesse sentido:

**(...) NOMEAÇÃO DO LEILOEIRO COMO AVALIADOR DOS BENS IMÓVEIS PENHORADOS. AUSÊNCIA DE INCOMPATIBILIDADE DE FUNÇÕES OU QUALQUER DISPOSIÇÃO LEGAL EXPRESSA QUE VEDE A CUMULAÇÃO DOS CARGOS. FUNÇÃO DE AVALIADOR QUE NÃO É PRIVATIVA DO OFICIAL DE JUSTIÇA (CPC, ART. 870, PARÁGRAFO ÚNICO). (...)** (TJPR - 16ª Câmara Cível - 0072152-59.2022.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR LAURO LAERTES DE OLIVEIRA - J. 19.03.2023) (grifo nosso)

**AVALIAÇÃO JUDICIAL – NOMEAÇÃO DO LEILOEIRO COMO AVALIADOR – INEXISTÊNCIA DE VEDAÇÃO LEGAL PARA A CUMULAÇÃO DOS ENCARGOS E DE INFORMAÇÕES DESABONADORAS DO PROFISSIONAL – DECISÃO MANTIDA – AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO** (TJPR - 16ª Câmara Cível - 0037432-03.2021.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADORA MARIA MERCIS GOMES ANICETO - J. 23.05.2022) (grifo nosso)

“(…) a determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, **matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, ser for o caso, ser aferida por outros profissionais**, precedentes (STJ – Agint no Aresp 908.417/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, 4 Turma, DJE 30/11/2016). (grifo nosso)

**(...)a avaliação de imóvel realizada por leiloeiro, é considerada válida, pois fundamentada e baseada em informações técnicas.** (...) (TRF4, AG 5015246-64.2021.4.04.0000, PRIMEIRA TURMA, Relatora LUCIANE AMARAL CORRÊA MÜNCH, juntado aos autos em 26/08/2021) (grifo nosso)

Dito isso e afirmando o compromisso de exercer seu *múnus* cumprindo rigorosamente a legislação e as determinações do r. juízo, **o leiloeiro presta, abaixo, esclarecimentos a respeito das alegações/afirmações contidas da impugnação do mov. 8288.1.**



Destaca-se que os esclarecimentos prestados pelo avaliador/leiloeiro nos movs. 8051.1 e 8160.1, salvo melhor juízo, **já se mostram suficientes para afastar as alegações do impugnante**, à medida que nas referidas manifestações já foi apontado o porquê da juntada do novo laudo (*mov. 8051.6*) e o porquê da diferença entre os valores apontados no laudo do *mov. 7214.8* e no laudo do *mov. 8051.6*.

Vale lembra que este avaliador realizou mais de 10 avaliações, de diferentes imóveis (*arrecadados pela Massa*), na mesma região onde se encontra localizada a área descrita na matrícula nº 8.912. Assim sendo, os laudos de avaliação juntados aos autos foram sendo elaborados ao longo do tempo, em momentos diversos.

**Conforme já esclarecido no “item 4.6” do mov. 8160.1**, tratando-se de extensa área rural, por ocasião da visita técnica (*em dez/21*) que pautou o laudo juntado no *mov. 7214.8*, foi constatada a região na qual se encontrava inserida a área, não se sabendo ao certo a exata localização da mesma. Posteriormente (*em maio/22*), quando o avaliador retornou ao local para visitar outras áreas a serem avaliadas, a visita foi guiada por ex-funcionário da falida, o qual apontou a exata localização das áreas, incluindo a área descrita na matrícula 8.912.

Uma vez constatado que as características de alguns imóveis eram diversas daquelas observadas anteriormente (*em dez/21*), imediatamente o avaliador fez as correções necessárias e apresentou novo laudo, o que **demonstra a seriedade com que o avaliador/leiloeiro conduz seus trabalhos**.

Tendo a nova visita (*quando foi possível verificar a exata localização da área*) ocorrido em maio/22, portanto, **06 meses após** a apresentação do laudo do *mov. 7214.8* (*elaborado em dez/21*), **o avaliador, sempre comprometido com verdade, elaborou novo laudo**.

Ao contrário do que alega a empresa Yeshua, o laudo juntado no *mov. 7214.8* **NÃO É MERA CÓPIA** do laudo juntado no *mov. 8051.6*, o que pode ser constatado pela **mera leitura** do memorial de cálculo apresentado nos referidos laudos, à medida que **TODAS AS AMOSTRAS UTILIZADAS SÃO DIVERSAS**, pois as amostras utilizadas em *dez/21* já não estavam mais ativas em *maio/22*.

