



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

**Autos: 0008811.88.2007.8.16.0031**

**HELICIO KRONBERG**, perito e leiloeiro público oficial matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, **prestar informações, juntar novos laudos e sugerir diligências**, o que se faz nos seguintes termos:

**1. Breve contexto fático:**

Consta nos autos informações de diversos bens imóveis de propriedade da Falida, localizados nas regiões de Guarapuava/PR, Inácio Martins/PR, Irati/PR, União da Vitória/PR e Bananal/SP.

Diante da grande quantidade de bens, dentre os quais várias áreas rurais, foram realizadas diversas diligências na busca de informações sobre os bens.

Consta no mov. 7214 ter o ora avaliador juntado laudos de avaliação, elaborados em **novembro/21**, referentes aos seguintes imóveis:

- Imóveis descritos nas matrículas 4.074, 1.369, 4.465, 1.992, 852, 2.759, e 8.912, todas do 2º CRI de Irati/PR

Já no mov. 7.995 foram juntados laudos de avaliação, elaborados em **março/22**, referentes aos seguintes imóveis:

- Matrícula 9.432 do 3º CRI de Guarapuava (*laudo dividido em 2 partes*)
- Matrícula 9.433 do 3º CRI de Guarapuava (*laudo dividido em 2 partes*)
- Matrícula 11.684 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.685 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.891 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 9.592 do 3º CRI de Guarapuava (*laudo dividido em 3 partes*)

**(41) 3233-1077**

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





- Matrícula 3.971 e 3.972 do 3º CRI de Guarapuava (*imóveis avaliados em conjunto – laudo dividido em 5 partes*)
- Matrícula 11.920 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 13.362 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.686 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.990 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória
- Matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 1.378 do 3º CRI de Guarapuava/PR
- Matrícula 12.717 do 3º CRI de Guarapuava/PR

## **2. Retificação do laudo do imóvel descrito na matrícula 2.675. Laudo juntado no mov. 7995.21. Benfeitorias. Pedido de Usucapião em trâmite:**

Consta no *mov. 7995.21* ter sido juntado laudo de avaliação do seguinte imóvel:

- Matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória

No referido laudo (*item 2.2*) constarem as seguintes informações:

- Que o imóvel encontra-se ocupado por terceiros;
- Que não há benfeitorias

No que diz respeito às benfeitorias, foi verificado que a informação constante no referido laudo é equivocada, à medida que, no local, há benfeitorias. Logo, faz-se necessária a retificação do laudo.

No que diz respeito a ocupação do imóvel, após a apresentação do laudo, o avaliador foi informado que se encontra em trâmite pedido de usucapião da referida área. Entendendo que se trata de informação essencial, que deve ser levada ao conhecimento de eventuais interessados na arrematação do bem (*em futuro leilão a ser realizado*), tal informação passa a constar no novo laudo (*anexo*).

Assim, **em substituição ao laudo juntado no mov. 7995.21**, requer a juntada do laudo anexo, no qual consta:

- No “item 2.2” (*Considerações Gerais*), consta a informação de que se encontra em trâmite pedido de usucapião;
- Consta a informação da existência de benfeitorias, as quais foram valoradas;
- Consta o novo valor de avaliação (*R\$ 5.875.000,00*).

(41) 3233-1077

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





Diante de tudo isso, a nova descrição do referido bem (em substituição a descrição constante no mov. 7995.1), passar a ser a seguinte:

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 496,1HA, COM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO “FAZENDA LEÓPOLIS”, DISTRITO DE SANTANA, MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO/PR. Localização:** Latitude: 25°45'42.90"S / Longitude: 51°10'7.36"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na matrícula 2.675 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de União da Vitória/PR: “Um terreno rural na margem esquerda do Rio Potinga, no Distrito de Santana (ex-Pinaré), Município de Cruz Machado, nesta Comarca de União da Vitória, estado do Paraná, que passou a ser denominado “Fazenda Leópolis”, constante do Lote nº1 (quatorze), da Planta da Fazenda Cachoeira, com a área 205 (duzentos e cinco) alqueires, correspondente a 496,1 hectares ou sejam 4.961.000,00m<sup>2</sup>, contendo florestas nativas e cultivadas e benfeitorias, com a seguinte demarcação, de conformidade com a planta elaborada pelo Engenheiro Dr. Shoey Taira – CREA 25.514-D- em data de 26.10.77; Tem início na margem esquerda da Rio Potinga, onde confronta com terras de Alfredo Gomes; segue em linha reta no rumo magnético de 74°14'SW, na distância de 3.766,19m, até atingir novamente a margem esquerda do Rio Potinga, confrontando até aqui com terras de Alfredo Gomes e José Deschermayer; daí deflete à direita e segue pela margem esquerda do referido rio, à montante, na distância de 10.620,00 m até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando do lado direito do rio com terras de Indústria Madeirit S/A, dentro da Comarca de Irati, perfazendo assim, o perímetro de dita área de terras, com transcrição sob nº16.755 ”. **Benfeitorias:** No local foram verificadas as seguintes benfeitorias: barracões com finalidades agrícolas, possuindo aproximadamente 100,00m<sup>2</sup>, 160,00m<sup>2</sup> e 65,00m<sup>2</sup>. Para as edificações foi definido que precisam de reparos importantes. As medidas das benfeitorias são estimadas, podendo haver diferenças. Havendo benfeitorias irregulares, cabe ao arrematante regularizar e/ou demolir as mesmas, observando a legislação em vigor. **Observações:** Visto que o imóvel confronta o Rio Potinga, deve ser destinada área para Preservação permanente (APP), observada a legislação em vigor. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Imóvel ocupado por terceiros (na data da vistoria para avaliação). **Ficam os interessados cientes que se encontra em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Guarapuava – PR, Ação de Usucapião nº 0002316-49.2015.8.16.0095, tendo como objeto a área acima descrita, não podendo ser alegado desconhecimento. **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (inclusive em redes sociais) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação:** R\$ 5.875.000,00 (Cinco milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais)**





**3. Da atualização do valor apontado nos laudos elaborado em novembro/21 (juntados no mov. 7214):**

Por ocasião da confecção dos laudos juntados no mês de março/2022 (mov. 7.995), foi identificado pelo avaliador uma variação significativa nos valores das amostras/cotações na região de Inácio Martins/PR e Guarapuava/PR, as quais são utilizadas para a precificação dos imóveis avaliados.

Dessa forma, visto ter se passado um período de 06 meses das avaliações juntadas no mov. 7214 (laudos elaborados em novembro/21), o leiloeiro realizou a atualização do valor de avaliação dos seguintes imóveis:

- Imóveis descritos nas matrículas 4.074, 1.369, 4.465, 1.992, 852, 2.759 e 8.912, todas do 2º CRI de Irati/PR

Diante disso, em substituição aos laudos juntados no mov. 7214, o leiloeiro requer a juntada dos laudos anexos.

Importante ressaltar que, em que pese nas áreas descritas nas matrículas 4.074 e 8.912 haja considerável metragem de ativos biológicos (*reflorestamentos*) em suas delimitações, da mesma maneira que nos laudos anteriores (mov. 7214), as benfeitorias reprodutivas não foram inclusas nas valorações, ou seja, o valor final corresponde somente a terra nua das respectivas propriedades.

Para melhor visualização, apresenta-se tabela comparativa entre os laudos apresentados no mov. 7214 e os laudos anexos, a saber:

<b>Imóvel</b>	<b>Laudo juntado no mov. 7214</b>	<b>Laudo Anexo</b>
Matrícula 4.074 do 2º CRI de Irati	R\$ 2.900.000,00	<b>R\$ 11.512.000,00</b>
Matrícula 1.369 do 2º CRI de Irati	R\$ 278.000,00	<b>R\$ 881.600,00</b>
Matrícula 4.465 do 2º CRI de Irati	R\$ 407.000,00	<b>R\$ 1.077.000,00</b>
Matrícula 1.992 do 2º CRI de Irati	R\$ 35.900,00	<b>R\$ 81.000,00</b>
Matrícula 852 do 2º CRI de Irati	R\$ 93.300,00	<b>R\$ 309.000,00</b>
Matrícula 8912 do 2º CRI de Irati	R\$ 7.421.000,00	<b>R\$ 25.290.000,00</b>
Matrícula 2.759 do 2º CRI de Irati	R\$ 4.300,00	<b>R\$ 9.300,00</b>





Considerando o acima exposto, **a nova descrição e valor dos referidos bens** (em substituição a descrição e valor constante na petição do mov. 7214.1), passa a ser a seguinte:

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 415,08 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, localizado no lugar Boa Vista, com área de 415,08 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°38'45.20"S/ Longitude: 51° 9'13.71"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 4.074** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “Um terreno rural situada no lugar denominado Boa Vista município de Inácio Martins comarca de Irati com uma área de 171,52 alqueires equivalente a 415,08 há tendo floresta nativa e cultivada dentro dos limites e confrontações estabelecidos em memorial descritivo firmado por José Braz Couto. Tem início na margem direita do Rio da areia onde se localiza uma cachoeira, próxima fábrica de papel. Segue a montante do dito Rio na distância aproximada de 806m e na faixa de 30m confrontando se com Engrácio Gomes. Deste ponto segue pela outra margem do Rio ainda a sua montante, numa distância aproximada de 1400m, daí segue pela margem do Rio deixando o mesmo no sentido noroeste e na distância aproximada de 750 m, onde deflete à direita e toma o sentido nordeste na distância aproximada de 930 m, até atingir a margem direita do Rio da areia confrontando-se até aqui com e Grácio Gomes, daí atravessa o rio na distância aproximada de 25m a jusante e segue no sentido nordeste, na distância aproximada de 800m. Sempre confrontando-se como Madeiras Nacional, daí deflete à direita segue no sentido sudeste na distância de 680 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido sul e na distância aproximada de 300 m, deste ponto deflete à direita e segue no sentido noroeste metros onde deflete à esquerda e segue no sentido sudoeste na distância aproximada de 650 m até atingir a margem esquerda do Rio da Areia, daí segue pela margem direita do dito Rio na distância aproximada de 1400 m onde atravessa novamente para o lado para o outro lado do Rio. Segue no sentido sudeste e na distância aproximada de 520 m atravessando a estrada que vai para Inácio Martins até aqui confrontando se ainda com madeira nacional, segue a direita no sentido sul e linhas quebradas na distância aproximada de 2.100 m confrontando-se com Julho Orives, daí deflete à direita e segue no sentido Oeste na distância aproximada de 400 m onde faz nova deflexão à esquerda e segue no sentido sul na distância aproximada de 550 m confrontando se com Pedro Basia, daí deflete à direita e segue no sentido Oeste na distância aproximada de 340 m onde faz novamente defecção à direita e segue no sentido norte na distância de 440 m até atingir uma nascente de um pequeno córrego. Segue pelo dito córrego a sua jusante na distância aproximada de 1.300 m atravessando a estrada que vai para Inácio Martins confrontando se até aqui com José daí segue no sentido noroeste em linha reta de 800 m até atingir a margem esquerda do Rio da areia confrontando se com Genuaro Gomes daí segue pela margem esquerda do Rio a sua montante na distância aproximada de 500 m até atingir a cachoeira encerrando o perímetro”. **Observações:** Visto que o imóvel confronta o Rio da Areia, é destinada uma área para Preservação permanente (APP), além disso existem porções destinadas a preservação de vegetação nativa. **Observações:** No CAR consta área de 317,9391ha. As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Em diligência realizada em 22/11/2021 foi constatado que a área encontra-se arrendada, com plantio de Pinus. **Importante:** No local foi verificada a existência de ativos

(41) 3233-1077

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





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 nos 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). **Valor de Avaliação: R\$ 11.512.000,00** (Onze milhões, quinhentos e doze mil reais).

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 33,46 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, situado no lugar denominado Papuan, com área de 33,46 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°44'29.67"S/ Longitude: 51°10'57.93"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 1.369** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: *“Um terreno rural, com toda a flora remanescente, situado em Papuan, município de Inácio Martins/PR, com a área de 334.561,00m², localizado dentro de uma maior área de 339.561m²; com as seguintes medidas e confrontações: Inicia em um marco de madeira de lei cravado a margem esquerda de um arroio, deste ponto segue no rumo 28°00'NE por linha seca, dividindo com Juvenal José Vieira e Madeirit S/A, em 600,00 metros, daí segue o rumo 46°10'NO por linha seca dividindo com Madeirit S/A em 100,00 metros, daí segue a rumo 43°50'SO cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit S/A em rumo 34°00'SE cruzando a estrada dividindo com Madeirit S/A em 680,0m até a estaca nº04 cravada a margem esquerda do arroio, deste ponto segue arroio abaixo em 465,00m até encontrar o ponto de partida”*. **Observações:** Consta na matrícula nº1.369 que a mesma está inserida em uma área maior e com dificuldade de acessar o imóvel. A situação das vias de acesso foi classificada como “ruins”, apresentando dificuldade de acesso por automóveis. **Observações:** As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 881.600,00** (Oitocentos e oitenta e um mil e seiscentos reais).

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 39,93 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 39,93hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°45'13.93"S/ Longitude: 51°11'55.73"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula 4.465** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: *“Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, comarca de Irati, constituído pela Gleba nº136 e pelos quinhões nº57 e nº58, com área de 399.300m², ou sejam 16 alqueires e 20 litros, com as medidas e confrontações seguintes: O imóvel em questão tem o seu início em um marco cravado entre terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos e terras da Indústria Madeirit S/A. Deste ponto, confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, no rumo 6°45'NE com distâncias de 369,00m. Deste ponto segue, deflexiona-se à esquerda e confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, Casimiro Nunes e Indústria Madeirit S/A no rumo 84°20'NW com distância de 684,50m. Deste ponto segue deflexionando-se à direita*





e confronta com terras da Indústria Madeirit S/A nos seguintes rumos e distâncias: 24°28'NE com 130m, 17°05'NW com 112,6m, 47°45'NW com 119,40m e 1°45'NE com 77,50m. Deste ponto deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S/A no rumo 80°10'NE com distância de 785,00m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit nos seguintes rumos e distâncias: 5°08SW com 320m. 4°45'SE com 435m e 6°45'SW com 236m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit no rumo 84°05'NW com distância de 115m e chega-se ao ponto onde se faz princípio, encerrando a presente descrição". **Observações:** As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 1.077.000,00** (Um milhão, setenta e sete mil reais).

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 3,63 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 3,63hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°45'31.08"SLongitude: 51°12'10.11"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 1.992** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: "Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 36.300,00m<sup>2</sup> com as medidas e confrontações do seguinte memorial descritivo: Inicia num marco de madeira de lei cravado a margem de uma estrada de rodagem, deste ponto no rumo 41°00'SE segue por linha seca confrontando com Germano Gomes em 140m; daí no rumo 70°30'NE segue por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 80m deste ponto no rumo 13°30'NO por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 397m; deste ponto no rumo 76°30'SO por linhas secas confronta com Antonio F. dos Santos em 820 m; finalmente segue margeando a estrada de rodagem e confronta com Madeirit S.A. e Germano Gomes em 281m até o ponto final". **Observações:** A situação das vias de acesso próximas ao imóvel foi considerada boa, porém não existem vias de acesso para acessar diretamente o imóvel, desta forma a situação de acesso foi classificada como "ruim". **Observações:** As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos





autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 81.000,00** (Oitenta e um mil reais).

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 9,68 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 9,68 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°45'39.05"S/ Longitude: 51°12'0.65"O. **Registro:** Imóvel assim descrito da **matrícula nº 852** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “Um terreno de faxinais e pastagem, situado na localizado Rio da Areia, no imóvel Boa Vista, município de Inácio Martins, Comarca de Irati/PR, com áreas de 04 alqueires, ou sejam 9,68 há, com as medidas e confrontações, seguintes: Ao Norte numa extensão de 75,00m confronta, seguintes: Ao Norte numa extensão de 750,00m confronta com terras de Joaquim Ribeiro e herds. da família Pereira; ao Sul numa extensão de 750,00m com a firma Madeirit S/A, a Leste numa extensão de 129,00m, confronta também com firma Indústria Madeirit S.A. e, finalmente a Oeste, numa extensão de 129,00m confronta com terras de Antonio Ferreira Santos”. **Observações:** As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 309.000,00** (Trezentos e nove mil reais).

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

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)







estrada de para Cruz Machado com a distância aproximada de 1110 m encontraremos um caminho para terras de L. Sovierzos som defletindo à direita no sentido sudoeste e seguindo por este caminho com distancias aproximadas de 1000 m até encontrarmos uma estrada que vai para terras dos índios Guaranis defletindo se à direita e seguindo por esta estrada com a distância aproximada de 300 m encontraremos o caminho para terras de l Soverosa ski e cia limitada ponto defletindo se A direita e seguindo por este caminho sentido Oeste e com uma distância aproximada de 2700 metros encontraremos com a faixa de alta tensão ponto defletindo se à direita no sentido norte com uma distância aproximada de 200 m encontraremos com a metragem do Rio da areia divisa área 3 ponto refletindo-se à direita e seguindo pela margem do dito Rio até a junção do Rio liso daí segue pelo Rio liso isso a montante até atingir a junção do Arroio natalino sempre confrontando se com eles ou verões que li cia vir daí segue pelo Arroio a sua montante na distância aproximada de 800 m confrontando se com Jovita de Toledo daí segue à esquerda no sentido noroeste em linha que quebradas na distância aproximada de 650 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido nordeste na distância aproximada de 750 m até atingir a estrada para Guarapuava confrontando se com Lourival Vieira, daí deflete à direita seguindo pela estrada sentido Cruz Machado na distância de 2000 m até encontrar a divisa da área um ainda pela estrada sentido Cruz Machado de 6000 m encontraremos com a estrada que vai para terras de José deste ver Mayer refletindo você esquerda e seguindo pela estrada para as terras de José deste Mayer com distância aproximada de 1550 m encontraremos com Arroio Inês ponto defletindo se A direita e seguindo pelo Arroio com uma distância aproximada de 350 m até encontrarmos com a área um ponto inicial dessa descrição”.