Além disso, o aumento significativo do valor unitário, ou seja, do valor por hectare dos imóveis da região, pode ver elucidado com simples observação da tabela de homogeneização dos dados, conforme demonstra-se abaixo. **No laudo de mov. 7214.8 o valor unitário, ANTES da homogeneização, variava entre R\$7.000,00 / R\$9.000,00 / R\$16.000,00.**



Memorial de Cálculo												
Kronberg Leilões											Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3	
Homogeneização de Dados												
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Ofert.	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 1.875.000,00	176,66	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.552,26	0,950	1,000	1,000	1,000	0,600	1,000	R\$ 5.441,22
3	R\$ 5.000.000,00	280,72	R\$ 0,00	0,90	R\$ 16.030,21	0,950	1,000	1,010	1,000	0,558	1,000	R\$ 8.580,22
6	R\$ 4.000.000,00	314,60	R\$ 41.737,20	0,90	R\$ 11.310,48	0,950	1,000	0,878	1,059	0,634	1,000	R\$ 6.339,34
7	R\$ 1.720.000,00	208,12	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,09	0,950	1,125	1,000	1,059	0,635	1,000	R\$ 5.347,79
8	R\$ 240.000,00	29,04	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.438,09	0,950	1,125	1,000	1,059	0,674	1,000	R\$ 5.673,17
10	R\$ 4.000.000,00	237,16	R\$ 0,00	0,90	R\$ 15.179,68	0,950	1,000	1,000	1,000	0,576	1,000	R\$ 8.301,47
					Média R\$ 11.158,09						Média R\$ 6.613,87	
					Desvio 3746,73						Desvio 1459,65	
					Coef. de variação 0,34						Coef. de variação 0,22	
										Média Saneada R\$ 6.613,87		
										Limite Inferior R\$ 4.629,71		
										Limite Superior R\$ 8.598,03		
										Amostras Saneadas 6		
										Amostras Descartadas 0		
Valor do Terreno		Área (ha)	x		Unit/ha	x		Fator Ajuste	=		R\$ 7.420.759,09	
		1122,00			R\$6.613,87			1,00				

Já no laudo de *mov. 8051.6*, as cotações apresentavam um valor unitário muito superior, variando entre R\$ 20.000,00 a R\$ 70.000,00, antes da homogeneização.

Memorial Descritivo												
Kronberg Leilões											Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3	
Homogeneização de Dados												
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Ofert.	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	0,950	1,000	1,010	1,000	0,810	1,000	R\$ 27.942,67
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	0,950	1,000	1,000	1,000	0,764	1,000	R\$ 17.097,99
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	0,950	1,000	1,010	0,947	0,793	1,000	R\$ 19.424,19
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	0,950	1,000	1,000	0,947	0,662	1,000	R\$ 19.478,87
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	0,950	1,000	1,000	0,947	0,624	1,000	R\$ 23.312,81
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	0,950	1,000	1,000	0,947	0,702	1,000	R\$ 46.966,40
					Média R\$ 39.174,25						Média R\$ 25.703,83	
					Desvio 18390,60						Desvio 4035,88	
					Coef. de variação 0,47						Coef. de variação 0,16	
										Média Saneada R\$ 22.539,64		
										Limite Inferior R\$ 17.992,68		
										Limite Superior R\$ 33.414,97		
										Amostras Saneadas 4		
										Amostras Descartadas 2		
Valor do Terreno		Área (ha)	x		Unit/ha	x		Fator Ajuste	=		R\$ 25.289.474,63	
		1122,00			R\$22.539,64			1,00				

Diante da abrupta variação, entre dez/21 e maio/22, dos valores indicados nas amostras colhidas em cada um dos momentos, **o avaliador/leiloeiro, sempre visando a excelência em seu trabalho, apresentou novo laudo.**

Ao que parece, o que pretende a empresa Yeshua Comercial Export Dora Ltda é exigir que o avaliador simplesmente ignore as variações cíclicas inerentes ao mercado imobiliário, **pretensão essa que,**



**com a devida vênia, é contrária aos procedimentos técnicos para a apuração do valor mercadológico do bem.**

Não bastasse isso, nota-se que **o impugnante não apresentou em sua impugnação qualquer elemento/argumento técnico capaz de afastar as conclusões** apresentadas no laudo juntado no *mov. 8051.6*.

(...) **A mera discordância da parte executada manifestada por meio de impugnação genérica do laudo pericial, sem trazer elementos capazes de demonstrar equívoco ou erro na metodologia utilizada, se revela insuficiente a derrubar o trabalho apresentado pelo profissional (...)** (TJPR - 18ª C. Cível - 0019807-19.2022.8.16.0000 - Cerro Azul - Rel.: DESEMBARGADOR PERICLES BELLUSCI DE BATISTA PEREIRA - J. 01.08.2022) (grifo nosso)

(..) **A impugnação genérica a laudo elaborado por avaliador judicial não autoriza a realização de nova avaliação, (..)** (TJPR - 15ª Câmara Cível - 0011981-44.2019.8.16.0000 - Formosa do Oeste - Rel.: DESEMBARGADOR FABIO ANDRE SANTOS MUNIZ - J. 22.05.2019)

De mais a mais, sempre é bom lembrar que o laudo de avaliação reflete o valor do bem por ocasião da elaboração do laudo, sendo, portanto, uma fotografia do momento. **É o mercado, por ocasião da oferta do bem em leilão, que efetivamente precifica o bem.** Logo, caso o bem esteja superavaliado (da forma alegada pelo impugnante), não comparecerão interessados em arrematar o mesmo, hipótese essa, inclusive, já prevista pela legislação, que, em tais casos, autoriza a oferta do bem por valor inferior ao da avaliação (art. 142, §3º-A da Lei de Falências).

Por tudo isso, o leiloeiro RATIFICA o laudo do mov. 8051.6, ficando à disposição desse r. juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

### **3.2. Dos esclarecimentos relativos ao edital de leilão:**

Na impugnação do *mov. 8288.1*, a empresa Yeshua, além de impugnar o laudo de avaliação juntado no *mov. 8051.6*, também impugnou o edital juntado no *mov. 8160.1*.

Salvo melhor juízo, diante do decidido no “item 2” do r. despacho do *mov. 8378.1*, que suspendeu o leilão em relação ao imóvel descrito na matrícula 8.912, **restou superada a impugnação do referido edital.**

Não obstante isso, o que se observa é que o alegado pelo impugnante não merece prosperar.



Ao contrário do que tenta fazer crer a empresa Yeshua, as disposições contidas no edital do mov. 8160.1, salvo entendimento contrário desse r. juízo, **encontram-se em consonância com as normas legais, especialmente com a Lei de Falências (Lei 11.101/2005) e Código de Processo Civil.**

O parcelamento previsto no edital, além de usual, não afronta nenhuma norma legal. Tal condição, visa atrair interessados na arrematação, especialmente quando o bem apresenta valor mais vultoso, tornando inviável a oferta para pagamento à vista. Nesse sentido:

(...) **EDITAL DE LEILÃO. MENÇÃO EXPRESSA À POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. PROPOSTA DE ARREMATAÇÃO EXTEMPORÂNEA.** (..) (TJPR - 8ª Câmara Cível - 0005621-59.2020.8.16.0000 - Ponta Grossa - Rel.: DESEMBARGADOR HELIO HENRIQUE LOPES FERNANDES LIMA - J. 14.07.2020) (grifo nosso)

O impugnante confunde arrematação com proposta (art. 895 do CPC), sendo esta (sempre em valor não inferior ao da avaliação) usualmente utilizada na hipótese em que há interesse na aquisição de bens em condições diversas daquelas prevista no edital. No mais, tendo em vista a revogação, pela Lei nº 14.112/2020, do art. 142, II da Lei 11.101/05, **salvo melhor juízo, não serão admitidas vendas por propostas em leilões de bens de Massa Falidas.**

Por fim, o impugnante também parece confundir “impugnação do edital de leilão” com “impugnação à avaliação”. O prazo para impugnação ao edital consta no próprio instrumento. Já **o prazo para impugnar a avaliação consta previsto no art. 143 da Lei de Falências.**

Por tudo isso, salvo entendimento contrário desse r. juízo, o edital de leilão mostra-se adequado, pois atende as normas legais.

#### **4. Propostas para avaliação do inventário florestal:**

Conforme destacado no “item 4.4” da petição apresentada pelo leiloeiro no mov. 8160.1, foi identificado ativo florestal em algumas áreas arrecadas pela Massa, a saber:

<b>Imóvel</b>	<b>Providência</b>
Imóvel matrícula <b>852</b> - Irati	Aguarda avaliação ativos biológicos
Imóvel matrícula <b>1.369</b> - Irati	Aguarda avaliação ativos biológicos
Imóvel matrícula <b>1.992</b> - Irati	Aguarda avaliação ativos biológicos
Imóvel matrícula <b>4.349</b> - Irati	Aguarda avaliação ativos biológicos
Imóvel matrícula <b>4.465</b> - Irati	Aguarda avaliação ativos biológicos



Imóvel matrícula <b>1.378</b> - Guarapuava	Aguarda avaliação ativos biológicos
Imóvel matrícula <b>4.074</b> – Irati/PR	Aguarda avaliação ativos biológicos <b>Laudo Homologado – Terra Nua (mov. 8151)</b>
Imóvel matrícula <b>8.912</b> – Irati/PR	Aguarda avaliação ativos biológicos <b>Laudo Homologado – Terra Nua (mov. 8151)</b>

Considerando que a avaliação do referido ativo requer conhecimento específico na área de Engenharia Florestal, o leiloeiro buscou profissionais capacitados para executar tal trabalho.

Para tanto, foi possível obter **02 orçamentos**, a saber:

- **Proposta empresa Dendrotech** (abrange os ativos dos os imóveis descritos nas matrículas 852, 1.369, 1.992, 4.349, 4.465 e 1.378): **RS 9.800,00 (50% + 50%)**. Destaca-se que a referida proposta não abrange mapas e levantamento topográfico
- **Proposta empresa Florestalis** (abrange os ativos dos os imóveis descritos nas matrículas 852, 1.369, 1.992, 4.349, 4.465 e 1.378): **RS 6.325,00 (50% + 50%)**. Destaca-se que a referida proposta não abrange mapas e levantamento topográfico

Assim, para análise desse r. juízo, requer a juntada das propostas anexas.