**Localização** (coordenadas): Latitude: 25°40'1.43"S/ Longitude: 51°12'42.48"O. **Observação:** Em que pese o avaliador tenha constatado a presença de reflorestamento durante a visita técnica ocorrida no dia 23/11/2021 no imóvel de mat. n°8.912, no laudo de avaliação não foram considerados as benfeitorias reprodutivas (ativos biológicos), ou seja, o valor final da avaliação corresponde somente ao Valor da Terra Nua. **Portanto, os interessados ficam cientes de que os ativos biológicos (reflorestamento) poderão vir a ser retirados do imóvel, pois não integram o presente lote.** **Observação:** Na matrícula n°8.912 a metragem original é de 2.535,00 hectares, porém atualmente a área corresponde a 1.122,00 hectares, devido a subdivisões e arrematações de porções no decorrer dos anos. Em que pese existam assentamentos do INCRA confrontantes ao imóvel, o acesso a propriedade não se dá por meio de servidões pertencentes aos assentamentos. **Observações:** No CAR consta área de 1.004,5158 ha. As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Durante a diligência realizada no dia (23/11/2021), foi constatado a presença de arrendatários no local da matrícula n°8.912, além de terceiros residindo em algumas porções do imóvel. **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 CAR, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 25.290.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 0,30 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, situado na localidade de Leonópolis com área de 0,30 hectares,

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°41'47.87"S/ Longitude: 51°12'22.01"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 2.759** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “Um imóvel rural, situado no imóvel denominado Rio do Areia, município de Inácio Martins, constituído por uma casa de morada construída de madeira, coberta com telhas e demais benfeitorias, formado de parte do quinhão 79-A, e lote de terreno com área de 3.025,00m<sup>2</sup>, ou sejam 05 litros, com as medidas e confrontações do memorial descritivo elaborado pelo agrimensor Aucy de Andrade Gomes, CREA 3979, 7º região, seguintes: Começando no marco cravado na margem direita da estrada de rodagem, que demanda para a Fazenda Ouro Verde, hoje destruída e continuando a referida estrada dirige-se para Guarapuava, próximo a bifurcação com a estrada de Rodagem, que dirige-se para União da Vitória, junto a casa de morada e armazém de Wilson França, e ainda com uma Ordenada de 1.396,20m a rumo de 38°47'NO lida no antigo vau no rio d'Areia acompanha a estrada de rodagem para Guarapuava já descrita, segue com rumo de 46°00'SE acompanhando a estrada já mencionada em direção a Inácio Martins, foram medidos até o marco cravado junto a margem da estrada em referência 60,50m deste marco segue por linha seca com rumo de 44°00'NE, forma medidos até o marco 50,00m. Deste marco segue por linha seca com rumo de 46°00'NO foram medidos até o marco cravado 6,50m deste marco segue sempre por linha com rumo de 44°00'SO, forma medidos até o marco 50,00m, ponto esse onde principiou e encerra a descrição deste limite, todos os confrontantes é a Indústria Madeirit S.A. ”. **Observações:** É importante ressaltar que embora haja conhecimento do local onde se encontra a área, não se tem conhecimento das exatas delimitações/marcos da mesma, cabendo ao arrematante tomar as providências para encontrar os exatos marcos da área. **Observações:** As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, incluindo número do CAR, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 9.300,00** (Nove mil e trezentos reais).

#### 4. Imóveis com possíveis ativos biológicos (benfeitorias reprodutivas):

Conforme acima destacado, dentre os imóveis já avaliados encontram-se os seguintes:

- Imóveis descritos nas matrículas 1.369, 4.465, 1.992 e 852, todas do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 1.378 do 3º CRI de Guarapuava/PR

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





Verifica-se que os laudos juntados contemplam **apenas a avaliação da terra nua** dos referidos imóveis.

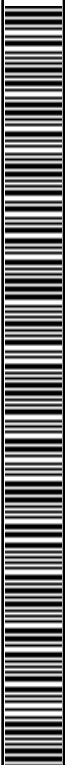
Contudo, **a partir de análise mais detalhada e com o auxílio de sensoriamento remoto**, foi constatado que estas propriedades possuem **ativos biológicos com possível potencial econômico**, podendo desta forma, agregar valor aos imóveis.

Diante disso, em relação aos referidos (06) imóveis, **o avaliador sugere que seja realizado um inventário florestal**, para que seja possível mensurar corretamente o valor dos ativos biológicos neles existentes.

#### **5. Da consolidação das avaliações já realizadas:**

A fim de evitar confusão e facilitar a visualização da descrição e valor dos imóveis já **avaliados, observadas as alterações acima indicadas**, o ora peticionário apresenta a consolidação das avaliações, consolidação que abrange os laudos juntados no *mov. 7214 (substituídos pelos laudos anexos)* e os laudos juntados no *mov. 7995*, a saber:

<b>Imóvel</b>	<b>Valor de Avaliação</b>
Matrícula 4.074 do 2º CRI de Irati	<b>R\$ 11.512.000,00</b>
Matrícula 1.369 do 2º CRI de Irati	<b>R\$ 881.600,00</b>
Matrícula 4.465 do 2º CRI de Irati	<b>R\$ 1.077.000,00</b>
Matrícula 1.992 do 2º CRI de Irati	<b>R\$ 81.000,00</b>
Matrícula 852 do 2º CRI de Irati	<b>R\$ 309.000,00</b>
Matrícula 8912 do 2º CRI de Irati	<b>R\$ 25.290.000,00</b>
Matrícula 2.759 do 2º CRI de Irati	<b>R\$ 9.300,00</b>
Matrícula 9.432 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 249.000,00</b>
Matrícula 9.433 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 194.000,00</b>
Matrícula 11.684 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 61.500,00</b>
Matrícula 11.685 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 123.000,00</b>
Matrícula 11.891 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 113.000,00</b>
Matrícula 9.592 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 2.174.000,00</b>
Matrícula 3.971 e 3.972 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 250.000,00</b>
Matrícula 11.920 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 111.000,00</b>
Matrícula 13.362 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 118.000,00</b>
Matrícula 11.686 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 118.000,00</b>
Matrícula 11.990 do 3º CRI de Guarapuava	<b>R\$ 118.000,00</b>





Matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória	R\$ 5.844.000,00
Matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR	R\$ 473.000,00
Matrícula 1.378 do 3º CRI de Guarapuava/PR	R\$ 64.000,00
Matrícula 12.717 do 3º CRI de Guarapuava/PR	R\$ 98.000,00

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 415,08 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, localizado no lugar Boa Vista, com área de 415,08 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°38'45.20"S/ Longitude: 51° 9'13.71"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na matrícula nº 4.074 do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “*Um terreno rural situada no lugar denominado Boa Vista município de Inácio Martins comarca de Irati com uma área de 171,52 alqueires equivalente a 415,08 há tendo floresta nativa e cultivada dentro dos limites e confrontações estabelecidos em memorial descritivo firmado por José Braz Couto. Tem início na margem direita do Rio da areia onde se localiza uma cachoeira, próxima fábrica de papel. Segue a montante do dito Rio na distância aproximada de 806m e na faixa de 30m confrontando se com Engrácio Gomes. Deste ponto segue pela outra margem do Rio ainda a sua montante, numa distância aproximada de 1400m, daí segue pela margem do Rio deixando o mesmo no sentido noroeste e na distância aproximada de 750 m, onde deflete à direita e toma o sentido nordeste na distância aproximada de 930 m, até atingir a margem direita do Rio da areia confrontando-se até aqui com e Grácio Gomes, daí atravessa o rio na distância aproximada de 25m a jusante e segue no sentido nordeste, na distância aproximada de 800m. Sempre confrontando-se como Madeiras Nacional, daí deflete à direita segue no sentido sudeste na distância de 680 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido sul e na distância aproximada de 300 m, deste ponto deflete à direita e segue no sentido noroeste metros onde deflete à esquerda e segue no sentido sudoeste na distância aproximada de 650 m até atingir a margem esquerda do Rio da Areia, daí segue pela margem direita do dito Rio na distância aproximada de 1400 m onde atravessa novamente para o lado para o outro lado do Rio. Segue no sentido sudeste e na distância aproximada de 520 m atravessando a estrada que vai para Inácio Martins até aqui confrontando se ainda com madeira nacional, segue a direita no sentido sul e linhas quebradas na distância aproximada de 2.100 m confrontando-se com Julho Orives, daí deflete à direita e segue no sentido Oeste na distância aproximada de 400 m onde faz nova deflexão à esquerda e segue no sentido sul na distância aproximada de 550 m confrontando se com Pedro Basia, daí deflete à direita e segue no sentido Oeste na distância aproximada de 340 m onde faz novamente defecção à direita e segue no sentido norte na distância de 440 m até atingir uma nascente de um pequeno córrego. Segue pelo dito córrego a sua jusante na distância aproximada de 1.300 m atravessando a estrada que vai para Inácio Martins confrontando se até aqui com José daí segue no sentido noroeste em linha reta de 800 m até atingir a margem esquerda do Rio da areia confrontando se com Genauro Gomes daí segue pela margem esquerda do Rio a sua montante na distância aproximada de 500 m até atingir a cachoeira encerrando o perímetro”.*

**Observações:** Visto que o imóvel confronta o Rio da Areia, é destinada uma área para Preservação permanente (APP), além disso existem porções destinadas a preservação de vegetação nativa. **Observações:** No CAR consta área de 317,9391ha. As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Em diligência realizada em 22/11/2021 foi constatado que a área encontra-se arrendada, com plantio de Pinus. **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

(41) 3233-1077

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





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 nos 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). **Valor de Avaliação: R\$ 11.512.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 33,46 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, situado no lugar denominado Papuan, com área de 33,46 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°44'29.67"S/ Longitude: 51°10'57.93"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 1.369** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “Um terreno rural, com toda a flora remanescente, situado em Papuan, município de Inácio Martins/PR, com a área de 334.561,00m<sup>2</sup>, localizado dentro de uma maior área de 339.561m<sup>2</sup>; com as seguintes medidas e confrontações: Inicia em um marco de madeira de lei cravado a margem esquerda de um arroio, deste ponto segue no rumo 28°00'NE por linha seca, dividindo com Juvenal José Vieira e Madeirit S/A, em 600,00 metros, daí segue o rumo 46°10'NO por linha seca dividindo com Madeirit S/A em 100,00 metros, daí segue a rumo 43°50'SO cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit S/A em rumo 34°00'SE cruzando a estrada dividindo com Madeirit S/A em 680,0m até a estaca nº04 cravada a margem esquerda do arroio, deste ponto segue arroio abaixo em 465,00m até encontrar o ponto de partida”. **Observações:** Consta na matrícula nº 1.369 que a mesma está inserida em uma área maior e com dificuldade de acessar o imóvel. A situação das vias de acesso foi classificada como “ruins”, apresentando dificuldade de acesso por automóveis. **Observações:** As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 881.6000,00**

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

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





com terras da Indústria Madeirit nos seguintes rumos e distâncias: 5°08SW com 320m. 4°45'SE com 435m e 6°45'SW com 236m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit no rumo 84°05'NW com distância de 115m e chega-se ao ponto onde se faz princípio, encerrando a presente descrição". **Observações:** As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 1.077.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 3,63 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 3,63 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°45'31.08"S Longitude: 51°12'10.11"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 1.992** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: "Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 36.300,00m² com as medidas e confrontações do seguinte memorial descritivo: Inicia num marco de madeira de lei cravado a margem de uma estrada de rodagem, deste ponto no rumo 41°00'SE segue por linha seca confrontando com Germano Gomes em 140m; daí no rumo 70°30'NE segue por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 80m deste ponto no rumo 13°30'NO por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 397m; deste ponto no rumo 76°30'SO por linhas secas confronta com Antonio F. dos Santos em 820m; finalmente segue margeando a estrada de rodagem e confronta com Madeirit S.A. e Germano Gomes em 281m até o ponto final". **Observações:** A situação das vias de acesso próximas ao imóvel foi considerada boa, porém não existem vias de acesso para acessar diretamente o imóvel, desta forma a situação de acesso foi classificada como "ruim". **Observações:** As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 81.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 9,68 HECTARES LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia, com área de 9,68 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°45'39.05"S





Longitude: 51°12'0.65"O. **Registro:** Imóvel assim descrito da **matrícula nº 852** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “*Um terreno de faxinais e pastagem, situado na localidade Rio da Areia, no imóvel Boa Vista, município de Inácio Martins, Comarca de Irati/PR, com áreas de 04 alqueires, ou sejam 9,68 há, com as medidas e confrontações, seguintes: Ao Norte numa extensão de 75,00m confronta, seguintes: Ao Norte numa extensão de 750,00m confronta com terras de Joaquim Ribeiro e herds. da família Pereira; ao Sul numa extensão de 750,00m com a firma Madeirit S/A, a Leste numa extensão de 129,00m, confronta também com firma Indústria Madeirit S.A. e, finalmente a Oeste, numa extensão de 129,00m confronta com terras de Antonio Ferreira Santos*”. **Observações:** As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 309.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 1.122,00 HECTARES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR.** Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues, com área de 1.122,00 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR. **É objeto deste lote apenas a terra nua, não sendo objeto o ativo biológico existente no local (reflorestamento).** **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula nº 8.912** do 2º Registro de Imóveis de Irati/PR: “*Um terreno rural situado no lugar denominado Rio da areia e Faxinal dos Rodrigues município de Inácio Martins comarca de Irati contendo florestas nativas e cultivadas com uma área de 2535 há com as medidas e confrontações da planta em memorial descritivo elaborados por Ademir de Menezes Arrivabane. Área 2 tem início no Arroio Inês divisa com área um e Pedro Basia, daí segue na direção sul com uma distância aproximada de 600 m onde faz reflexão à esquerda leste e na distância aproximada de 300 m fazendo novamente deflexão à direita no sentido sul e na distância aproximada de 600 m até atingir a margem da estrada longo segue A direita pela estrada na distância aproximada de 380 m e deflete à esquerda no sentido sul na distância aproximada de 500 m confrontando se ainda com Pedro vazia daí deflete à esquerda e segue no sentido leste em linhas quebradas na distância aproximada de 1700 m até atingir o Arroio Papua confrontando se ainda com Pedro Basílio daí a sua jusante pelo Arroio na distância aproximada de 1500 m até a junção com o Arroio Campolim segue por este a sua montante na distância aproximada de 900 m confrontando se com Zacharias de Castro daí segue na direção sul na distância aproximada de 1030 m até atingir um caminho que liga a estrada que segue para pinar é confrontando se com Antônio Rory e área 3 segue por este caminho até atingir a estrada que vai para pinar é seguindo por esta estrada na direção de quem vai para o aeroporto com a distância aproximada de 3800 m até encontrar com a estrada que vai para Cruz Machado ponto deste cruzamento deflete à esquerda e seguindo por esta estrada de para Cruz Machado com a distância aproximada de 1110 m encontraremos um caminho para terras de L. Sovierzos som defletindo à direita no sentido sudoeste e seguindo por este caminho com distancias aproximadas de 1000 m até encontrarmos uma estrada que vai para terras dos índios Guaranis defletindo se à direita e seguindo por esta estrada com a distância aproximada de 300 m encontraremos o caminho para terras de I Soverosa ski e cia limitada ponto defletindo se A direita e seguindo por este caminho sentido Oeste e com uma distância aproximada de 2700 metros encontraremos com a faixa de alta tensão ponto defletindo se à direita no sentido norte com uma distância aproximada de 200 m encontraremos com a metragem do Rio da areia divisa área 3 ponto refletindo-se à direita e seguindo pela*

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





margem do dito Rio até a junção do Rio liso daí segue pelo Rio liso isso a montante até atingir a junção do Arroio natalino sempre confrontando se com eles ou verões que li cia vir daí segue pelo Arroio a sua montante na distância aproximada de 800 m confrontando se com Jovita de Toledo daí segue à esquerda no sentido noroeste em linha que quebradas na distância aproximada de 650 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido nordeste na distância aproximada de 750 m até atingir a estrada para Guarapuava confrontando se com Lourival Vieira, daí deflete à direita seguindo pela estrada sentido Cruz Machado na distância de 2000 m até encontrar a divisa da área um ainda pela estrada sentido Cruz Machado de 6000 m encontraremos com a estrada que vai para terras de José deste ver Mayer refletindo você esquerda e seguindo pela estrada para as terras de José deste Mayer com distância aproximada de 1550 m encontraremos com Arroio Inês ponto defletindo se A direita e seguindo pelo Arroio com uma distância aproximada de 350 m até encontrarmos com a área um ponto inicial dessa descrição”. **Localização** (coordenadas): Latitude: 25°40'1.43"S/ Longitude: 51°12'42.48"O. **Observação:** Em que pese o avaliador tenha constatado a presença de reflorestamento durante a visita técnica ocorrida no dia 23/11/2021 no imóvel de mat. n°8.912, no laudo de avaliação não foram considerados as benfeitorias reprodutivas (ativos biológicos), ou seja, o valor final da avaliação corresponde somente ao Valor da Terra Nua. **Portanto, os interessados ficam cientes de que os ativos biológicos (reflorestamento) poderão vir a ser retirados do imóvel, pois não integram o presente lote.** **Observação:** Na matrícula n°8.912 a metragem original é de 2.535,00 hectares, porém atualmente a área corresponde a 1.122,00 hectares, devido a subdivisões e arrematações de porções no decorrer dos anos. Em que pese existam assentamentos do INCRA confrontantes ao imóvel, o acesso a propriedade não se dá por meio de servidões pertencentes aos assentamentos. **Observações:** No CAR consta área de 1.004,5158 ha. As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Durante a diligência realizada no dia (23/11/2021), foi constatado a presença de arrendatários no local da matrícula n°8.912, além de terceiros residindo em algumas porções do imóvel. **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 CAR, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 25.290.000,00**

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

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)







França, e ainda com uma Ordenada de 1.396,20m a rumo de 38°47'NO lida no antigo vau no rio d'Areia acompanha a estrada de rodagem para Guarapuava já descrita, segue com rumo de 46°00'SE acompanhando a estrada já mencionada em direção a Inácio Martins, foram medidos até o marco cravado junto a margem da estrada em referência 60,50m deste marco segue por linha seca com rumo de 44°00'NE, forma medidos até o marco 50,00m. Deste marco segue por linha seca com rumo de 46°00'NO foram medidos até o marco cravado 6,50m deste marco segue sempre por linha com rumo de 44°00'SO, forma medidos até o marco 50,00m, ponto esse onde principiou e encerra a descrição deste limite, todos os confrontantes é a Indústria Maderit S.A. ". **Observações:** É importante ressaltar que embora haja conhecimento do local onde se encontra a área, não se tem conhecimento das exatas delimitações/marcos da mesma, cabendo ao arrematante tomar as providências para encontrar os exatos marcos da área. **Observações:** As medidas mencionadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Ocupação:** Área DESOCUPADA. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, incluindo número do CAR, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br). **Valor de Avaliação: R\$ 9.300,00**

**TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 7,96HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** Imóvel constituído pelos Lotes nº52/1, nº52/2, nº52/3, nº52/4, nº19/1 e 19/2. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 9.432** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: "Terreno Florestal, constituído pelos lotes nº52/1; 52/2; 52/3; 52/4; 19/1 e 19/2, do imóvel denominado "Gleba Samambaia", distrito de Entre rios, com uma única área de 79.600,00m², ou sejam 7ha., e 96 ares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área num marco cravado junto ao canto do Lote nº41; na linha divisória em confrontação com o Lote nº34; segue daí por linha reta, confrontando com terras do Lote nº41 pertencente a Johann Seitz, pelo rumo de 74°00'SE mediu-se 250,00m, onde segue por linha reta, confrontando sucessivamente com terras de Johann Seitz e Johann Buhali, pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 318,4m até outro canto. Segue daí por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Maderit S/A. pelo rumo de 74°00'NO mediu-se 250,00m, até outro canto; segue daí confrontando sucessivamente com Peter Nauy e Maderit S/A, pelo rumo de 26°00'SO mediu-se distância final de 318,00m, ligando ao ponto e canto no marco onde começou e encerra medição e demarcação da área descrita.". **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº 9.432 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área maior as matrículas nº21.401, nº9432, nº9.433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não constam coordenadas georreferenciadas, apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel. **O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, estando ocupado por terceiros. O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





conservação e pelo fato de não ser saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Imóvel consta como ocupado por terceiros.** **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 249.000,00**

**TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 6,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** Imóvel constituído pelo Lote nº34. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 9.433** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *“Terreno florestal, constituído pelo Lote nº34, do imóvel denominado “Gleba Samambaia”, distrito de Entre rios, com a área de 60.000m<sup>2</sup>, ou sejam, 6 hectares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº18 pertencente a Maderit S/A, pelo rumo de 74°00’SE mediu-se 250,00ms onde segue por linha reta, confrontando com Johann Seitz e Maderit S/A., pelo rumo de 26°00’NE mediu-se 240,00ms, até o canto do lote nº2; segue daí por linha reta, confrontando com terras de lote nº2 pertencente a Peter Navy JR., pelo rumo de 74°00’NO”.* **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº9.433 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9.433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não constam coordenadas georeferenciadas, apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel. **O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, estando ocupado por terceiros. O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não ser saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada





pelo arrematante. Imóvel consta como ocupado por terceiros. **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 194.000,00**

**TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 2,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** Imóvel constituído pelos Lotes nº36. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.684** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *"Terreno Florestal constituído pelo lote nº36, do imóvel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de Entre Rios na Comarca, com área de 20.000,00m² compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado em comum com terras dos lotes nº08 e 19, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.08 pertencente a Johann Buhali, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250m onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº50 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 80mts., onde segue por linha reta confrontando com terras do lote nº36/1 pertencente a Josef Seitz e destinada a Madeirit, pelo rumo de 64°00'NO mediu-se 250,00mts, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº19 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00' NE mediu-se a distância final de 80mt ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA NQ.723.029.099.694".* **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.684 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não constam coordenadas georreferenciadas, apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel. O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, estando ocupado por terceiros. **O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não ser saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como ocupado por terceiros. **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 61.500,00**

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





**TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 4,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** Imóvel constituído pelos Lotes nº41. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na matrícula 11.685 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: "Terreno Florestal constituído pelo lote nº41 do imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", no distrito de Entre Rios município, com área de 40.000m<sup>2</sup>, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num arco cravado em comum com terras da; lotes nºs.18 e 30, segue por linha reta, confrontando com terra do lote nº30 pertencente a Cooperativa Agrária, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250,00mts., onde segue confrontando em todas as direções com terras de Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo om terras do lote nº.47 pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 160mts dividindo com o lote nº19 pelo rumo de 64°00'N0 mediu-se 250mts., dividindo com os lotes parte do lote nº34 e 18 pelo rumo de 26°00'SO mediu-se a distância final de 160mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de marcação da área descrita. INCRA Ng.723.029.056.073". **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.685 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não constam coordenadas georreferenciadas, apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel. **O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, estando ocupado por terceiros. O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não se saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Imóvel consta como ocupado por terceiros. 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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (inclusive em redes sociais) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (inclusive em redes sociais) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 123.000,00**

**TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 3,65HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** Imóvel constituído pelos Lotes nº08 Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na matrícula 11.891 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: "Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº08, com área de 36.530,00m<sup>2</sup>, sito no imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", distrito de Entre Rios,

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





compreendido dentro dos limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto do lote 52, junto de uma cerca de arame, segue daí, confrontando em todo seu perímetro com terras pertencentes a Maderit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com terras do lote pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 154mts., dividindo com terras do lote nº36 pelo rumo de 54°00' mediu-se 252,33mts., dividindo com terras do lote nº50, pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 124,80mts., seguindo por cerca de arame, rumo de 51°03'NO mediu-se, 120,05mts., e finalmente pelo rumo de 63°00'N: mediu-se a distância final de 133,00mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de área descrita. INCRA 723.029.5.339". **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.891 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não constam coordenadas georreferenciadas, apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel. O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, estando ocupado por terceiros. O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos. Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não se saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georreferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como ocupado por terceiros. **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (inclusive em redes sociais) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 113.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 98,75HA, SEM BENFEITORIAS, SITUADO NO LUGAR DENOMINADO "CADEA", NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** **Localização:** Latitude: 25°28'46.58"S / Longitude: 51°30'44.56"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na matrícula 9.592 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: "Terreno rural denominado "Cadea", situado no Distrito de Entre Rios, no município e Comarca de Guarapuava/PR, com área de 987.500,00m², ou sejam, 98 hectares e 75 ares, dentro das seguintes divisas e confrontações: iniciando no marco colocado na barra do arrio Comprão com as águas de divisa confrontando com terras de Ind. Maderit S/A.". **Observações:** Faz-se necessário destacar que a partir dos dados presentes na matrícula e de mapas, foi possível delimitar apenas uma possível área na qual a matrícula nº9.592 estaria situada, visto que não existem elementos precisos a respeito da delimitação do imóvel em tela. A informação que possibilitou localizar a possível região da área, foi a confrontação com o Rio Comprão. A área em questão encontra-se encravado, ou seja, possui acesso somente por meio de servidões de propriedades confrontantes. Por confrontar o Rio Comprão, é destinada uma área com metragem total aproximada de 6,9 hectares para Preservação Permanente (APP), podendo ser maior, a depender das normas aplicáveis. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 2.174.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 8,00HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** Terreno rural composto pelas matrículas nº3.971 e nº3.972, com área de 4,00 hectares cada, totalizando 08 hectares. Número INCRA: 723.029.073. **Localização:** Latitude: 25°29'10.83"S / Longitude: 51°31'8.17"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na matrícula 3.971 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “Terreno rural constante do lote florestal nº40-2, com área de 40.000,00m², ou sejam, 4,00 hectares, confronta ao Norte e Oeste com terras de Octavino Bittencourt Martins, e ao Sul e este, com terras da Coop. A.M.E.R. Ltda, situado na “Gleba Samambaia”, distrito de Entre Rios.” Imóvel assim descrito na matrícula 3.972 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “Terreno rural, constante no Lote florestal °40-1, com área de 40.000,00m², ou sejam, 4,00 hectares, confrontando ao Norte, Sul e Este com terras da Coop. Agrária Mista E. Rios Ltda., e a Oeste com terras de Octavino Bittencout Martins, terreno este situado na “Gleba Samambaia”, distrito de Entre Rios”. **Observações:** É objeto do presente lote as áreas descritas nas matrículas nº3971 e nº3972, totalizando 8 (oito) hectares, visto que o mapa de localização, disponibilizado pelo falido, não delimita com precisão os limites de cada área. Além disso, a prefeitura de Guarapuava/PR não possui croqui com as confrontações dos imóveis rurais da Gleba Samambaia. É importante ressaltar que para acessar os imóveis, em ambos os sentidos, é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 250.000,00**

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 4,00HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Localização:** Latitude: 25°29'23.98"S/ Longitude: 51°30'33.91"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.920** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “Terreno rural constituído pelo lote Florestal nº21 com área de 40.000,00m<sup>2</sup>, ou sejam 4,0 Há, situado na “Gleba samambaia”, Distrito de Entre rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº54 em confrontação com terra do lote nº10, segue em linha reta, confrontando com terras do lote nº54 pertencente a Michael Fischer, pelo rumo de 74°00’SE mediu-se 250,00mts, onde segue confrontando em todas as direções com terras pertencentes a Madeirit, pelos rumos sucessivos: 26°00’NE – 160,00mts., dividindo com o lote nº35, pelo rumo 74°00’NO mediu-se 250,00 metros, e finalmente dividindo com terras do lote nº10 pelo rumo 26°00’SO mediu-se a distância final de 160,00mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA nº723.029.057.908-3.” **Observações:** É importante ressaltar que para acessar o imóvel é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação:** R\$ 111.000,00

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 4,00HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Número INCRA: 723.029.075.949-9. Localização:** Latitude: 25°29'29.34"S / Longitude: 51°30'36.90"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 13.362** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “Terreno Florestal, constituído pelo lote nº54, com área de 40.000,00m<sup>2</sup>, situado na Gleba Samambaia, distrito de Entre rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: partindo de um canto da área, num marco antigo cravado junto ao canto do lote nº16, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº16, pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo de 74°00’NO mediu-se 250,00 metros, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº26 pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo 26°00’NE mediu-se 160,00 metros, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº21 pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo 74°00’SE mediu-se 250,00 metros, onde finalmente segue por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Madeirit S.A. pelo rumo 26°00’SO mediu-se a distância final de 160,00, ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”. **Observações:** É importante ressaltar que para acessar o imóvel é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 118.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 4,00HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** **Localização:** Latitude: 25°29'37.48"S / Longitude: 51°30'41.45"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.686** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *“Terreno florestal, constituído pelos lotes nº17/1 e nº17/2 do imóvel denominado “Gleba samambaia”, no distrito de Entre Rios, n/ Município, com área de 40.000m², compreendida dentro das seguintes limites e confrontações: partindo de um canto da área, num marco antigo cravado em comum com o canto dos lotes nº31 e nº33, segue daí confrontando em todas as direções com terras da Madeirit S/A, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com o lote nº33 pelo rumo 64°00'NO mediu-se 250,00 metros dividindo com o lote nº20 pelo rumo 26°00'NE mediu-se 160 metros, dividindo com lote nº16 pelo rumo 64°00'NO mediu-se 250,00 metros, dividindo com lote nº31 pelo rumo de 26°00'SO mediu-se a distância final de 160,00. Ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”.* **Observações:** É importante ressaltar que para acessar o imóvel é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 118.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 4,00HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** **Localização:** Latitude: 25°29'36.74"S/ Longitude: 51°30'31.06"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.990** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *“Lote Florestal nº53 e nº53/2 localizado na “Gleba samambaia”, Distrito de Entre Rios, n/ Comarca, com área de 40.000,00m², ou sejam 4,0 hectares, localizado dentro dos seguintes*







limites e confrontações: Partindo de um canto da área situado junto aos cantos dos lotes n<sup>o</sup>s 20, 16 e 17, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote n<sup>o</sup> 20, pertencente a Jovino Lacerda, pelo rumo 64°00'SE mede 250,00ms onde segue confrontando sempre com terras pertencentes a Industria Madeirit S/A., pelos seguintes rumos: 26°00'NE mede 160,00ms., 64°00'NO mede 250,00mts., com as mesmas confrontações dividindo com o lote n<sup>o</sup> 16 pelo rumo 26°00'SO mede distância final de 16,00 mts., ligando ao ponto e canto onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”. **Observações:** É importante ressaltar que para acessar o imóvel é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA. Durante a visita técnica, foi verificada a existência de terceiros residindo na propriedade. Apesar de existirem benfeitorias não reprodutivas no local, estas não foram levadas em consideração na precificação final do imóvel, visto que não possuem valor comercial em virtude de seu estado de conservação. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como ocupado por terceiros (na data da vistoria para avaliação). **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (inclusive em redes sociais) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 118.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 496,1HA, COM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO “FAZENDA LEÓPOLIS”, DISTRITO DE SANTANA, MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO/PR. Localização:** Latitude: 25°45'42.90"S / Longitude: 51°10'7.36"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na matrícula 2.675 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de União da Vitória/PR: “Um terreno rural na margem esquerda do Rio Potinga, no Distrito de Santana (ex-Pinaré), Município de Cruz Machado, nesta Comarca de União da Vitória, estado do Paraná, que passou a ser denominado “Fazenda Leópolis”, constante do Lote n<sup>o</sup> 1 (quatorze), da Planta da Fazenda Cachoeira, com a área 205 (duzentos e cinco) alqueires, correspondente a 496,1 hectares ou sejam 4.961.000,00m<sup>2</sup>, contendo florestas nativas e cultivadas e benfeitorias, com a seguinte demarcação, de conformidade com a planta elaborada pelo Engenheiro Dr. Shoey Taira – CREA 25.514-D- em data de 26.10.77; Tem início na margem esquerda da Rio Potinga, onde confronta com terras de Alfredo Gomes; segue em linha reta no rumo magnético de 74°14'SW, na distância de 3.766,19m, até atingir novamente a margem esquerda do Rio Potinga, confrontando até aqui com terras de Alfredo Gomes e José Deschermayer; daí deflete à direita e segue pela margem esquerda do referido rio, à montante, na distância de 10.620,00 m até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando do lado direito do rio com terras de Indústria Madeirit S/A, dentro da Comarca de Irati, perfazendo assim, o perímetro de dita área de terras, com transcrição sob n<sup>o</sup> 16.755 ”. **Benfeitorias:** No local foram verificadas as seguintes benfeitorias: barracões com finalidades agrícolas, possuindo aproximadamente 100,00m<sup>2</sup>, 160,00m<sup>2</sup> e 65,00m<sup>2</sup>. Para as edificações foi definido que precisam de reparos importantes.. As medidas das benfeitorias são estimadas, podendo haver diferenças. Havendo benfeitorias irregulares, cabe ao arrematante regularizar e/ou demolir as mesmas, observando a legislação em vigor. **Observações:** Visto que o imóvel confronta o Rio Potinga, deve ser destinada área para Preservação permanente (APP), observada a legislação em vigor. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual

(41) 3233-1077

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





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:** Imóvel ocupado por terceiros (na data da vistoria para avaliação). **Ficam os interessados cientes que se encontra em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Guarapuava – PR, Ação de Usucapião nº 0002316-49.2015.8.16.0095, tendo como objeto a área acima descrita, não podendo ser alegado desconhecimento.** **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 5.875.000,00**

**TERRENO RURAL COM ÁREA DE 31,31HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO “POTINGA”, MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR. Localização:** Latitude: 25°45'23.54"S/ Longitude: 51° 8'54.24"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na matrícula 4.249 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Irati/PR: “Um terreno rural de faxinal e cultura, com floresta remanescente, situado no imóvel Potinga, antigo Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 313.148,00m², ou sejam 12,94 alqueires, com as medidas e confrontações: O ponto de parida situa-se no extremo Sul, junto à margem do rio Potinga, no canto onde confronta com terras de Indústria Madeirit S.A. e está indicado como ponto “0”; deste ponto tomase o rumo magnético de 48°05'NE em 640,00mts confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto n.1 colocado junto a um banhado, de onde faz ângulo interno de 89°30' direita e segue em 538,00mts. Confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto n°2 de onde faz ângulo interno de 73°40' a direita em 835,00mts. Confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto n°3 colocado junto a margem direita do rio Potinga; segue aí acompanhando as águas do rio Potinga acima, direção geral SE em 338,00mts. Até chegar ao ponto “0” que faz principio”. **Observações:** Visto que o imóvel confronta o Rio Potinga, deve ser destinada área para Preservação permanente (APP), observada a legislação em vigor. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 473.000,00**

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





**TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 2,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** Lote Florestal nº36/1, com área de 2,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR. **Localização:** Latitude: 25°29'14.85"S/ Longitude: 51°30'50.60"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 1.378** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “Lote Florestal nº36/1, situado na gleba samambaia, distrito de Entre Rios, com a área de 20.000m<sup>2</sup>, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Começando no marco cravado no canto de uma linha seca segue por linha seca confrontando com terras pertencentes a Johann Schmittutz com o rumo de 67°23'NE mediu-se até o marco 76,00mts., segue por linha seca agora confrontando com terras pertencentes a Johann Remlinger com o rumo de 23°37'NO mediu-se até o marco cravado junto a margem de um arroio 263,00 mts., deste marco segue pelo mencionado arroio abaixo confrontando com terras pertencentes a Johann Seitz até outro marco, finalmente deste marco segue por linha seca confrontando com terras pertencentes a Wenzel Wilk”. **Observações:** O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, podendo estar ocupado por terceiros. **O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de eventuais benfeitorias não reprodutivas existentes. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **O imóvel pode estar ocupado por terceiros, cabendo aos interessados vistoriarem o local antes do leilão.** **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 64.000,00**

**TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 4,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR.** Lote Florestal nº26, com área de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR. **Localização:** Latitude: 25°29'24.46"S/ Longitude: 51°30'45.57"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 12.717** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “Terreno Florestal, constituído pelo lote nº26, sito na “Gleba samambaia”, distrito de Entre Rios, n/ comarca, com a área de 4.000 m<sup>2</sup>, com as confrontações constantes no Memorial descritivo, fornecido pelo Técnico da Cooperativa Agrária, que segue: Parindo de um canto da área situado junto ao canto do lote nº10, da linha seca (reta), confrontando com terras do lote nº54, segue daí por linhas secas (retas), confrontando com terras do lote nº54 pertencentes a Nelson Almeida, pelo rumo de 26°00'SO mede 160,00ms., até o canto do lote nº25 pertencente a paul Taubinger, pelo rumo de 76°00', mede 250,00ms., onde segue por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº28, pertencente a Antonio Lacerda, pelo rumo de 26°00'NE, mede 160,00ms., até o canto do lote nº10, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº10, pertencente a Josef Berling pelo rumo de 76°00'SE, mede a distância final de 250,00ms., ligando ao ponto onde começou e que se encerra a demarcação desta área”. **Observações:** O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, podendo estar ocupado





por terceiros. **O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de eventuais benfeitorias não reprodutivas existentes. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Imóvel consta como ocupado por terceiros (na data da vistoria para avaliação).** **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](http://www.kronbergleiloes.com.br). As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 98.000,00**

## 6. Pedidos:

Diante de todo o acima exposto, o leiloeiro requer:

a) A juntada, **em substituição ao laudo juntado no mov. 7995.21**, do laudo do imóvel descrito na matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória, sendo que no laudo anexo foram consideradas/avaliadas as benfeitorias existentes no local, assim como foi mencionada a existência de Ação de Usucapião em trâmite;

b) A juntada, **em substituição aos laudos antes juntados no mov. 7214** (*elaborados em novembro/21*), **dos novos laudos anexos**, os quais atualizam a descrição e valor (*em maio/22*) dos imóveis descritos nas matrículas abaixo.