**5. Avaliação do imóvel de matrícula 8.911 do 2º RI de Guarapuava/PR (arrendado por Água da Serra Exportadora Ltda.):**

Conforme destacado pelo leiloeiro no “item 4.2” da petição do mov. 8160.1, em cumprimento ao “item 44 e seguintes” da r. decisão do mov. 8151.1 o leiloeiro realizou vistoria *in loco* da área descrita na **matrícula 8.911** do 2º RI de Guarapuava.

Nos termos do **laudo anexo**, o bem foi avaliado em **RS 28.000.000,00**. Ressalta-se ter sido objeto de avaliação **apenas a terra nua**, à medida que os ativos florestais (*reflorestamento*) verificado na área, salvo melhor juízo, pertencem à empresa Água da Serra Exportadora Ltda., por força de contrato de arrendamento em vigor.

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 2.508,00 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural descrito na matrícula nº8.911, com metragem total de 2.508 hectares, localizado no lugar denominado Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues, sem benfeitorias, situado no Município de Inácio Martins/PR. **É objeto deste lote apenas a terra nua, não sendo objeto o ativo biológico existente no local (reflorestamento).** **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°40'1.43"S/ Longitude: 51°12'42.48"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 8.911** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “Um terreno rural situado no lugar denominado Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues município de Inácio Martins, comarca de Irati contendo florestas nativas e cultivadas com área de 2.508,00 ha com as medidas e confrontações da planta e memorial descritivo elaborado por Ademir de Menezes Arivabani. Área 01: tem início na junção do Arroio do André com Rio da areia, segue pelo dito



Arroio a montante até sua nascente confrontando-se à esquerda com Pedro Basia segue na direção sul em linhas quebradas na distância aproximada de 1.950,00 m até atingir o Arroio Ignez, daí segue à direita pelo dito Arroio na distância aproximada de 100,00 m onde encontra-se com Área 2 seguindo pelo ainda dito Arroio com uma distância aproximada de 350,00 encontraremos a estrada que vai para Guarapuava/ terras de José Deschermayer. Defletindo se à esquerda e seguindo por esta estrada no sentido de quem vai para Guarapuava com distância aproximada de 1.550,00m cruzaremos com a estrada que liga Guarapuava a Cruz Machado. Defletindo-se à direita sentindo noroeste e seguindo pela estrada para Guarapuava até atingir as divisas de terras de Lourival Vieira com área 2 com distância aproximada de 6.000,00 m. Defletindo-se à direita e seguindo no sentido noroeste na distância aproximada de 1.400,00 m confrontando-se com Lourival Vieira daí deflete à direita e segue no sentido noroeste em linhas quebradas na distância aproximada de 1.600,00 m até atingir o Arroio divisor, daí segue a montante aproximadamente 70,00 m para seguir na direção noroeste a distância aproximada de 880,00 m onde deflete à direita e segue na direção noroeste numa distância aproximada de 1.330,00 m confrontando se com indústria Matos Leão, daí deflete se à direita e segue no sentido nordeste em linhas quebradas na distância aproximada de 3250 m não indústria Matos leal daí deflete à direita e segue em linhas quebradas na direção sul na distância aproximada de 1.550,00 m confrontando-se com Jovelino Gomes deste deflete à esquerda e segue em linha direção sudeste na distância aproximada de 5.000,00 m confrontando se com Jovelino Gomes e Genauro Gomes, até atingir a margem direita do Rio da Areia, daí segue-se à direita pela margem do dito Rio até encontrar a junção do Arroio do André do outro lado da margem ponto inicial dessa descrição, encerrando o perímetro”. **CAR:** PR-4110201-B0214664DC9D4396A84325595FFDC575.

**Observações:** O imóvel possui áreas destinadas a Preservação Permanente (APP), uma vez que o imóvel confronta diversos corpos de água perenes. No CAR consta área de Reserva Legal e área de Preservação Permanente (APP). Além disso, constam porções destinadas a preservação de vegetação nativa. Cabe ao arrematante observar as restrições legais e ambientes, observando a legislação pertinente. Também consta no CAR a existência de área embargada/sobreposição (3,9296ha). Na matrícula consta a existência de área de preservação/área de reserva legal.

**Observações:** No CAR consta área de 2.508,0001ha. As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** **O imóvel encontra-se encontra ocupado pela empresa Água da Serra Exportadora Ltda, por força de contrato de arrendamento, em vigor, tendo como objeto a exploração da área para reflorestamento.** Durante a diligência realizada no dia 27/03/2023, foi constatado a presença de terceiros residindo na porção sul do imóvel. Além disso, existem duas áreas denominadas Sítio Boa Vista (53,99 hectares) e Sítio Bonito (30,80 hectares) que também estão em posse de terceiros. **Importante:** No local foi verificada a existência de ativos biológicos (*reflorestamentos*). Contudo, é objeto deste lote **SOMENTE A TERRA NUA**. Ou seja, os ativos biológicos não integram o presente lote, podendo os mesmos serem retirados do local mesmo após a arrematação, devendo o arrematante franquear acesso a área para tanto. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, incluindo número do registro no CAR, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado no *mov. 8051* dos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos são meramente ilustrativas. **Valor de Avaliação: R\$ 28.000.000,00**

## **6. Consolidação das Avaliações, Suspensões e Arrematações (leilão junho/23):**

Observado o informado pelo leiloeiro na petição do *mov. 8160.1*, assim como observado o acima exposto, o leiloeiro apresenta **consolidação** das informações relativas aos bens já avaliados



(homologados ou não) e/ou já anunciados em leilão (edital do mov. 8160.2), tendo a oferta de alguns bens sido suspensa, a saber:

Bem	Avaliação	Laudo	Observação	Leilão Junho/23 (edital 8160.2)
Imóvel matrícula 9.592 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 2.174.000,00</b>	mov. 7995	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>SUSPENSO</b> (usucapião)
Imóvel matrículas 3.971 e 3.972 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 250.000,00</b>	mov. 7995	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>NÃO ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 11.920 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 111.000,00</b>	mov. 7995	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>NÃO ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 13.362 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 118.000,00</b>	mov. 7995	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>NÃO ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 11.686 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 118.000,00</b>	mov. 7995	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>NÃO ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 11.990 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 118.000,00</b>	mov. 7995	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>NÃO ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 4.249 – Irati/PR	<b>R\$ 473.000,00</b>	mov. 7995	- Avaliada <b>apenas a terra nua</b> (não inclui eventual ativo biológico)  - <b>Autorizada</b> a avaliação do ativo biológico (item 52 do mov. 8151)  - <b>Aguarda homologação</b>  - <b>Aguarda avaliação ativo florestal</b>	*****
Imóvel matrícula 1.378 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 64.000,00</b>	mov. 7995	- Avaliada <b>apenas a terra nua</b> (não inclui eventual ativo biológico)  - <b>Autorizada</b> a avaliação do ativo biológico (item 52 do mov. 8151)  - <b>Aguarda homologação</b>  - <b>Aguarda avaliação ativo florestal</b>	*****
Imóvel matrícula 12.717 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 98.000,00</b>	mov. 8111 (substituiu do mov. 7995)	<b>Laudo homologado</b> no “item 57” do mov. 8151.1	<b>NÃO ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 9.432 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 249.000,00</b>	mov. 7995 (substituiu do mov. 6712)	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>NÃO ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 9.433 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 194.000,00</b>	mov. 7995 (substituiu do mov. 6712)	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>SUSPENSO</b> (Embargos de Terceiro)



Imóvel matrícula 11.684 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 61.500,00</b>	mov. 7995 (substituiu do mov. 6712)	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>NÃO ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 11.685 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 123.000,00</b>	mov. 7995 (substituiu do mov. 6712)	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>NÃO ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 11.891 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 113.000,00</b>	mov. 8111 (substituiu do mov. 7995, que substituiu mov. 6712)	<b>Laudo homologado</b> no “item 57” do mov. 8151.1 (devendo aguardar prazo para impugnação)	<b>NÃO ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 2.675 – União da Vitória	<b>R\$ 5.875.000,00</b>	mov. 8051 (substituiu do mov. 7995)	<b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>SUSPENSO (usucapião)</b>
Imóvel matrícula 4.074 – Irati/PR	<b>R\$ 11.512.000,00</b>	mov. 8051 (substituiu do mov. 7214, que substituiu mov. 6712)	- Avaliada <b>apenas a terra nua</b> (não inclui eventual ativo biológico)  - <b>Laudo homologado</b> no “item 60” do mov. 8151.1	<b>SUSPENSO</b> (necessário retificar edital, a fim de constar informações sobre contrato)
Imóvel matrícula 1.369 – Irati/PR	<b>R\$ 881.600,00</b>	mov. 8051 (substituiu do mov. 7214, que substituiu mov. 6712)	- Avaliada <b>apenas a terra nua</b> (não inclui eventual ativo biológico)  - <b>Autorizada</b> a avaliação do ativo biológico (item 52 do mov. 8151)  - <b>Aguarda homologação</b>  - <b>Aguarda avaliação ativo florestal</b>	*****
Imóvel matrícula 4.465 – Irati/PR	<b>R\$ 1.077.000,00</b>	mov. 8051 (substituiu do mov. 7214, que substituiu mov. 6712)	- Avaliada <b>apenas a terra nua</b> (não inclui eventual ativo biológico)  - <b>Autorizada</b> a avaliação do ativo biológico (item 52 do mov. 8151)  - <b>Aguarda homologação</b>  - <b>Aguarda avaliação ativo florestal</b>	*****
Imóvel matrícula 1.992 – Irai/PR	<b>R\$ 81.000,00</b>	mov. 8051 (substituiu do mov. 7214, que substituiu mov. 6712)	- Avaliada <b>apenas a terra nua</b> (não inclui eventual ativo biológico)  - <b>Autorizada</b> a avaliação do ativo biológico (item 52 do mov. 8151)  - <b>Aguarda homologação</b>  - <b>Aguarda avaliação ativo florestal</b>	*****