- Imóveis descritos nas matrículas 4.074, 1.369, 4.465, 1.992, 852, 2.759 e 8.912, todas do 2º CRI de Irati/PR

c) **Seja anotado que**, em que pese nas áreas descritas nas matrículas 4.074 e 8.912 haja considerável metragem de ativos biológicos (*reflorestamentos*) em suas delimitações, da mesma maneira

(41) 3233-1077

contato@kronbergleiloes.com.br - [www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





que nos laudos anteriores (*mov. 7214*), as benfeitorias reprodutivas não foram inclusas nas valorações, ou seja, o valor final corresponde **somente a terra nua** das respectivas propriedades.

**d) Seja anotado que** a avaliação dos imóveis abaixo indicados contemplou **apenas a terra nua**. Contudo, a partir de análise mais detalhada e com o auxílio de sensoriamento remoto, foi constatado que estas propriedades possuem **ativos biológicos com possível potencial econômico**, podendo desta forma, agregar valor aos imóveis. Diante disso, em relação aos referidos (*06*) imóveis, **o avaliador sugere que seja realizado um inventário florestal**, para que seja possível mensurar corretamente o valor dos ativos biológicos neles existentes.

- Imóveis descritos nas matrículas 1.369, 4.465, 1.992 e 852, todas do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 1.378 do 3º CRI de Guarapuava/PR

e) A fim de evitar confusão e facilitar a visualização da descrição e valor dos imóveis já avaliados, **observadas as alterações acima indicadas**, o ora peticionário apresenta a consolidação das avaliações, consolidação que abrange os laudos juntados no *mov. 7214* (*substituídos pelos laudos anexos*) e os laudos juntados no *mov. 7995*, a saber:

Imóvel	Valor de Avaliação
Matrícula 4.074 do 2º CRI de Irati	R\$ 11.512.000,00
Matrícula 1.369 do 2º CRI de Irati	R\$ 881.600,00
Matrícula 4.465 do 2º CRI de Irati	R\$ 1.077.000,00
Matrícula 1.992 do 2º CRI de Irati	R\$ 81.000,00
Matrícula 852 do 2º CRI de Irati	R\$ 309.000,00
Matrícula 8912 do 2º CRI de Irati	R\$ 25.290.000,00
Matrícula 2.759 do 2º CRI de Irati	R\$ 9.300,00
Matrícula 9.432 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 249.000,00
Matrícula 9.433 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 194.000,00
Matrícula 11.684 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 61.500,00
Matrícula 11.685 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 123.000,00
Matrícula 11.891 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 113.000,00
Matrícula 9.592 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 2.174.000,00
Matrícula 3.971 e 3.972 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 250.000,00
Matrícula 11.920 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 111.000,00
Matrícula 13.362 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 118.000,00
Matrícula 11.686 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 118.000,00
Matrícula 11.990 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 118.000,00
Matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória	R\$ 5.844.000,00
Matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR	R\$ 473.000,00





Matrícula 1.378 do 3º CRI de Guarapuava/PR	<b>R\$ 64.000,00</b>
Matrícula 12.717 do 3º CRI de Guarapuava/PR	<b>R\$ 98.000,00</b>

Termos em que,  
Requer Deferimento.

Curitiba, 20 de maio de 2022

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.195 - 05/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº2.675, COM ÁREA DE 496,1 HA,  
MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO/PR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

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

### **ANEXOS:**

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







## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Terreno rural, de matrícula nº2.675, com metragem total de 496,1 hectares, localizado no lugar denominado Fazenda Leópolis, município de Cruz Machado/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2022

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.875.000,00**

**(Cinco milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais).**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

A visita técnica ao local foi realizada no dia 17/02/2022, acompanhada pelo sr. Bini, ex-funcionário da Empresa Madeirit. Durante a diligência foram constatadas as características físicas do imóvel pertinentes a avaliação.

Cabe ressaltar que o imóvel em questão possui uma Ação de Usucapião nº 0002316-49.2015.8.16.0095 em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Guarapuava – PR.





## 2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

## 2.4 Normativas

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

## 3 OBJETO

### 3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural, com benfeitorias não reprodutivas





### 3.2 Descrição Técnica

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

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

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

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

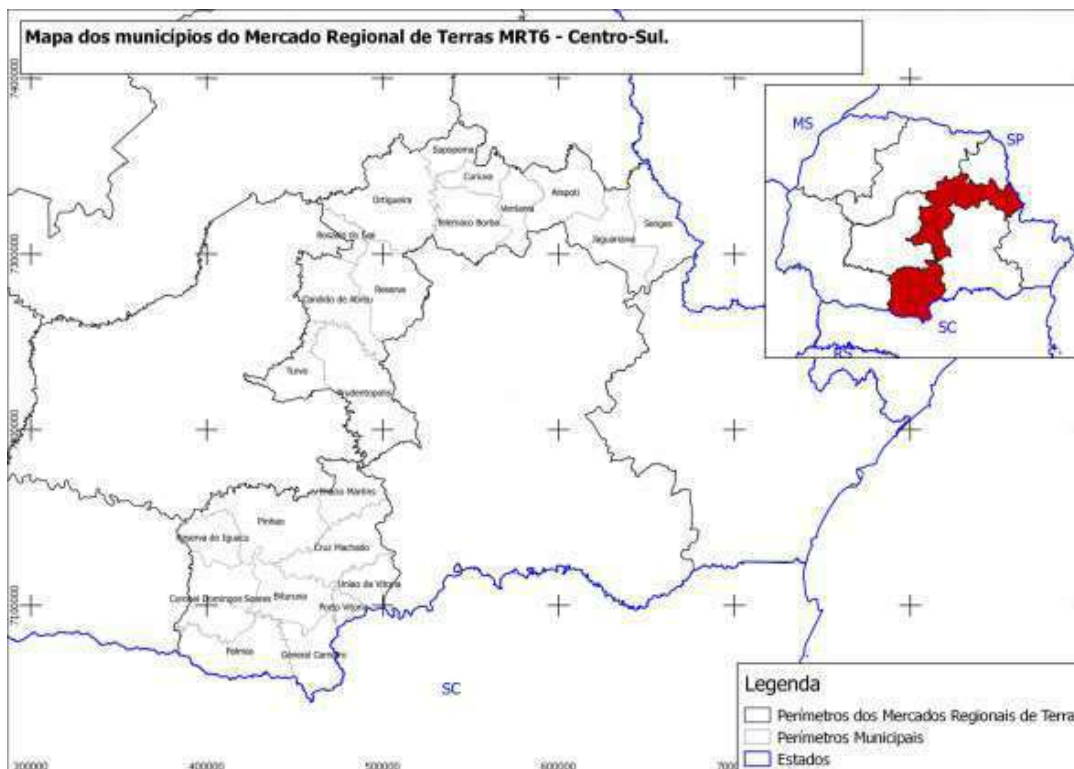
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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

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





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



Fonte: INCRA

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





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

## **TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019**

### **0.3 Abordagem de valor**

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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

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

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

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

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

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





## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula nº2.675, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural na margem esquerda do Rio Potinga, no Distrito de Santana (ex-Pinaré), Município de Cruz Machado, nesta Comarca de União da Vitória, estado do Paraná, que passou a ser denominado “Fazenda Leópolis”, constante do Lote nº1 (quatorze), da Planta da Fazenda Cachoeira, com a área 205 (duzentos e cinco) alqueires, correspondente a 496,1 hectares ou sejam 4.961.000,00m<sup>2</sup>, contendo florestas nativas e cultivadas e benfeitorias, com a seguinte demarcação, de conformidade com a planta elaborada pelo Engenheiro Dr. Shoey Taira – CREA 25.514-D- em data de 26.10.77; Tem início na margem esquerda da Rio Potinga, onde confronta com terras de Alfredo Gomes; segue em linha reta no rumo magnético de 74°14'SW, na distância de 3.766,19m, até atingir novamente a margem esquerda do Rio Potinga, confrontando até aqui com terras de Alfredo Gomes e José Deschermayer; daí deflete à direita e segue pela margem esquerda do referido rio, à montante, na distância de 10.620,00 m até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando do lado direito do rio com terras de Indústria Madeirit S/A, dentro da Comarca de Irati, perfazendo assim, o perímetro de dita área de terras, com transcrição sob nº16.755 ”.

### 6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº2.675 se encontra ocupado.

### 6.3 Benfeitorias

O imóvel de matrícula nº2.675 possui benfeitorias não reprodutivas, as quais foram classificadas como barracões com finalidades agrícolas, possuindo aproximadamente 100,00m<sup>2</sup>, 160,00m<sup>2</sup> e 65,00m<sup>2</sup>. Para as edificações foi definido que precisam de reparos importantes.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular







**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

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

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1 e 5.2.2

### **TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019**

#### **0.4 Mercado**

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

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

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

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

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

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

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





## 8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

### 8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

#### Tratamento de Dados

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

#### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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





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

## 8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo.

## 8.3 Método Evolutivo

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo, onde:

$$VTI = VTN + VBNR$$

VTI = Valor Total do imóvel

VTN = Valor da Terra Nua

VBNR = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas





## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 5.874.594,88 (Cinco milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa e quatro reais e oitenta e oito centavos)**

#### 9.1.1 Valor de mercado da terra nua

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

#### 9.1.2 Valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas

R\$ 30.263,87 (Trinta mil, duzentos e sessenta e três reais e oitenta e sete centavos)

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 5.875.000,00 (Cinco milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 19 de maio 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](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



### Informações Gerais

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

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 496,10 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 496,10 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha < Matrícula

### Características do Imóvel

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

### Valor de Mercado

**R\$ 5.874.594,88**

( CINCO MILHÕES, OITOCENTOS E SETENTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS )

### Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: \_\_\_\_\_





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P45CK3PCVH ZHDJX E7BDK



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



vegetação

vegetação



vegetação

hidrografia



hidrografia

vegetação

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK







## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



hidrografia

hidrografia



hidrografia



Confrontação

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK



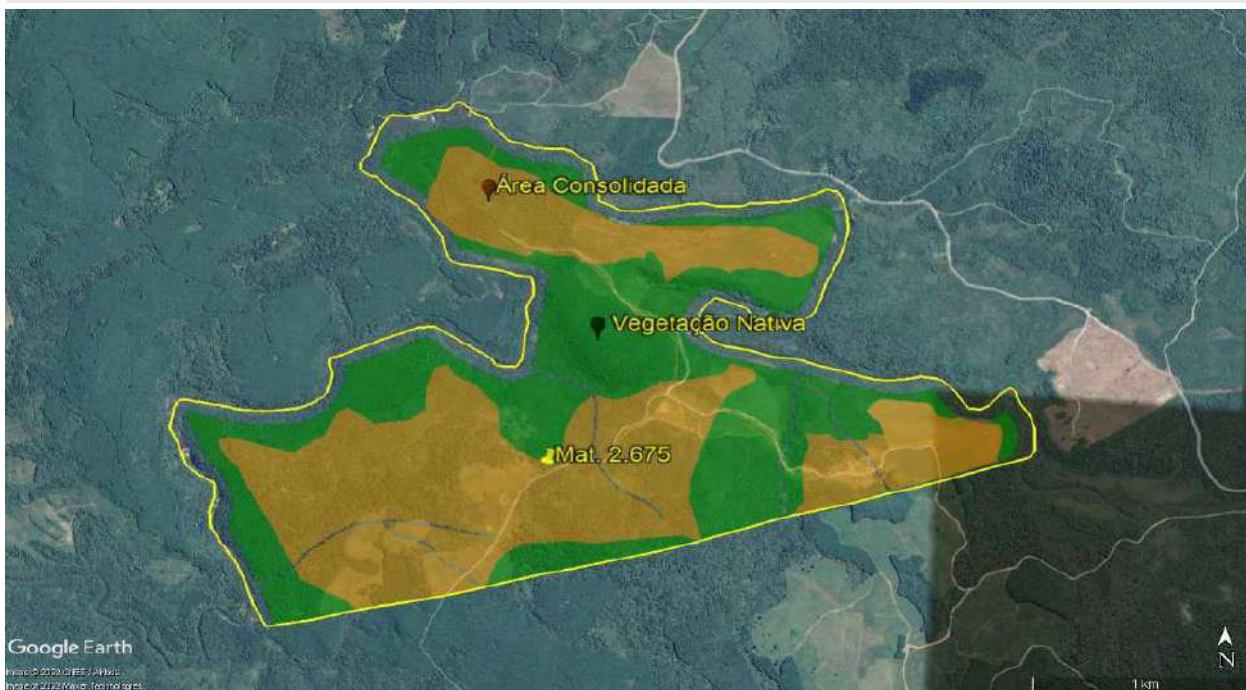


## Memorial Descritivo

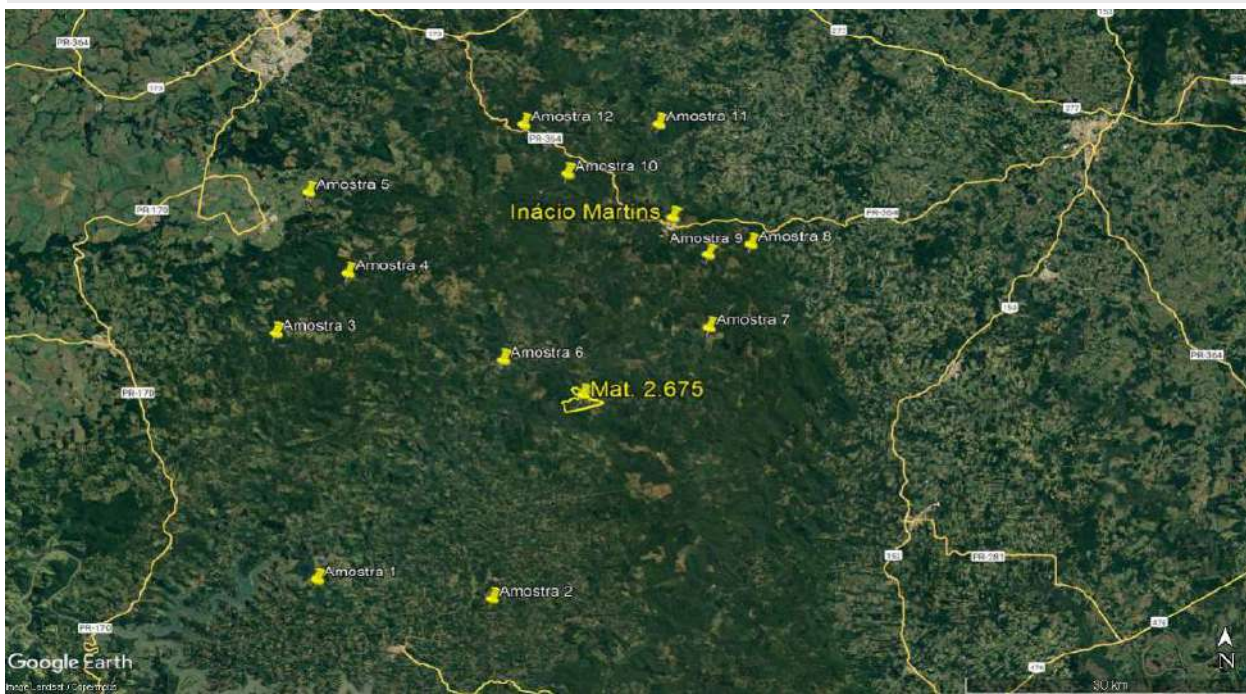
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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: P5J5CK3PCVH ZHDJX E7BDK





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Elemento Comparativo 9												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		137,00		Área Construída:		0,00						
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 2.200.000,00						
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Ondulado		Informante:		OLX						
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr">https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-gr</a>						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIIe	7,00	5%	Vw(a)			VIII	30,00	22%	
IIe			IIIe,s	35,00	26%	VIe			Áterreno(ha):	137,00	100%	
IIe,s			IVs	50,00	36%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%		
IIIs			IVe	15,00	11%	VIIe						
Observações:												

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

Elemento Comparativo 11												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Prudentópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		29,04		Área Construída:		0,00						
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 240.000,00						
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Ondulado		Informante:		MGF Imoveis						
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/areas-exce">https://pr.mgfimoveis.com.br/areas-exce</a>						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s	5,50	19%	VIIe,s			
IIs			IIIe	3,04	10%	Vw(a)			VIII	6,00	21%	
IIe			IIIe,s	5,00	17%	VIe	3,00	10%	Áterreno(ha):	29,04	100%	
IIe,s			IVs			VIe,s	6,50	22%	Índice Cálculado:	36%		
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

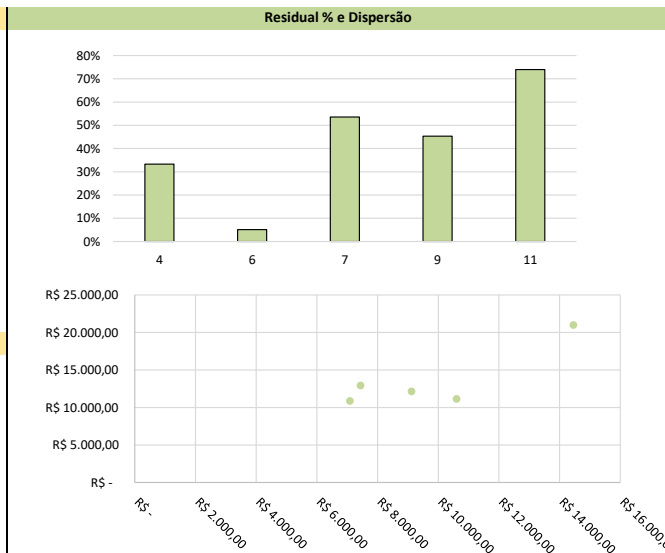
Média	R\$ 9.739,05	Média	R\$ 13.625,61
Desvio	2987,57	Desvio	949,60
Coef. de variação	0,31	Coef. de variação	0,07

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

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

### Tratamento Estatístico

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



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

### Comentários sobre o cálculo

[Empty box for comments on the calculation]