Imóvel matrícula 852 – Irati/PR	<b>R\$ 309.000,00</b>	<i>mov. 8051 (substituiu do mov. 7214, que substituiu mov. 6712)</i>	- Avaliada <b>apenas a terra nua</b> (não inclui eventual ativo biológico)  - <b>Autorizada</b> a avaliação do ativo biológico ( <i>item 52 do mov. 8151</i> )  <b>- Aguarda homologação</b>  <b>- Aguarda avaliação ativo florestal</b>	*****
Imóvel matrícula 8.912 – Irati/PR	<b>R\$ 25.290.000,00</b>	<i>mov. 8051 (substituiu do mov. 7214, que substituiu mov. 6712)</i>	- Avaliada <b>apenas a terra nua</b> (não inclui eventual ativo biológico)  - <b>Lauda homologado</b> no “ <i>item 60</i> ” do mov. 8151.1	<b>SUSPENSO</b> ( <i>impugnada avaliação no mov. 8288</i> )
Imóvel matrícula 2.759 – Irati/PR	<b>R\$ 9.300,00</b>	<i>mov. 8051 (substituiu do mov. 7214, que substituiu mov. 6712)</i>	<b>Lauda homologado</b> no “ <i>item 60</i> ” do mov. 8151.1	<b>ARREMATADO</b>
Imóvel matrícula 2.547 – Bananal/SP	<b>R\$ 15.390.000,00</b>	<i>mov. 8143 (substituiu do mov. 5964)</i>	<b>Aguarda Homologação</b>	*****
Imóvel matrícula 2.548 – Bananal/SP	<b>R\$ 11.167.000,00</b>	<i>mov. 8143 (substituiu do mov. 5964)</i>	<b>Aguarda Homologação</b>	*****
Imóvel matrícula 2.566 – Bananal/SP	<b>R\$ 4.980.000,00</b>	<i>mov. 8143 (substituiu do mov. 5964)</i>	<b>Aguarda Homologação</b>	*****
Imóvel matrícula 2.567 – Bananal/SP	<b>R\$ 10.073.000,00</b>	<i>mov. 8143 (substituiu do mov. 5964)</i>	- Consta haver Ação de <b>Usucapião</b> nº 0002316-49.2015.8.16.0095  <b>Aguarda Homologação</b>	*****
Imóvel matrícula 8.911 – Guarapuava/PR	<b>R\$ 28.000.000,00</b>	<b>ANEXO</b>	Arrendado por Agua da Serra Exportadora Ltda.  <b>Aguarda Homologação</b>	*****

### **7. Do novo edital de leilão:**

Considerando o resultado (*acima indicado*) do leilão com praças designadas para os dias 02/06/23 e 15/06/23 e observado o determinado por esse r. juízo no “*item 1*” do r. despacho do *mov. 8378.1*, requer a juntada de **novo edital de leilão**, no qual **constam** os bens/lotes não arrematados nas mencionadas datas, assim como o Lote 14 (matrícula 4.074) com a observação determinada por Vossa Excelência (*mov. 8378.1*).



Destaca-se que **não foram incluídos**, no edital anexo, os bens/lotes cuja oferta foi suspensa (nos termos acima), a saber:

- Lote 01 (matrícula 9.592)
- Lote 09 (matrícula 9.433)
- Lote 13 (matrícula 2.675)
- Lote 15 (matrícula 8.912)

Assim, **no edital anexo constam** os seguintes bens/lote:

Lote	Bem	Lance Inicial 1ª Praça (valor de avaliação)	Lance Inicial 2ª Praça (50% do valor de avaliação)	Observação
02	Imóvel matrículas 3.971 e 3.972 – Guarapuava/PR	R\$ 250.000,00	R\$ 125.000,00	*****
03	Imóvel matrícula 11.920 – Guarapuava/PR	R\$ 111.000,00	R\$ 55.500,00	*****
04	Imóvel matrícula 13.362 – Guarapuava/PR	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00	*****
05	Imóvel matrícula 11.686 – Guarapuava/PR	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00	*****
06	Imóvel matrícula 11.990 – Guarapuava/PR	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00	*****
07	Imóvel matrícula 12.717 – Guarapuava/PR	R\$ 98.000,00	R\$ 49.000,00	*****
08	Imóvel matrícula 9.432 – Guarapuava/PR	R\$ 249.000,00	R\$ 124.500,00	*****
10	Imóvel matrícula 11.684 – Guarapuava/PR	R\$ 61.500,00	R\$ 30.750,00	*****
11	Imóvel matrícula 11.685 – Guarapuava/PR	R\$ 123.000,00	R\$ 61.500,00	*****
12	Imóvel matrícula 11.891 – Guarapuava/PR	R\$ 113.000,00	R\$ 56.500,00	*****
14	Imóvel matrícula 4.074 – Irati/PR (apenas terra nua)	R\$ 11.512.000,00	R\$ 5.756.000,00	Foi incluída, na descrição do lote, a observação contida no “item 1” da r. decisão do mov. 8378.1

Para facilitar a identificação dos bens, **foi mantida a mesma numeração dos lotes** contida no edital anterior (mov. 8160.2).