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### CÁLCULO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	CUB/Arbitrado	Vida Útil	Residual %	A	F	L	Utilização Rural	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Galpão	160,00	12	Reparos importantes	R\$ 400,00	50	10%	0%	0%	0%	50%	R\$ 32.000,00	0,463	R\$ 14.820,80
2	Galpão	65,00	10	Reparos importantes	R\$ 400,00	50	10%	0%	0%	0%	50%	R\$ 13.000,00	0,475	R\$ 6.180,07
3	Galpão	100,00	12	Reparos importantes	R\$ 400,00	50	10%	0%	0%	0%	50%	R\$ 20.000,00	0,463	R\$ 9.263,00
<b>TOTAL</b>						-	-					<b>R\$ 65.000,00</b>	-	<b>R\$ 30.263,87</b>

Cálculo das Benfeitorias Não Reprodutivas	R\$ 30.263,87
Custo do Frete:	R\$ 0,00
Cálculo das Benfeitorias Reprodutivas:	R\$ 0,00
<b>Valor Totas da Benfeitorias:</b>	<b>R\$ 30.263,87</b>
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 5.844.331,01
Fator Comercialização:	1,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel:</b>	<b>R\$ 5.874.594,88</b>





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

#### 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 <b>11,45%</b>
---	---

2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>
---	--





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

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

### Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 512,2178 ha	Módulos Fiscais: 21,40	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°45'31,52" S	Longitude: 51°10'04,56" O
Município: Cruz Machado	Unidade da Federação: PR	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

### Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	201,2776
Área total de Uso Consolidado	253,4694
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

### Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	95,5069
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	95,5069

### Áreas de Preservação Permanente (APP)

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





## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

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

### Áreas de Uso Restrito

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

### Restrições do IR:

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





REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª Circunscrição - União da Vitória - Paraná  
Rua Professora Amazília, 360 - Fone 23-1545

TITULAR **HILÁRIO CLIVATTI**  
CPF 006103059-72

LIVRO Nº. 008

REGISTRO GERAL

FOLHA  
-2.675-

MATRÍCULA N.º 2.675

RUBRICA



**Matrícula nº.2.675:** Um terreno rural situado na margem esquerda do Rio Potinga, no Distrito de Santana (ex-Pinaré), Município de Cruz Machado, nesta Comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, que passou a ser denominado "Fazenda Leopólie", constante do lote nº.14 (quatorze), da Planta da Fazenda Cachoeira, com a área 205 (duzentos e cinco) alqueires, correspondentes a 496,1 ha. ou seja 4.961.000m<sup>2</sup>, contendo florestas nativas e cultivadas e benfeitorias, com a seguinte demarcação, de conformidade com a planta elaborada pelo Engenheiro Dr. Shoey Taira - CREA 25.514-D, em data de 26.10.77,: Tem início na margem esquerda do Rio Potinga, onde confronta com terras de Alfredo Gomes; segue em linha reta no rumo magnético de 79º14'SW, na distância de 3.766,19 metros, até atingir novamente a margem esquerda do Rio Potinga, confrontando até aqui com terras de Alfredo Gomes e José Deschermayer; daí, deflete à direita e segue pela margem esquerda do referido rio, à montante, na distância de 10.620,00 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando do lado direito do rio com terras de Indústrias Madeirit S/A, dentro da Comarca de Irapati, perfazendo assim, o perímetro de dita área de terras, com transcrição sob nº.16.755, fls.117, do livro nº.3-R, do cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, conforme certidão atualizada arquivada neste cartório.- Cadastra do no INCRA sob nº.723.037.007.986-3.- Proprietário: LEÃO JUNIOR & CIA.S.A., com sede em Curitiba, na rua Getúlio Vargas nº.253, inscrita no CGC/ME sob nº.76.490.184/0001, Em 05 de dezembro de 1978. O Oficial:

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

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

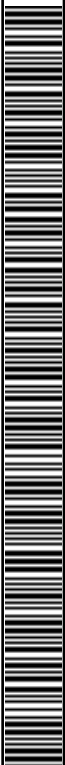
Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65184c43b2b5


Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registadores  
Centro Registradores de Imóveis


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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK



CONTINUAÇÃO

estatut-aria por seus diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, engenheiro, Cyro Leme Ferreira, médico e Sylvio de Andrade Coutinho Filho, engenheiro, todos brasileiros, casados, domiciliados e residentes em São Paulo, Capital, portadores das Cédulas de Identidade RG - 916.304-SP, 390.038-SP e 725.437-SP, respectivamente, de conformidade com a AGE, realizada em 25.09.1973, na qualidade de Hipotecante, dá ao BANCO ECÔNOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia na rua Lauro Muller, sem número e sucursal na cidade de São Paulo-SP na rua João Bricola, 39, inscrito no CGC/MF sob nº.15.124.464/0001-87, neste ato representado por seus bastante procuradores, Paulo Cesar Braga de Oliveira e Francisco Roberto Baccelli, brasileiros, casados, advogados, domiciliados e residentes em São Paulo-Capital, com escritório na rua João Bricola, 39, portadores das Cédulas de Identidade com R.G. 3.057.729 e 3.125.478, respectivamente, conforme procuração citada na escritura, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, como reforço da garantia, do contrato de compromisso de prestação de fiança, no valor de Cr\$.60.000,000,00 (sessenta milhões de cruzeiros), com prazo de vigência até 31 de dezembro de 1982 e demais condições pactuadas no referido contrato celebrado em 13 de dezembro de 1978. Sendo que a Hipotecante em contra-garantia da fiança prestada, entregou ao outorgado hipotecário, uma Nota Promissória de sua emissão, no valor de Cr\$.72.000,000,00 (setenta e dois milhões de cruzeiros), com vencimento em 31 de dezembro de 1982, avalizada por Carlos Roberto Presgrave de Mello. Com todas as normas e condições constantes da escritura.- Protocolo nº.1.3, às fls.lvs. sob nº.4.009.- Em 04 de janeiro de 1979. O Oficial: 

R.3/2.675: Por escritura pública de Garantia Hipotecária e outras avenças passada em data de 20.12.1978, nas notas do 13º tabelionato Antonio Fleury de Camargo-Tabelião, da Comarca de São Paulo Capital, livro de notas nº.2.048, fls.02, livro de notas nº.2048, fls.02 INDUSTRIAS MADEIRIT S/A, já devidamente qualificada nesta matrícula, devidamente representada por seus diretores, digo Diretores, os quais por sua vez também já qualificados, nesta matrícula, na qualidade de hipotecante, dá ao BANCO ECÔNOMICO S/A., devidamente identificado nesta matrícula e representado por seus bastante procuradores, já citados e qualificados nesta matrícula, em segunda hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, para reforço da garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente com obrigações e garantias, celebrado em data de 14.12.1978, no valor de Cr\$.47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de cruzeiros), (limite máximo), com prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir daquela data.- Com todas as normas cláusulas e condições constantes da respectiva escritura.- Protocolo nº.1.3, às fls.02, sob nº.4.014.- Em 05 de janeiro de 1979. O Oficial: 

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

SEGUIR

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65f84c43b2b5

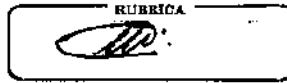
Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Central Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha



FICHA  
2.675-1

CONTINUAÇÃO

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

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

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

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


Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registadores  
Central Registradores de Imóveis

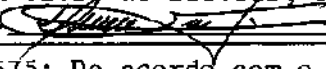
Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S2007006775D

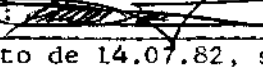
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK


Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha



CONTINUAÇÃO  
sentado na forma do R.5/2.675, em QUINTA HIPOTECA, o imóvel objeto desta Matrícula, para reforço da garantia do contrato de prestação de fiança, celebrado em data de 29.10.79, no valor de Cr\$.17.449.538,00- (dezesete milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, quinhentos e trinta e oito cruzeiros), com prazo de vigência indeterminado, e demais obrigações naquele instrumento pactuadas, sendo certo que, em contra garantia pela fiança prestada junto ao Banco de Desenvolvimento do Estado de São Paulo - BADESP, a outorgante hipotecante entregou ao outorgado hipotecário uma (1) Nota Promissória de sua emissão no valor de Cr\$.20.939.445,60 (vinte milhões, novecentos e trinta e nove mil, quatrocentos e quarenta e cinco cruzeiros e sessenta centavos), avalizada por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, à vista.- Com todas as normas, cláusulas e condições constantes da respectiva escritura.- Protocolo nº.1.8, às fls.114, sob nº.5.575.- Custas e taxas - Cr\$.1.822,00.- Em 11 de dezembro de 1979. O Oficial: 

Av.7/2.675: Conforme Memorando de 29.05.80, do Banco Econômico S/A, devidamente subscrito por seus Diretores, com firmas reconhecidas e arquivado neste cartório, fica cancelada a inscrição hipotecária de 4º grau, constante do R.5/2.675, desta Matrícula.- Protocolo nº.1.8, às fls.212, sob nº.6.860.- Em 20 de agosto de 1980. O Oficial: 

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

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

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

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



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

RUBRICA  
R.R.

FICHA  
-2.675-2.-

CONTINUAÇÃO

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

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

SEGUIR

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha



CONTINUAÇÃO

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

SEQUE

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

RUBRICA

*M*

FICHA

=2.675-3=

CONTINUAÇÃO

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

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

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

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

496,10 ha, na Fazenda Leonópolis, parte do imóvel objeto desta Matrícula, de acordo com o que dispõe a OS.n.161/80 DEPR, de 21 de agosto de 1980, do IBDF, Delegacia do Estado do Paraná.- E; para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e doulofe Protocolo n. 1.D, às fls.22 sob n.10.886.- Em 18.08.1983. O Oficial: *[Assinatura]*

R.12/2.675: Por escritura pública de Reci-Ratificação passada em data de 09.09.83, nas notas do 11º Tabelionato (Antonio Gonçalves de Souza Junior), Escrivão, da cidade de São Paulo - SP. Livro de notas n.3165 Fls.35vº, sendo devedora: INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A, já identificada nesta Matrícula, neste ato representada por seus Diretores: Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Presgrave de Mello e Luiz Augusto Garaldi de Almeida, todos já qualificados nesta Matrícula; sendo interveniente garantidora hipotecante: MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S/A., já identificada neste Matrícula, neste ato representada por seus Diretores: Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já devidamente qualificados nesta Matrícula; e, como credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S.A., neste ato representado, na conformidade da cláusula 15, de seus Estatutos Sociais, por seu Diretor Marcos Uchoa Regueira, brasileiro, casado, engenheiro, portador da C.I.RG n.794.576-SSP-PE e do CIC n.054.119.124-15, eleito pelo Conselho de Administrador em reunião de 23.03.82, e por seu procurador José Luiz Majolo, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador da C.I.RG n.6.498.113-SSP-SP e do CIC nº. 573.531.668-00, nos termos da procuração citada na escritura, ambos residentes e domiciliados em São Paulo, Capital; Tendo em vista alterações efetuadas no Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória nº 6951/351/83, firmado em 29.04.83, registrado sob n.1773146, no 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, nos termos do aditivo ao referido Contrato, firmado em 31/8/83, tem a presente a finalidade de ratificar a cláusula II da referida escritura pública de confissão de dívida e Constituição de Hipoteca, identificada na cláusula I a 1, supra, para o fim de adequar as condições do contrato ali caracterizadas com as alterações ajustadas entre as partes no aditivo contratual supra mencionado; Assim sendo, a cláusula II da referida escritura e identificada na cláusula I desta, passa a ter a seguinte redação: "II- Conforme Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória n.6951-351/83 firmado em 29.04.83, registrado sob n.1773146, no 3º Cartório de Título e Documentos de São Paulo, para assegurar o cumprimento de obrigações a serem assumidas pela Devedora perante a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A.-CASAS PERNAMBUCANAS, decorrentes de Contrato de Compra e Venda de Mercadorias para Exportação, o Banco obrigou-se a prestar garantia mediante fiança, com validade por até 210 dias, até o valor equivalente em moeda corrente nacional, a US\$1.051.000,00 (um milhão e cinquenta e um mil dólares dos Estados Unidos). A título de remuneração ao Banco pela garantia contratada, a Devedora obrigou-se a pagar uma comissão de 2,5% (dois vírgula cinco por cento), devida no dia da abertura da carta fiança, nos termos do contrato em questão. Sobre qualquer quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da Devedora, afiançadas nos termos do contrato em questão, passará a incidir, desde a data do desembolso até o integral resgate, correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTNs, e juros a taxa máxima prevista para financiamentos de capital de giro, concedidos por bancos de investimento no país, incidente sobre o valor de-

SEGUR

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha


RUBRICA



FICHA

-2.675-4-

CONTINUAÇÃO

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

Av. 13/22.675: Por escritura pública de retificação e ratificação passada em data de 25.11.83, nas notas do 11º Tabelionato (Antonio Gonçalves de Souza Junior), Escrivão, da cidade de São Paulo SP. Livro de notas n: 3150 Fls. 133vº., INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A, já qualificada, e representada por seus diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Luiz Augusto Geraldi de Almeida, já devidamente qualificados nesta Matrícula, sendo interveniente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A, já identificada nesta Matrícula e neste ato representada por seus Diretores: Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, acima citados, e, como credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S.A., por sua filial de São Paulo-SP, sita à rua 24 de Maio, n. 195, inscrito no CGC/MF sob n. 92.791.813/0001-65, titular da Carta Patente n. A-69/3036, neste ato representado na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, por seus procuradores, Srs. Itche Vassermann brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da C.I.RG n. 4.253.927-SSP-SP e do CIC/MF n. 534.027:908-15, e José Luiz Majolo, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da C.I.RG n. 6.498.113-SSP-SP, e do CIC/MF n. 573.531.668-00, conforme procurações citadas na escritura, Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória caracterizado na Cláusula II da escritura, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado em 23.11.1983, fica retificada a cláusula II da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, nos seguintes aspectos: a) o prazo de validade da Carta de Fiança prestada pelo Banco, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora perante a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A., CASAS PERNAMBUCANAS, decorrentes do Contrato de Compra e Venda, estendeu-se para até o dia 30 de janeiro de 1984; b) - em decorrência das entregas parciais de mercadorias efetuadas pela Devedora, ficou reduzido o valor limite da Carta de Fiança para até o valor equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$ 746.833,09 (setecentos e quarenta e seis mil oitocentos e trinta e três dólares dos Estados Unidos e nove centavos); - c) em função da prorrogação do prazo da fiança prestada, além da remuneração estipulada no Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória caracterizado na Cláusula II da escritura, a Empresa obrigou-se a pagar ao Banco no dia 30.01.1984, ou na data de realização do último embarque, previsto no Contrato afiançado, se anterior a essa data, a quantia correspondente na data do efetivo pagamento, a 0,5% do valor equivalente, em moeda corrente nacional a US\$ 746.833,09. Com exceção das retificações feitas, ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de confissão de dívida e Constituição de Hipoteca lavrada nas Notas do 6º tabelião de Curitiba-PR em 29.04.1983, às fls. 107 do

SEQUE

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

www.registradores.org.br

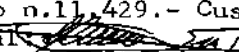
Registadores


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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

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

**R.14/2.675:** Por escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, passada em data de 19.03.1984, nas notas do 6º Tabelião de Curitiba PR (Dr.Jayme César Fritsch).Livro de notas n.525 Fls.001 a 008vº., sendo devedora: INDÚSERIAS MADEIRIT S/A, já identificada nesta Matricula, neste ato representada na forma de seus Estatutos Sociais por seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Luiz Augusto Garaldi de Almeida, todos já qualificados nesta Matricula; como interveniente garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A, também já qualificada nesta Matricula, representada neste ato na forma de seus Estatutos Sociais por seu Diretor Sr.Carlos Roberto Presgrave de Mello, já qualificado; e, como credor: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A, devidamente identificado nesta Matricula, neste ato representado na forma de seus Estatutos Sociais por seus procuradores, ITCHE VASSERMAN e JOSÉ LUIZ MAJOLD, já qualificados nesta Matricula,- Conforme Contrato de financiamento para Capital de Movimento n.6951-385/84 firmado em 02 de março de 1984, registrado no 3º cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo sob n.1983466, o BANCO concedeu à Devedora um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 29 de agosto de 1984, crescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN,s e dos juros de 24% ao ano incidente sobre o valor do empréstimo corrigido.- A DEVEDORA emitiu a favor do BANCO, Notas Promissórias avaliadas pelos Srs.Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Pregrave de Mello, com os seguintes valores:- 1) Principal Cr\$.400.000,000,00, evncível em 29.08.84; 2) Juros e correção monetária estimados : Cr\$.421.843.044,60, vencível em 29.08.84; 3)-\*- Principal e juros e correção monetária estimados: Cr\$:821.843.044.60.- vencível à vista.- Conforme Contrato de financiamento para Capital de movimento n.6951-389/84, firmado em 19 de março de 1984, ainda pendente de registro o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$:880.000.000,00(oitocentos e oitenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 17 de setembro de 1984, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN,s e dos juros de 24% ao ano incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido.- A DEVEDORA emitiu a favor do banco, Notas Promissórias, avaliadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, com os seguintes valores: 1) Principal - Cr\$.880.000.000,00; vencível em 17.9.84; 2) Juros e correção monetária estimados: a) Cr\$:-435.942,341,00 vencível em 18.06.84; b) Cr\$.435.942.341,00 vencível em 17.09.84; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.1.751.884.682,00, vencível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e confessados pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a interveniente dá ao Banco em segunda hipoteca, o imóvel de sua propriedade, objeto desta Matricula.- Com todas as cláusulas e condições ob escritura objeto deste registro. Protocolo n.l.D, às fls.118, sob n.11.709.- Custas - Cr\$.136.800,00.- C.P.C - Cr\$.7.200,00.- F.P.-Cr\$.28800, Em 28 de março de 1984. O Oficial: 

S880B

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

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

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

RUBRICA

*A*

FICHA

-2.675/5-

CONTINUAÇÃO

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

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

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65834d3b2b5

www.registradores.org.br

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

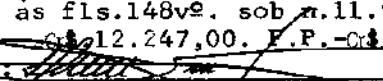
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK



Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha



CONTINUAÇÃO

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

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

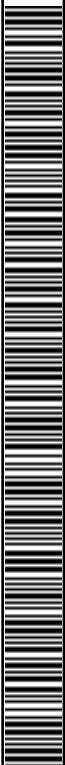
SETE

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK




Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

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

RUBRICA  


FICHA  
=2.675/6=

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

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

SEGUIR

www.registradores.org.br

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

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

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

SEGUR

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registradores  
Centro Registradores

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

RUBRICA

*R*

FICHA

-2.675/7-

CONTINUAÇÃO

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

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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65834d3b2b5

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

www.registradores.org.br


Registradores

Centro Registradores de Imóveis

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

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

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

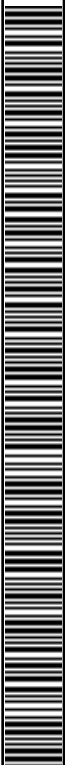
SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e072-4632-b816-65834d3b2b5

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK



Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

RUBRICA  


FICHA  
=2.675/8=

CONTINUAÇÃO

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

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


www.registradores.org.br

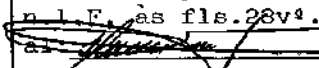
Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO  
a até US\$337.636,00 (trezentos e trinta e sete mil e seiscentos e -\*  
trinta e seis dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes  
a CZ\$.4.649.247,72 (quatro milhões, seiscentos e quarenta e nove mil,  
duzentos e quarenta e sete cruzados e setenta e dois centavos). à  
taxa oficial de conversão para compra de CZ\$.13,77/US\$. ,vigente nesta  
data Observados os termos estipulados no referido contrato, a dívida  
correspondente a este suécrito, aí incluídos principal e acessórios,  
será sempre expressos em dólares dos Estados Unidos da América e so-  
bre o saldo devedor, assim expressos, incidirão os seguintes encargos:  
juros de 2% ao ano acima da taxa de juros anual para empréstimos ou  
financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR) para paga-  
mento trimestral, informada pelo Banco do Brasil, digo, Central do Bra-  
sil, reajustáveis a cada 3 (três) meses, calculados dia a dia, pelo sis-  
tema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2% ao ano, cal-  
culada dia a dia.- O montante total do principal da dívida será pago  
pela Devedora ao Banco em 72 (setenta e duas), prestações mensais e su-  
cessivas, cada uma delas no valor de 1/72 (um inteiro e setenta e dois  
avos) do principal do crédito, efetuada a conversão das OTNs e dos dó-  
lares dos Estados Unidos da América, conforme previsto no referido  
no referido contrato, vencendo-se a primeira em 15 de setembro de  
1988, comprometendo-se a devedora a liquidar, com a última presta-  
ção, em 15 de agosto de 1994, todas as obrigações decorrentes do con-  
trato em questão.- Em garantia de todas as obrigações principais e  
acessórias assumidas pelas Devedoras nos contratos identificados nas  
Cláusulas I e II, retro, inclusive reajustes monetários/variações  
cambiais encargos compensatórios e moratórios, comissão de permanência  
multas, penalidades, despesas e demais encargos, contratuais, a-  
interveniente dá ao banco o imóvel objeto desta Matrícula. com todas  
as benfeitorias e acessórios. Com todas as demais cláusulas e con-  
dições constantes da escritura objeto deste registro. Protocolo n.1.  
E às fls.258v sob n.15.596.- Custas: Serventia CZ\$.1.128,51 CPC CZ\$.  
59,40 FP CZ\$.237,58, Assoc.CZ\$.2,55 Distr.CZ\$.3,30 Prot. CZ\$.16,25:  
Total CZ\$.1.442,25.- Em 22 de setembro de 1986. O Oficial: 

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

Av.24/2.675: De acordo com o Memorando datado de 18.12.86, do Multi-  
Banco Internacional de Investimento S.A., arquivado nes-  
te cartório, ficam canceladas as inscrições hipotecárias de primeiro  
segundo, terceiro, quinto e sexto graus, objetos dos registros n.10  
e 12 e das averbações n.ºs.13 e 17, registro 14 e averbação n.18 e ain-  
da registros n.ºs.16, 20 e 21, e mais registro n.15 e averbação n.19,  
SEQUE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registradores  
Central Registradores de Imóveis  
Esse documento foi assinado digitalmente por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO - 16/07/2020 08:42 PROTOCOLO: S20070066775D

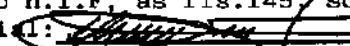
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

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

RUBRICA  


FICHA  
=2.675/9=

CONTINUAÇÃO

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

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

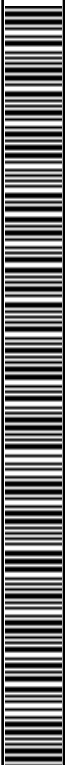
SEGUIE

www.registradores.org.br

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

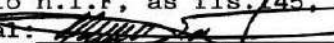
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

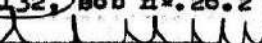


Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha



CONTINUAÇÃO

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

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

**P.27/2.675:** Por escritura pública de aditamento contratual passada em data de 25 de  
maio de 1994, nas notas do 12º Ofício -Tabelionato Macedo (Andréa da Cos-  
ta Macedo Dei Ricardi) da cidade de Curitiba-PR. Livro de notas n.348-E, fls.026,  
o BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A., em liquidação Extrajudicial, instituição  
financeira pública estadual, com sede na Avenida Dr.Vicente Machado, 445, em Curitiba-  
PR, inscrito no CGC/MF sob n.76.510.902/0001-07, doravante denominado simplesmente  
BADEP, representado neste ato pelo Sr.Valdir da Costa Frazão, brasileiro, casado,  
contador, CI/RG n.1.006.394-PR e CPF/MF sob n.167.936.709-53, residente e domicilia-  
do em Curitiba-PR., liquidante nomeado conforme ato da Presidência do Banco Central  
do Brasil, datado de 10.05.1993, publicado no Diário Oficial da União, Seção II, fls  
2679, em 12.05.1993, CREDOR; e como DEVEDORA, **INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A.**, pessoa jurí-  
dica de direito privado, adiante denominada simplesmente MADEIRIT, inscrita no CGC/  
MF sob n.60.873.874/9991-85, com sede na Estrada das Nações, 333, em Barueri-SP, re-  
presentada nesta ato por seu Diretor Presidente, Sr.Luiz Roberto Torres Presgrave  
de Mello, pelo seu Diretor Vice-Presidente e de Relações com o Mercado, Sr.Sérgio  
Melaragno, brasileiros, o primeiro, engenheiro, CI/RG n.4.935.278-SP e CPF/MF sob  
n.010.109.938-01 e o segundo administrador de empresas, CI/RG n.4.777.670-SP e CPF/  
MF sob n.067.948.048-48, domiciliados e residentes na Rua Capitão Antonio Rosa,174  
em São Paulo-SP, conforme ato da Reunião do Conselho de Administração realizada em  
29.01.1994 e devidamente autorizados consoante Ata das Assembléias Gerais Ordinária  
e Extraordinária, realizadas em 29.04.1994; e ainda como Interventente Hipoteante,  
**MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Es-  
trada das Nações, 333, Jardim Belval, em Barueri-SP, inscrita no CGC/MF sob n.47.6  
82.232/0001-30, representada nesta ato por seu diretor Presidente, Sr.Luiz Roberto  
Torres Presgrave de Mello, eplo seu Diretor Técnico Sr.Sérgio Melaragno, já qualifi-  
cados e por sua Diretora Comercial, Sra.Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno,-\*  
brasileira, publicitária, CI/RG n.7.647.494-SP e CPF/MF n.039.368.002-80, brasilei-  
ra, residente e domiciliada na Rua Capitão Antonio Rosa, 174, em São Paulo-SP, e,  
ainda, na qualidade de Interventente Fiadores: Luiz Roberto Torres Presgrave de -  
Mello, já qualificado e sua mulher Maria Cristina Salles de Mello, CI/RG n.9.712.2  
25-7-SP, e CPF/MF n.169.275.498-03, brasileira, residente e domiciliada na Rua Barão  
de Santa Eulária, 126, 1º andar, em São Paulo-SP,. Sérgio Melaragno e sua mulher -  
Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno, já qualificados, O BADEP e a MADEIRIT fir-  
SSOU

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

RUBRICA  


FICHA  
=2.675/10=

**CONTINUAÇÃO.**

maram a Escritura Pública de Contrato de contraprestação de Garantis, lavrada em 10.11.1987, às fls.007 do livro n.514-N, as Notas do 5º Tabelião de Curitiba-PR (condicionada internamente no BADEP sob n.FP-R/FIANÇA/161-87, registrada sob n.º.11, na Matrícula nº.31.838, Livro 2, de Registro geral, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP., ora aditada, pela qual as partes ajustaram as condições e as contragarantias pela garantia de fiança que o BADEP prestou em favor da MADEIRIT nos Contratos de Crédito datados de 28.10.1987, que firmou com o POSTIPANKKI O.Y., Banco da Finlândia, que tiveram por objeto o financiamento para a aquisição de equipamentos da empresa finlandesa RAUTE O.Y.- Que, em virtude de liquidação extrajudicial do BADEP decretada pelo Banco Central do Brasil em 05.02.1991, o POSTIPANKKI O.Y. habilitou o valor de seu crédito na Massa Falida Liquidanda do BADEP, decorrente dos contratos referidos acima, afionçados pelo BADEP, que importa na data-base de 15.04.1991, em CR\$.1.377.127.109,92 (um bilhão, trezentos e setenta e sete milhões, cento e vinte e sete mil, cento e nove cruzeiros reais e noventa e dois centavos). Que, do montante do crédito habilitado acima referido, o Postipankki O.Y. - concordou receber do BADEP, o montante de CR\$.963.988.977,00 (novecentos e sessenta e três milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e setenta e sete cruzeiros reais), apurados na data-base de 15.04.1994, correspondente a 70%(setenta por cento) do valor do crédito habilitado, por conta da garantia de fiança prestada pelo BADEP, nos contratos de crédito firmados entre MADEIRIT e o POSTIPANKKI O.Y. mencionados na Cláusula primeira, cujo pagamento foi efetuado na data de 15.04.1994, conforme recibo firmado pelo seu procurador Luiz Eugênio Araújo Filho (OAB/RJ n.65.969) cujo valor será reajustado monetariamente de acordo com o disposto na Cláusula 3ª, deste a data-base de 15.04.1994. A MADEIRIT declara expressamente que reconhece a Exatidão da quantia habilitada pelo POSTIPANKKI O.Y., na Massa Liquidanda do BAPEP, nas importâncias já referidas, aceitando-as como líquidas, certas e exigíveis. Que, por este instrumento e na melhor forma de direito, o BADEP e a MADEIRIT, com anuência dos FIADORES, resolveram escalonar o valor de CR\$.963.988.977,00, já citado, que corresponde ao valor da Fiança, que foi honrada pelo BADEP junto ao POSTIPANKKI O.Y. que a MADEIRIT obriga-se a pagar ao BADEP em 60(sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis após o período de carência de 12(doze) meses ajustados na Cláusula Sexta, ou seja o primeiro pagamento de amortização e, 15.05.1995 e os demais em igual dia dos meses subsequentes, e o último, portanto, em 15.04.2000, de acordo com o seguinte esquema: a) as primeiras doze(12) parcelas da dívida reescalonada, reajustada monetariamente, com vencimento de 15.05.1995 a 15.04.1996, cada uma delas no valor correspondente a 1/12 avos do total equivalente a 10% do valor da dívida reescalonada, atualizada monetariamente; b) as doze(12) parcelas seguintes, com vencimento de 15.05.1996 a 15.04.1997, cada uma delas no valor correspondente a 15% do saldo devedor; c) as doze(12) parcelas seguintes, com vencimentos de 15.05.1997 a 15.04.1998 cada uma delas correspondente a 1/12 avos do total equivalente a 20% do saldo devedor; d) as doze (12) parcelas seguintes, com vencimentos de 15.05.1998 a 15.04.1999 cada uma delas correspondente a 1/12 avos do total equivalente a 25% do saldo devedor; e) as 12(doze) parcelas seguintes e últimas, com vencimentos de 15.05.1999 a 15.04.2000, cada uma delas correspondente a 1/12 avos do total do saldo devedor dos débitos reescalonados remanescentes, reajustados monetariamente, obrigando-se a MADEIRIT a quitar com a última parcela vencível em 15.04.2000 todas as obrigações decorrentes deste instrumento com juros de 12%(doze por cento) ao ano, calculados dia a dia a contar da data-base de 15.04.1994. Para garantia das obrigações decorrentes da Escritura aditada e as deste instrumento, a interponente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., dá ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A. - em Liquidação Extrajudicial, - em hipoteca de Primeiro Grau, neste ato constituída e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta Matrícula. Com todas as demais cláusulas e condições constantes

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

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

CONTINUAÇÃO

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

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

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

SBGUE

RUBRICA  


FICHA  
-2.675/11=

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

**R.30/2.675:** Por escritura pública de segundo aditamento contratual passada em data de 13.09.1996, nas notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, de Curitiba, PR, livro de notas nº714-NA, fls. 121 a 125vº, o Credor **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A**, de ora em diante denominado de **BADEP**, neste ato representado por seu liquidante, Dr. Wilmar Machiaveli, eleito na 29ª Assembléia Geral Ordinária, realizada em 28.04.95, na sede da instituição, publicada no D. O. E. de 16.06.95, págs. 56/57, e a **Devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A**, de ora em diante denominada de **MADEIRIT**, representada neste ato por seu Diretor Presidente, Dr. Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, pelo seu Diretor Vice-Presidente e de Relações com o Mercado, Sr. Sérgio Melaragno, na qualidade de **Interveniente Hipotecante MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A**, representada neste ato por seu Diretor Presidente, Dr. Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, pelo seu Diretor Técnico, Sr. Sérgio Melaragno, e na qualidade de **Intervenientes Fiaidores: Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e sua mulher Maria Cristina Salles de Mello; Sérgio Melaragno e sua mulher Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno**, todos já qualificados, aditam a escritura pública de contrato de contraprestação de garantia lavrada em 10.11.1987, às fls. 07, do livro 514-NA, do 5º Ofício de Notas de Curitiba, PR (codificada internamente no BADEP sob nº EP-B/Fiança/161-87), e aditada conforme escritura pública de aditamento lavrada em 25.05.94, às fls. 26, do livro 348-E, do 12º Tabelião de Curitiba, PR, objeto do R/27, desta matrícula, para reescalonar o débito decorrente do contrato ora aditado e de seu primeiro aditamento datado de 25.05.94, da seguinte forma: 1) A MADEIRIT é devedora do BADEP do valor de R\$1.810.346,54 (um milhão, oitocentos e dez mil, trezentos e quarenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), apurado na data-base de 25.09.96, decorrente do contrato ora aditado, através do qual as partes ajustaram as condições e as contragarantias pela garantia de fiança que o BADEP prestou em favor da MADEIRIT nos contratos de crédito datados de 29.10.87, e firmados com o **POSTIPANKKI O. Y., Banco da Finlândia**. 2) Por este ato, a MADEIRIT confessa ser devedora do BADEP do valor supra citado, cujo montante declara expressamente que aceita e reconhece como líquido, certo e exigível, mediante pleno conhecimento dos Intervinentes Fiaidores. 3) Por este ato, BADEP e MADEIRIT acordam em reescalonar a dívida confessada na cláusula segunda, retro, pelo prazo de sete (07) anos, acrescido de um (01) ano de carência. 4) A MADEIRIT pagará ao BADEP o valor da dívida confessada na cláusula segunda, retro, em setenta e duas (72) parcelas mensais e sucessivas, com início após o período de carência de um (01) ano, vencendo-se a primeira parcela em 25.10.97, as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, e a última em 25.09.2003, cada uma delas correspondente a 1/72 do saldo devedor, reajustadas monetariamente, obrigando-se a MADEIRIT a quitar com a última parcela todas as obrigações decorrentes da escritura objeto deste registro. 5) Todos os pagamentos relativos a este instrumento deverão ser efetuados na praça de Curitiba, PR, ou mediante ordem de pagamento em favor do Banco de Desenvolvimento do Paraná S/A, em Liquidação, para o Banco do Estado do Paraná S/A, agência Comendador, em Curitiba, conta nº56.566-5. 6) As partes convenientes inclusive os Intervinentes Fiaidores e a Interviente Hipotecante, ratificam todas as demais cláusulas, termos e condições estabelecidos no contrato ora aditado e que não estão expressamente modificados pela escritura objeto deste registro, que fica fazendo parte integrante daquele contrato, permanecendo também em vigor e inalteradas as garantias reais já constituídas. Com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. Protocolo nº1-I, às fls. 33, sob nº30.534. Custas: 4.312,00VRC. Em 26 de setembro de 1996. O Oficial: *Helcio Kronberg*

**R.31/2.675:** 29 de julho de 1997. Através de certidão lavrada em 18.07.1997, nas notas do Tabelião Dr. Rogério Portugal Bacellar, do Ofício Distrital do Bacacheri, de Curitiba, PR, da escritura pública de cessão de créditos recíprocos passada em data de 30.09.1996, nas notas do Tabelião Dr. Rogério Portugal Bacellar, Ofício Distrital do Bacacheri, Curitiba, PR, livro de notas nº247-N, fls. 001 a 010, o **BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A**, estabelecimento de crédito, com sede em Curitiba, na rua Máximo João Kopp, 274, bairro Santa Cândida, inscrito no CGC/MF sob nº76.492.172/0001-91, neste ato representado por Domingos Tarço Murta Ramalho, Diretor Presidente e Superintendente, brasileiro, casado, portador da C.I. RG nº678.516-PR, inscrito no CPF sob nº005.916.379-87, Sérgio Elói Druszc, Diretor de Operações, brasileiro, casado, portador da C.I. RG nº691.324-PR, inscrito no CPF sob nº034.974.539-00, residentes e domiciliados em Curitiba, PR, e o **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A - BADEP**, em liquidação, já qualificado, neste ato representado por seu liquidante indicado conforme Ata da 29ª Assembléia Geral Ordinária, realizada em 28.04.95, publicada no Diário Oficial do Estado do Paraná de 16.06.95, Sr.