A fim de que haja tempo hábil para a publicação do edital, divulgação do leilão e realização dos demais atos preparatórios, o leiloeiro **sugere** que os referidos bens sejam ofertados, **exclusivamente em ambiente eletrônico** ([www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)) - observadas as normas da Lei de Falência, Código de Processo Civil, Resolução 236/16-CNJ, Decreto 21.981/32 e demais normas aplicáveis - **nas seguintes datas:**

Primeira Praça/Chamada: **01/09/2023** às 10h  
Segunda Praça/Chamada: **15/09/2023** às 10h  
Local: [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Para melhor análise, destaca-se que na minuta anexa constam, em suma, as seguintes condições de leilão (*iguais às condições do edital do mov. 8160.2*):

- **Leilão exclusivamente eletrônico** (*na plataforma/site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)*)
- **Participação:** Mediante cadastro prévio no site do leiloeiro
- **Duas chamadas/praças** (*01/09/23 e 15/09/23*);
- **Primeira praça/chamada:** Lance mínimo valor de avaliação;
- **Segunda praça/chamada:** Lance mínimo 50% do valor de avaliação;
- **Condições de Pagamento:** “à vista” ou “a prazo”
- **Condições de Pagamento “à vista”:** Pagamento em até 03 dias úteis
- **Condição de Pagamento “a prazo”:** Sinal de 30% em até 03 dias úteis e o remanescente em até 12 ou 30 parcelas iguais, mensais e sucessivas, corrigida pelo INPC;
- **Garantia:** O saldo parcelado será garantido por hipoteca sobre o imóvel arrematado
- **Multa:** Em caso de inadimplemento, deverá o arrematante arcar com a multa previsto no edital, além da taxa de comissão do leiloeiro
- **Lance Vencedor:** Será considerado vencedor o lance em maior valor, observado que, uma vez sendo ofertado lance para pagamento “à vista”, não mais será permitido lance para pagamento “a prazo”.
- **Taxa de comissão** (*art. 24, §único do Decreto 21.981/32*): 5% sobre o valor da arrematação a ser paga pelo arrematante (*valor não incluído no valor do lance*)

#### **8. Conclusões, sugestões e pedidos:**

Diante de todo o acima exposto, o leiloeiro:

*a)* Observado o informado pelo no *mov. 8586.1*, requer seja anotado o **resultado**, acima indicado, do leilão com praças designadas para os dias **02/06/23 e 16/06/23** (*edital do mov. 8160.2*);

*b)* A juntada do **Auto de Arrematação** e Comprovante de Pagamento relativos ao **Lote 16** (*matrícula 2.579*), arrematado no leilão realizado em 16/06/23, a saber:

- **Arrematante:** MAURÍCIO ANTONIO AMBROSIO
- **Bem Arrematado:** Lote 16 (*matrícula 2.579*)
- **Valor da Arrematação:** R\$ 5.150,00 (*55,37% do valor de avaliação*)
- **Condições de Pagamento:** À vista (*guia judicial anexa*)
- **Comissão do Leiloeiro:** Quitada

*c)* Seja anotado que, observado o determinado por esse r. juízo nos r. despachos do *mov. 8378.1, 8456.1 e 8463.1*, assim como observado o resultado do leilão com praças realizadas nos dias 02/06/23 e 16/06/23, **tem-se, em resumo, o seguinte quadro** (*considerando o edital do mov. 8160.1*);



Lote	Bem	Observação
01	Imóvel matrícula 9.592 – Guarapuava/PR	<b>SUSPENSO.</b> Suspenso nos termos da r. decisão do mov. 8456. Usucapião 006849-44.208.8.16.0031
02	Imóvel matrículas 3.971 e 3.972 – Guarapuava/PR	<b>NÃO ARREMATADO</b>
03	Imóvel matrícula 11.920 – Guarapuava/PR	<b>NÃO ARREMATADO</b>
04	Imóvel matrícula 13.362 – Guarapuava/PR	<b>NÃO ARREMATADO</b>
05	Imóvel matrícula 11.686 – Guarapuava/PR	<b>NÃO ARREMATADO</b>
06	Imóvel matrícula 11.990 – Guarapuava/PR	<b>NÃO ARREMATADO</b>
07	Imóvel matrícula 12.717 – Guarapuava/PR	<b>NÃO ARREMATADO</b>
08	Imóvel matrícula 9.432 – Guarapuava/PR	<b>NÃO ARREMATADO</b>
09	Imóvel matrícula 9.433 – Guarapuava/PR	<b>SUSPENSO.</b> Suspenso nos termos da r. decisão do mov. 8463.1. Decisão do mov. 8.1 dos Embargos de Terceiro 009670-45.2023.8.16.0031
10	Imóvel matrícula 11.684 – Guarapuava/PR	<b>NÃO ARREMATADO</b>
11	Imóvel matrícula 11.685 – Guarapuava/PR	<b>NÃO ARREMATADO</b>
12	Imóvel matrícula 11.891 – Guarapuava/PR	<b>NÃO ARREMATADO</b>
13	Imóvel matrícula 2.675 – União da Vitória	<b>SUSPENSO.</b> Suspenso nos termos do “item 3” da r. decisão do mov. 8378.1, tendo em vista a área ser objeto de pedido de usucapião (autos 0002316-49.2015.8.16.0095).
14	Imóvel matrícula 4.074 – Irati/PR (apenas terra nua)	<b>SUSPENSO.</b> Suspenso nos termos do “item 1” da r. decisão do mov. 8378.1, a fim de que seja expedido novo edital de leilão, no qual deverá constar informações sobre contrato
15	Imóvel matrícula 8.912 – Irati/PR (apenas terra nua)	<b>SUSPENSO.</b> Suspenso nos termos do “item 2” da r. decisão do mov. 8378.1, tendo em vista impugnação do laudo de avaliação (impugnação mov. 8288.1)
16	Imóvel matrícula 2.759 – Irati/PR	<b>ARREMATADO</b> (leilão 16/06/23)