S G U S

www.registradores.org.br

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

CONTINUAÇÃO

Wilmar Machiaveli, já qualificado, convencionaram, reciprocamente Cedentes e Cessionários, o seguinte: 1º) O Banestado é legítimo titular de créditos no valor de R\$31.130.550,33 (trinta e um milhões, cento e trinta mil, quinhentos e cinquenta reais e trinta e três centavos), atualizado até 30.09.96; 2º) O Banestado cede ao Badep os créditos descritos na cláusula primeira da escritura objeto deste registro, pela importância total de R\$31.130.550,33, subrogando o Badep em todos os direitos e garantias decorrentes dos mesmo, que terá como contraprestação pelo Badep a cessão dos créditos de que o mesmo é legítimo titular no valor de R\$31.060.585,37 (trinta e um milhões, sessenta mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e trinta e sete centavos), atualizado até 30.09.96, junto aos devedores descritos na escritura objeto deste registro, sub-rogando o Banestado em todos os direitos e garantias deles decorrentes. Dentre os devedores relacionados na escritura, objeto deste registro, encontra-se no item 3º, nº3, **INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A** - A) Crédito proveniente da escritura pública de contrato de contraprestação de garantia de fiança que o Badep prestou em favor da **Madeirit** nos contratos que a mesma firmou com o Postpankki O.Y. Banco da Finlândia, que tiveram por objeto o financiamento para a aquisição de equipamentos da empresa finlandesa RAUTE YO, lavrada em 10.11.87, às fls. 007/013, do livro 514-na, aditada em 25.05.94, às fls. 26/33, e em 13/09/96, às fls. 121/125, do livro 714-NA, no 5º Tabelião de Notas de Curitiba (Código interno do Badep EP-B/Fiança/161-87), e que foi honrada pelo Badep, importando em 30.09.96, R\$1.814.165,43 (um milhão, oitocentos e quatorze mil, cento e sessenta e cinco reais e quatro e três centavos), valor este a ser pago em 7 anos, acrescido de 1 ano de carência, com amortizações em 72 (setenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, após período de carência, de 25.10.97 a 25.09.2003, cada uma delas correspondente a 1/72 do saldo devedor, atualizada pela TR (Taxa Referencial) a partir de 25.09.96, mais juros de 9% ao ano, calculados diariamente a partir de 25.09.96, exigíveis mensalmente, durante todo o período de carência. Após o período de carência os juros serão devidos e exigidos mensalmente, juntamente com as prestações de amortização da dívida, no vencimento e/ou quitação da mesma. A dívida encontra-se garantida por hipoteca de 3º grau sobre o imóvel matriculado sob nº31.838, do livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Banerri, SP; Fiança prestada por Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e sua mulher Maria Cristina Salles de Mello e Sérgio Melaragno e sua mulher Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno e Nota Promissória no valor de CZ\$138.902.061,60 (cento e trinta e oito milhões, novecentos e dois mil, sessenta e um cruzados e sessenta centavos), avaliadas por Carlos Roberto Presgrave de Mello e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, em hipoteca de 1º grau, os imóveis de propriedade da Devedora, matriculados sob nº4.074, do livro 2, da 2ª Circunscrição Imobiliária de Irati-PR, e o imóvel objeto desta matrícula; B) Crédito proveniente da escritura pública de confissão, consolidação e novação de dívida celebrada em 23.05.94, lavrada às fls. 19/25, do livro 348-E, aditada em 13.09.96, às fls. 126/130, do livro 714-NA, do 5º Tabelião de Notas, no valor de R\$1.503.145,69 (um milhão, quinhentos e três mil, cento e quarenta e cinco reais e nove centavos), data base 30.09.96, com pagamento da 1ª parcela prevista para 25.10.97 e a última em 25.09.2003, com garantia hipotecária de 2º grau o imóvel objeto desta matrícula, e fiança prestada por Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e sua mulher Maria Cristina Salles de Mello e Sérgio Melaragno e sua mulher Heloisa Maria Torres de Mello Melaragno; C) Crédito decorrente dos contratos: PACA/0990-88, de 26.07.88; PACA/0776-88, de 21.07.88; Escritura pública de contrato de repasse em empréstimo interbancário lavrada em 16.10.85, às fls. 506, do livro 404-na, do 5º Tabelionato de Notas de Curitiba, PR (Cód. BADEP-EP-R.E. INTER/SF/58-85); Escritura pública de contrato de repasse de empréstimo externo de 07.11.84, fls. 04/11, do livro 535, do 6º Tabelião de Curitiba, PR (CÓD INT BADEP EP-Bacen/R.E.EX 063/SF/81-84); Escritura de contrato de repasse de recursos oriundos do BNDES, lavrada às fls. 140, do livro 489-NA, do 5º Tabelionato de Notas de Curitiba (CÓD INT BADEP EP-BNDES/RE.EX/RES 564/SF/011-86); contratos estes aditados por escritura pública de aditamento contratual lavrada em 25.05.94, às fls. 34/40, do livro 348-e no 12º Tabelionato de Curitiba-PR e escritura de aditamento contratual lavrada em 13.09.96, às fls. 115/120, do livro 714-NA, no valor global de R\$7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa centavos) - data base 30.09.96 - com as seguintes garantias hipotecárias sob os imóveis matriculados sob nºs. 454 (4º, 7º e 8º grau), livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava, PR; 1005, livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Bananal, SP (1º grau); 4074, livro 2, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Irati, PR (1º grau); o imóvel objeto desta matrícula (1º grau); Notas Promissórias, alienação fiduciária de diversos bens constantes dos contratos de aditamentos referidos e fiança prestada por Reserva - Reflorestamento, Serviços e Participações Ltda., Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Sérgio Melaragno. 4º) Se a validade da escritura, objeto deste registro, vier a ser contestada ou impugnada por terceiros, restabelecer-se-ão as partes ao estado em que se encontravam, na forma da lei; 5º) Os cedentes responsabilizam-se tão-somente pela existência dos créditos ora cedidos, eximindo-se de responsabilidade pela boa ou má liquidação dos referidos créditos. Com todas as demais cláusulas, termos e condições, constantes do respectivo instrumento. Protocolo sob nº1-I, às fls. 078vº, sob nº31.912. Custas: 3.285,00 VRC = R\$245,78. O Oficial:

*Mário Romari Filho, O. U.*

**R.32/2.675:** 07 de junho de 2005. De acordo com o requerimento de 03.06.2005, subscrito por GVA Indústria e Comércio S/A, neste ato representada por José Vanderlei de Oliveira, conforme procuração pública de 24.11.2004, lavrada no livro de notas nº57-P, às fls. 183/184, do Serviço Distrital Vitorassi, Distrito de Morro Alto, do Município de Guarapuava, PR, Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30.12.1997, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº980176565, de 11.02.1998, protocolo nº980176565, assinada por Sidmar Antonio Cavet, secretário geral, e Declaração Complementar de que trata a Seção 19, do Capítulo 16, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, **MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A**, já qualificada, foi incorporada por **GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A**, companhia comercial e industrial brasileira, inscrita no CNPJ sob nº00.659.215/0001-19, com sede à rua Quintino Bocaiuva, 1.717, na cidade de Guarapuava, Estado do Paraná, que absorve a totalidade do patrimônio representado pelos valores ativos e passivos, bem como sucede a incorporada em todos os direitos e obrigações, avaliado em R\$287.902,46 (duzentos e oitenta e sete mil, novecentos e dois reais e quatro e seis centavos), sem condições, o imóvel objeto desta matrícula. Número do imóvel no INCRA -

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5CK 3PCVH ZHDJX E7BDK

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash e1208272-e072-4632-b816-65f84c3b2b5

RUBRICA

FICHA

=2.675-12=

CONTINUAÇÃO

CCIR (496.1ha): 9500415975460. Número do imóvel na Receita Federal - ITR (496.1ha): 5.724.646-7. CCIR 2000/2001/2002 quitado em 30.05.2005. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural expedida pela Receita Federal sob nº7.408.273, nesta data. Documentos arquivados neste Ofício. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº17 da Lei nº12.604/99. DOI emitida por este Ofício. Protocolo nº1-K, às fls. 122, sob nº47.242. Custas: 4.312,00 VRC = R\$452,76. O Oficial: Márcio Tenório Oliveira

Av.33/2.675: 07 de junho de 2005. De acordo com o Termo de Responsabilidade de Compromisso de Conservação da Área de Preservação Permanente e Conservação de Área de Reserva Legal Sisleg nº1.031.270-1, de 25.02.2004, arquivado neste Ofício, GVA Indústria e Comércio S/A, por si, seus herdeiros e sucessores, grava restrição face ao regime de utilização limitada sobre a área de 99,2200 hectares, considerada Reserva Legal, correspondente a 20,00% da área total de 496,1000ha, conforme croquis anexo ao documento. Assina também o Termo o Instituto Ambiental do Paraná - IAP, neste ato representado por Beatriz Berkenbrock Woehl, chefe do Escritório Regional desta cidade. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº9, da lei nº12.604/99. Protocolo nº1-K, às fls. 122, sob nº47.243. Custas: 630,00VRC = R\$66,15. O Oficial: Márcio Tenório Oliveira

Av.34/2.675: 21 de junho de 2005. De acordo com o Termo de Compromisso de Conservação de Área de Reserva Legal Sisleg sob nº1.031.270-1, de 25.02.2004, arquivado neste Ofício, GVA Indústria e Comércio S/A, neste ato representada por Marco Antonio Teixeira Bampa, proprietária de uma área excedente com 326,8306 hectares de vegetação nativa existente no imóvel objeto desta matrícula, correspondendo a 65,88% da área total, ficando a mesma gravada como reserva legal do imóvel receptor constante da matrícula nº8.912, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itaiti, PR, mantidas as restrições face ao regime de utilização limitada relativas à Reserva Legal estabelecidas em lei. Assina também o presente termo o Instituto Ambiental do Paraná - IAP, neste ato representado pelo Escritório Regional de União da Vitória, na pessoa de sua Chefe Regional, Sra. Beatriz Berkenbrock Woehl. O proprietário firma o presente termo por si e por seus herdeiros e/ou sucessores, com anuência do proprietário do imóvel receptor. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº9, da lei nº12.604/99. Protocolo nº1-K, às fls. 124, sob nº47.332. Custas: 630,00VRC = R\$66,15. A Oficial Substituta: Luciana de Fátima Juvina Tomé

Av.35/2.675: 12 de fevereiro de 2010. Protocolo nº1-M, às fls. 34, sob nº60.167. De acordo com o Ofício nº2.369/2009, de 17.12.2009, arquivo neste Serviço, extraído dos autos nº808/2007, de falência em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava, PR, promovida por R. C. M. E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA, contra GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, fica arrecadado o imóvel objeto desta matrícula. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº9, da Lei nº12.604/99. Selo: R\$2,00. Averbação lavrada em 17.02.2010. O Oficial: Márcio Tenório Oliveira

**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Mário Sívio Carginn Martins Filho - Oficial Titular

CERTIFICO e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel do original arquivado neste ofício, extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei 6.015 de 31/12/1973.  
União da Vitória - PR, 16 de julho de 2020.

- ( ) Mário Sívio Carginn Martins Filho - Oficial Titular
- ( ) Marcelo da Rosa Martins - Oficial Substituto
- ( ) Camyle Catarine Guérios - Escrevente
- ( ) Janaíne Wilkoz - Escrevente
- ( ) Camila Zaions - Escrevente

Rua Benjamin Constant, 750, sala 01 - Centro - União da Vitória - PR - CEP: 84600-000  
(42)3522-4242 - atendimento@2riuniao.com.br

**FUNARPEN**  
SELO DIGITAL Nº  
**9qO2Y . 5Wh5v . IvRYT -**  
**HtH8W . 5JTMf**  
Consulte esse selo em  
<http://funarpen.com.br>



Certidão - R\$ 26,83  
Buscas - R\$ 2,91  
Selo Funarpen - R\$ 4,67  
Total - R\$ 44,23

SEGUE

Selo de autenticidade FUNARPEN  
impresso na última folha





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.193 - 05/2022

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

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

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

### **ANEXOS:**

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







## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

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

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2022

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 881.600,00**

**(Oitocentos e oitenta e um mil e seiscentos reais)**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

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





É importante ressaltar que consta na matrícula nº1.369 que a mesma está inserida em uma área maior e com dificuldade de acessar o imóvel. Desta forma foi considerada a sai situação como “Má”.

### **2.3 Limitações e premissas futuras**

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

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

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

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

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

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

### **2.4 Normativas**

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





### **3 OBJETO**

#### **3.1 Tipo do bem**

Imóvel rural – Lote de terreno rural.

#### **3.2 Descrição Técnica**

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

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

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

### **4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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

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

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

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

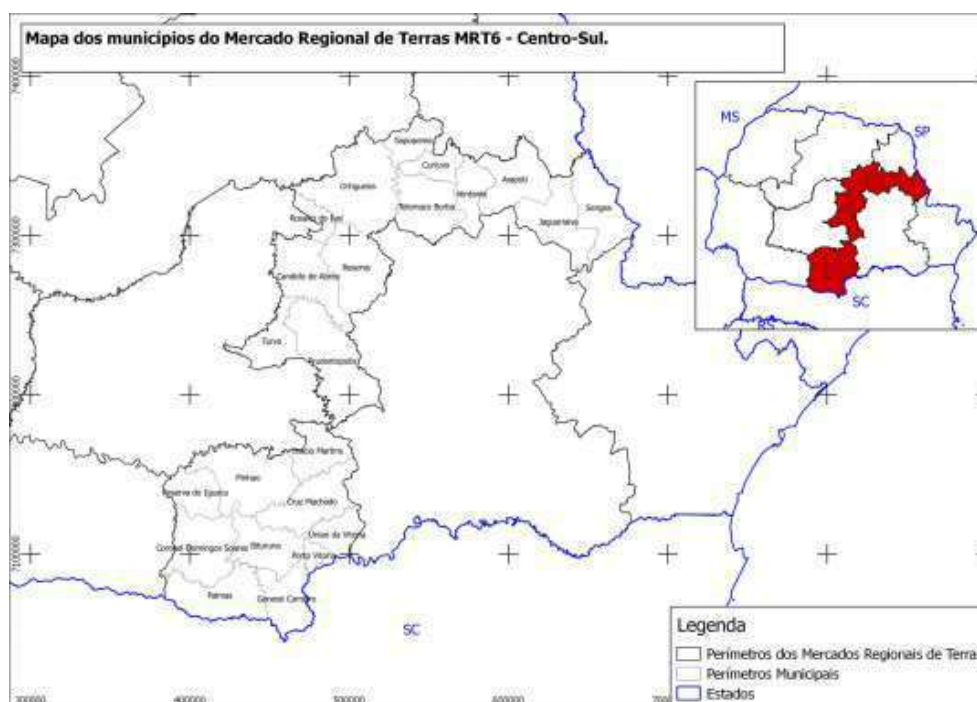
Ressalta-se também a grande participação da região na produção estadual de maçã, cevada, erva-mate, arroz e batata-inglesa. Com relação aos efetivos da pecuária,





a maior participação da região está em ovinos/caprinos. O rebanho bovino mostrou desempenho favorável e a região aumentou a participação em relação ao rebanho estadual. Nos produtos de origem animal, o destaque é a produção de lã, em que a região, mesmo perdendo participação, é a principal produtora do Estado.

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



Fonte: INCRA

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.



## 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

### TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

#### 0.3 Abordagem de valor

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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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





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

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

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

#### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

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

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

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





*especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula nº1.369, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural, com toda a flora remanescente, situado em Papuan, município de Inácio Martins/PR, com a área de 334.561,00m<sup>2</sup>, localizado dentro de uma maior área de 339.561m<sup>2</sup>; com as seguintes medidas e confrontações: Inicia em um marco de madeira de lei cravado a margem esquerda de um arroio, deste ponto segue no rumo 28°00”NE por linha seca, dividindo com Juvenal José Vieira e Madeirit S/A, em 600,00 metros, daí segue o rumo 46°10’NO por linha seca dividindo com Madeirit S/A em 100,00 metros, daí segue a rumo 43°50’SO cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit S/A em rumo 34°00’SE cruzando a estrada dividindo com Madeirit S/A em 680,0m até a estaca nº04 cravada a margem esquerda do arroio, deste ponto segue arroio abaixo em 465,00m até encontrar o ponto de partida”.

### 6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº1.369 se encontra desocupada.

### 6.3 Restrições do imóvel

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

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular

**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

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

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.







## **7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

### **TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019**

#### **0.4 Mercado**

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

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

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

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

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

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

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

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

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





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

### **8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.**

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

#### **Tratamento de Dados**

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

#### **8.1.1 Fatores de Homogeneização**

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

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

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

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

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

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





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

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

**R\$ 881.577,17 (Oitocentos e oitenta e um mil, quinhentos e setenta e sete reais e dezessete centavos)**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 881.600,00 (Oitocentos e oitenta e um mil e seiscentos reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 19 de maio de 2021

---

Helcio Kronberg





**ANEXO**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**

**IMÓVEL x COTAÇÕES**

**PESQUISA DE MERCADO**

**MEMORIAL DE CÁLCULO**

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



### Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	<b>Madeirit Agro Florestal S/A</b>	Data da Vistoria:	<b>23/01/2021</b>
Endereço:	-	Data do Laudo:	<b>19/05/2022</b>
Complemento:	<b>Zona Rural</b>	Matrícula:	<b>1.369</b>
Bairro:	<b>Boa Vista</b>	Objetivo:	<b>Determinação de Valor de Mercado</b>
Cidade:	<b>Inácio Martins</b>	UF:	<b>PR</b>
		CEP:	<b>-</b>
		Finalidade:	<b>Alienação Judicial</b>

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: <b>33,46</b> ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>
Módulo Fiscal: <b>20,00</b> ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: <b>33,46</b> ha < Matrícula
Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup> < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: <b>20,00</b> ha < Matrícula

### Características do Imóvel

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

### Valor de Mercado

**R\$ 881.577,17**

( OITOCENTOS E OITENTA E UM MIL, QUINHENTOS E SETENTA E SETE REAIS E DEZESSETE CENTAVOS )

### Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: \_\_\_\_\_





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural, com toda a flora remanescente, situado em Papuan, município de Inácio Martins/PR, com a área de 334.561,00m<sup>2</sup>, localizado dentro de uma maior área de 339.561m<sup>2</sup>; com as seguintes medidas e confrontações: Inicia em um marco de madeira de lei cravado a margem esquerda de um arroio, deste ponto segue no rumo 28°00"NE por linha seca, dividindo com Juvenal José Vieira e Madeirit S/A, em 600,00 metros, daí segue o rumo 46°10'NO por linha seca dividindo com Madeirit S/A em 100,00 metros, daí segue a rumo 43°50'SO cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit S/A em ".rumo 34°00'SE cruzando a estrada dividindo com Madeirit S/A em 680,0m até a estaca nº04 cravada a margem esquerda do arroio, deste ponto segue arroio abaixo em 465,00m até encontrar o ponto de partida”.</p>	

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8D2 AJ4NY 4D96T JSDQ3



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



Vista do imóvel

Vista do imóvel



Vista do imóvel



Vegetação ao entorno do imóvel



Acesso ao imóvel



Vista do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8D2 AJ4NY 4D96T JSDQ3