d) Seja anotada a **resposta da impugnação apresentada pela empresa Yeshua Comercial no mov. 8288**, sendo, pelos motivos acima consignados, **ratificado o laudo juntado no mov. 8051.6**, ficando o leiloeiro/avaliador à disposição desse r. juízo para eventuais novos esclarecimentos que se fizerem necessários;

e) Observado o “item 53” do r. despacho do mov. 8151.1 e o indicado pelo leiloeiro no “item 4.4” da petição do mov. 8160.1, requer a juntada de **02 propostas para a avaliação de ativos florestais**;

- **Proposta empresa Dendrotech** (abrange os ativos dos os imóveis descritos nas matrículas 852, 1.369, 1.992, 4.349, 4.465 e 1.378): **R\$ 9.800,00** (50% + 50%). Destaca-se que a referida proposta não abrange mapas e levantamento topográfico
- **Proposta empresa Florestalis** (abrange os ativos dos os imóveis descritos nas matrículas 852, 1.369, 1.992, 4.349, 4.465 e 1.378): **R\$ 6.325,00** (50% + 50%). Destaca-se que a referida proposta não abrange mapas e levantamento topográfico

f) A **juntada do laudo de avaliação** do imóvel descrito na **matrícula 8.911** do RI de Guarapuava, o qual se encontra arrendado por Água da Serra Exportadora Ltda, imóvel avaliado em **R\$ 28.000.000,00**;



**g)** Seja anotado o quadro, acima, com a **consolidação** das informações relativas aos bens já avaliados (homologados ou não) e/ou já anunciados em leilão (edital do mov. 8160.2), tendo a oferta de alguns bens sido suspensa, a saber:

**h)** Sendo autorizado novo leilão, o leiloeiro, desde já, sugere as seguintes datas:

**Leilão Exclusivamente Eletrônico**  
Primeira Praça/Chamada: **01/09/2023** às 10h  
Segunda Praça/Chamada: **15/09/2023** às 10h  
Local: [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

**i)** Requer a **juntada da minuta do edital de leilão** no qual **constam** os bens/lotos não arrematados no leilão realizado em junho/23, assim como o Lote 14 (matrícula 4.074) com a observação determinada por Vossa Excelência (mov. 8378.1). Para facilitar a identificação, foi mantida a mesma numeração dos lotes do leilão anterior (edital mov. 8160.2). Aprovada a minuta (elaborada nas mesmas condições do edital anterior – mov. 8160.2), **requer seja publicada**.

Lote	Bem	Laudo	Lance Inicial 1ª Praça (valor de avaliação)	Lance Inicial 2ª Praça (50% valor de avaliação)
02	Imóvel matrículas <b>3.971 e 3.972</b> – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 250.000,00	R\$ 125.000,00
03	Imóvel matrícula <b>11.920</b> – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 111.000,00	R\$ 55.500,00
04	Imóvel matrícula <b>13.362</b> – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00
05	Imóvel matrícula <b>11.686</b> – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00
06	Imóvel matrícula <b>11.990</b> – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 118.000,00	R\$ 59.000,00
07	Imóvel matrícula <b>12.717</b> – Guarapuava/PR	mov. 8111	R\$ 98.000,00	R\$ 49.000,00
08	Imóvel matrícula <b>9.432</b> – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 249.000,00	R\$ 124.500,00
10	Imóvel matrícula <b>11.684</b> – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 61.500,00	R\$ 30.750,00
11	Imóvel matrícula <b>11.685</b> – Guarapuava/PR	mov. 7995	R\$ 123.000,00	R\$ 61.500,00
12	Imóvel matrícula <b>11.891</b> – Guarapuava/PR	mov. 8111	R\$ 113.000,00	R\$ 56.500,00
14	Imóvel matrícula <b>4.074</b> – Irati/PR (apenas terra nua)	mov. 8051	R\$ 11.512.000,00	R\$ 5.756.000,00

Termos em que,  
Requer Deferimento.

Curitiba, 05 de julho de 2023.

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