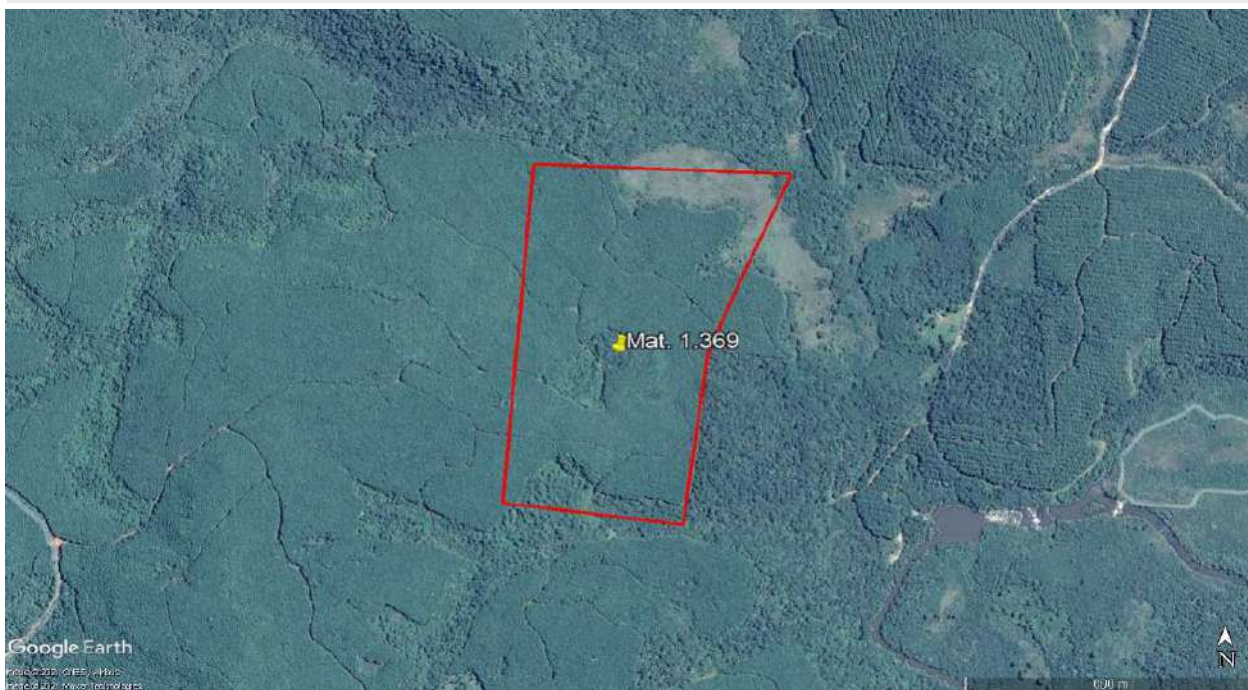


## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8D2 AJ4NY 4D96T JSDQ3







## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 300.000,00	4,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.285,71	1,000	0,833	1,010	0,900	0,754	1,000	0,57 R\$ 36.739,58
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,833	1,010	1,000	0,974	1,000	0,82 R\$ 29.442,06
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,833	1,000	1,000	0,918	1,000	0,76 R\$ 18.015,46
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,833	1,010	0,947	0,953	1,000	0,76 R\$ 20.466,48
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,833	1,000	0,947	0,795	1,000	0,63 R\$ 20.524,10
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,833	1,000	0,947	0,749	1,000	0,59 R\$ 24.563,76
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,833	1,000	0,947	0,843	1,000	0,67 R\$ 49.486,59

Média	R\$ 42.761,60	Média	R\$ 28.462,58
Desvio	19285,45	Desvio	6878,44
Coef. de variação	0,45	Coef. de variação	0,24

Média Saneada	R\$ 26.347,20
Limite Inferior	R\$ 19.923,80
Limite Superior	R\$ 37.001,35
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 881.577,17
	33,46		R\$26.347,20		1,00		

### Tratamento Estatístico

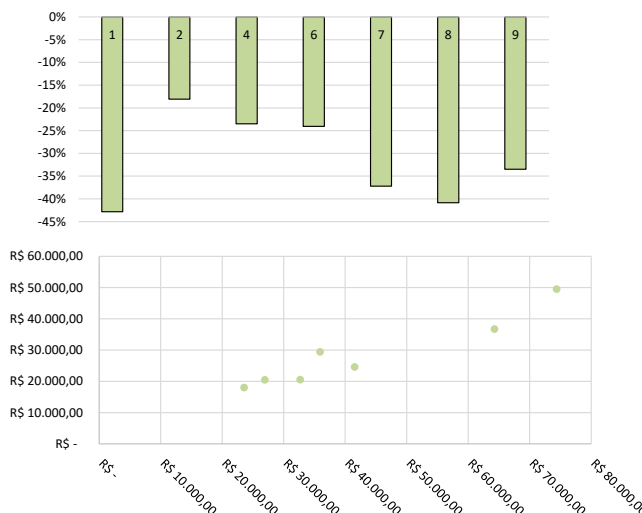
#### DADOS

Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 19.923,80
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 28.462,58
Limite Superior (p/ha):	R\$ 37.001,35
Média Saneada (p/ha):	R\$ 26.347,20
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	6878,44
Coefficiente de Variação:	0,242

#### INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):	R\$ 4.716,34
Inferior (p/ha):	-19,86% R\$ 23.746,23
Superior (p/ha):	14,21% R\$ 33.178,92
Amplitude Total	34,08%

#### Residual % e Dispersão



#### Comentários sobre o cálculo





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

#### 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 <b>34,08%</b>
---	---

2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau II</b>
---	---





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





51.884

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

JÚLIO CEZAR LISBOA  
Oficial

REGISTRO GERAL

FICHA

- 1 -

MATRÍCULA Nº \* 1369 \*

RUBRICA

*Helcio Kronberg*

**I M Ó V E L:-** Um terreno rural, com toda a flora remanescente, si-  
tuado em Papuan, Município de Inácio Martins, com a  
área de 334.561,00m2., localizado dentro de maior área de 339.561m2,  
com as seguintes medidas e confrontações: Inicia em um marco de ma-  
deira de lei cravado a margem esquerda de um arroio, deste ponto se-  
gue no rumo 28º00'NE por linha seca, dividindo com Juvenal José Vieg-  
ra e Madeirit S/A, em 600m., daí segue a rumo 46º10'NO por linha se-  
ca dividindo com Madeirit S/A. em 100m., daí segue a rumo 43º50'50-  
cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit S/A. em 520m., daí se-  
gue a rumo 34º00'SE cruzando uma estrada e dividindo com Madeirit  
S/A. em 680m. até a estaca nº04 cravada a margem esquerda do arroio,  
deste ponto segue arroio abaixo em 465m. até encontrar o ponto de  
partida. REG. ANTQ. nº2.601, fls.220 do Lº.3-A; nº12.411, fls.217  
do Lº.3-G e nº16.618, fls.197 do Lº.3-J, ambos do R.I. do 2º Ofício  
da Comarca de Guarapuava-PR. (Suprimento de localização, medidas e  
confrontações de inteira responsabilidade das partes). INCRA nº 723  
037 008 290, área total 36,6 ha; mód.16,1 ha; e Fmp de 15,0 ha., re-  
ferente exercício de 1977 quitado.

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

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

MATRÍCULA Nº  
\* 1369 \*

SEQUE NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J8D2 AJ4NY 4D96T JSDQ3

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

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





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

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

**CONTINUAÇÃO**

R.02/1369 - Hipoteca. 1ª. grau. Nos termos da escritura pública hipotecária e outras avenças, celebrada em 14 de dezembro de 1978, às fls.114 do Livro n.2030, do 13º. Tabelião de São Paulo - Capital -, Tabelião Antonio Fleury de Camargo, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada nesta matrícula imobiliária, na qualidade de Hipotecante, dá ao credor BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado do Bahia, à rua Lauro Muller, s/n., com sucursal na cidade de São Paulo, (SP), a rua João Bricola, n.39, inscrito no CGC/MF. sob n.15.124.464/0001-87, - em primeira, única e especial hipoteca -, o imóvel objeto desta matrícula, como reforço da garantia do contrato de compromisso de prestação de fiança, no valor de CR\$.60.000.000,00 (sessenta milhões de cruzeiros), com prazo de vigência até 31 de dezembro de 1982 e demais condições pactuadas no referido contrato firmado em 13 de dezembro de 1978, sendo que a hipotecante, em contra-garantia da fiança prestada, entregou ao credor hipotecário, uma nota promissória de emissão, no valor de CR\$.72.000.000,00 (setenta e dois milhões de cruzeiros), com vencimento para 31 de dezembro de 1982, avalizada por Carlos Roberto Presgrave de Mello. Demais condições: As constantes da escritura pública. PROTOC.n.2288, L2.1/A. DOU FÉ. Irati, 29 de dezembro de 1978. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.03/1369 - Hipoteca. 2ª. grau. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, passada em 20 de dezembro de 1978, às folhas 02 do Livro de notas n.2.048, do 13º. Tabelião Antonio Fleury de Camargo, de São Paulo - Capital, - INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada nesta matrícula, na qualidade de "hipotecante", dá ao BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado do Bahia, e rua Lauro Muller, s/n., com sucursal na cidade de São Paulo, Capital, inscrito no CGC/MF. sob n.15.124.464/0001-87, dá, em segunda e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, para reforço da garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente com obrigações garantias, celebrado em 14 de dezembro de 1978, no valor de CR\$.47.000.000,00 (quarente e sete milhões de cruzeiros), - limite máximo -, com prazo de 180 dias, contados a partir daquela data. Demais condições: As constantes da escritura pública. PROTOC.n.2289, L2.1/A. DOU FÉ. Irati, 29 de dezembro de 1978. *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.04/1369 - Hipoteca. 3ª. grau. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, celebrada em 29 de junho de 1979, às fls.137/145 do Livro n.2081, nas notas do 13º. Tabelião Antonio Fleury de Camargo, da cidade de São Paulo, (SP)., INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já identificada nesta matrícula, constitui e dá em hipoteca de 3ª. grau, o imóvel objeto desta matrícula, para a credora hipotecária BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado do Bahia, na rua Lauro Muller, s/n., com sucursal em São Paulo, Capital, na rua João Bricola, 39, inscrita no CGC/MF. sob n.15 124 464/0001-87, para reforço da garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente com obrigações e garantias, no valor de CR\$.40.000.000,00 (quarenta milhões de cruzeiros), (Limite máximo), firmado pelas partes em 12 de junho de 1979, com prazo de 179 dias, contados da data desse contrato. Demais condições: As constantes da escritura pública, Protoc.2820, L2.1/A. DOU fé. Irati, 19 de junho de 1979. *Helcio Kronberg*, Oficial.

=====

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8D2 AJ4NY 4D96T JSDQ3





51.884

RUBRICA *flexão* FICHA - 2 -

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

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

CONTINUAÇÃO

R.05/1369 - Hipoteca. 4ª grau. Nos termos da escritura pública de garantia e outras avenças, celebrada em 29 de outubro de 1979, por instrumento lavrado às fls.264/272 do Livro n. n.2101, nas notas do 13º Tabelião Antonio Fleury de Camargo, da cidade de São Paulo, SP., INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada nesta matrícula, dá em hipoteca de 4ª grau, o imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, para o credor hipotecário BANCO ECONÔMICO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Salvador, Bahia, na rua Lauro Müller, s/n., inscrito no CGC/MF. sob o n..... n.13.538.319/0001-17, para reforço da garantia do contrato de financiamento de capital de giro, no valor de R\$5.374.000,00 (cincoenta e três mil e trezentos e setenta e quatro mil cruzeiros), com prazo de vigência até 26/04/1980, firmado pelas mesmas partes contratantes em 29/10/1979, sob n.002-36904-9. Demais condições: As da escritura pública. Protoc. n.3124, Lª 1/A. Dou fé. Irati, 19 de novembro de 1979. Cota R\$1.495,00. TAM R\$5,00. *flexão*, Oficial.

R.06/1369 - Hipoteca. 5ª grau. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, lavrada em 09 de novembro de 1979, às fls.227 do Livro n.2000, nas notas do 13º Tabelião Antonio Fleury de Camargo Filho, da cidade de São Paulo, SP., a hipotecante INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, dá em hipoteca de 5ª grau, o imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, para o credor hipotecário BANCO ECONÔMICO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Salvador, Bahia, na rua Lauro Müller, s/n., inscrito no CPF/MF. sob n.13.358.319/0001-17, para reforço de garantia do contrato de compromisso de prestação de fiança, no valor de R\$.17.449.538,00 (dezanove milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e trinta e oito cruzeiros), com prazo de vigência indeterminado, celebrado em 29 de outubro de 1979. Demais condições, as constantes da respectiva escritura pública. Dou fé. - Protoc.3205, Lª.1A. Cota R\$.825,00. Irati, 06 de dezembro de 1979. *flexão* - Oficial.

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

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registradores  
Central Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8D2 AJ4NY 4D96T JSDQ3



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

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

CONTINUAÇÃO

R.9/1369 - Integralização de capital social, mediante a conferência de bens./  
Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado pela empresa MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., arquivado neste cartório, instruído com 01 exemplar do D.O.E. Ined., São Paulo, 92(042), sábado, 6 março 1982, ref a publicação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de janeiro de 1982, registrada sob n. JUCESP.14.592/82, em 24.02.82, na MM. Junta / Comercial do Estado de São Paulo, a proprietária Indústrias Madeirit S/A., incorporou ao patrimônio da empresa denominada MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade agrícola e comercial, inscrita no CGC/MF. sob n.47.682.232/0001.30, mediante a conferência de bens, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.651.024,38 (seiscentos e cinquenta e um mil, vinte e quatro cruzeiros e trinta e oito centavos), para integralização (parcial) de aumento de capital social por ela subscrito como única acionista. Certifico mais, que de conformidade com a Ata da A.G.E. realizada em 26 de abril de 1982, arquivada sob n.45.884/82, em 27:05:82, na MM. Junta do Comércio de São Paulo, publicada no DOE./SP, em 04.06.82, a adquirente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., tem sua sede social e foro na Estrada das Nações, n.333, distrito de Jardim Belval, Estado de São Paulo. Dou fé. Protoc. n.5436. L.91/A. Serv. R\$9 880,00 CPC R\$520,00. Irati, 16 de julho de 1982. *Helcio Kronberg*, Oficial. -

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

R.11/1369 - HIPOTECA. 1º Grau. Nos termos da escritura pública de / confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 29 de abril de 1983, às fls.107 à 112 do Livro / n.509, nas notas do 6º Tabelião Jayme Cézer Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri(SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob o n..... n.60 873 874/0001-89, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de / São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF. sob n.92 791 813/0003-27, com Carta-Patente A-69/3036, de nomeado "Credor" ou "Banco"; com a interveniência da garantidora - hipotecante MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., sediada em Barueri, (SP), / na estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 1º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel / desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - EMPRÉSTIMO DE CAPITAL DE GIRO / n.6951-350/83, firmado em 29/04/83, no valor de R\$.220.000.000,00 - (duzentos e vinte milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 26/10/83 acrescido da correção monetária (ORTN) e juros de 26,5%aa. II - / PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.6951-351/83, firmada em 29/04/83, assumida pelo BANCO (prestação de fiança) para assegurar o cumprimento de obrigações contraídas pela Devedora junto a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - Casas Pernambucanas -, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, com validade / por 210 dias, até o valor de R\$.454.930.000,00, acrescido de encar-

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registradores  
Certidão Registrada de Imóvel

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:J8D2 AJANY 4D96T JSDQ3



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº GRkP4.KEVJQ.IvMem, Controle:y7HMO.sbRQ5



51.884



51.884

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 3 -

continuação de R.11/1369.

CONTINUAÇÃO

gos de 40%aa. III - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-320/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.994,133.00. à taxa de 1,125% aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizáveis em parcelas na forma contratual; IV - REPASSE DE EMPRÉSTIMO DO EXTERIOR n. n.6951-321/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.100,000.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma contratual; V - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.... n.6951-324/82, firmado em 18/10/82, no valor de US\$.63,334.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma estabelecida no referido contrato; VI - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-325/82, no valor de US\$.100,000.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma do contrato acima referido; e VII - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-342/83, firmado em 07/03/83, no valor de US\$.210,000.00, à taxa de 1,5%aa. (LIBOR), comissão de 4%aa., pagável em 06/06/83. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos contratos já mencionados, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, cessadas, / construções, melhoramentos e banfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel ora hipotecado. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida e sobre o mesmo não poderá ser constituído nenhum outro ônus nem qualquer gravame sem anuência prévia do BANCO. Valor (Art.818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As constantes de escritura. Protoc. n. n.6006, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.66.500,00. CPC R\$.500,00. Dou fé. Irati, 12 de maio de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.12/1369 - Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado em 17/8/83, instruído com Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal, a MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., já qualificada, se compromete a executar, integralmente, o plano de exploração florestal no imóvel objeto desta matrícula. Protoc. n.6189, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.950,00. CPC R\$.500,00. Dou fé. Irati, 17 de agosto de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

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

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Certidão Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J8D2 AJANY 4D96T JSDQ3

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

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



continuação da Av.13/1369.

CONTINUAÇÃO

GREN TECIDOS S.A./Casas Pernambucanas, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, o Banco Credor obrigou-se a prestar garantia, mediante fiança, com validade por até 210 dias, até o valor equivalente em moeda corrente nacional, a US\$ 1.051.000,00 (um milhão e cinquenta e um mil dólares dos Estados Unidos). A título de remuneração ao Banco pela garantia contratada, a Devedora obrigou-se a pagar uma comissão de 2,5% devida no dia da abertura da carta de fiança. Sobre qualquer quantia/desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da Devedora, incidirá correção monetária (em DRTNs), juros e pena convencional de 10%. Retificam as partes os demais termos contratuais. Dou fé. Protoc. n.6327, L2 1/A. Custas: Serv. R\$.33.250,00. CPC R\$.1.750,00. Irati, 25 de outubro de 1983. *J. L. L. L.* Oficial.

AV.14/1369 - Re-ratificação. Nos termos da escritura de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 25.11.1983, por instrumento publico de fls.133v. e seguintes do Livro nº. 3150, nas notas do 11º. Tabelião Antonio C.de Souza Jr., da cidade de São Paulo, / SP., a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial em São Paulo, (SP), já qualificada, como interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., proprietária do imóvel desta matrícula, a ratificação da cláusula II da Escritura de confissão de dívida e constituição de hipoteca, celebrada em 29.04.83, às fls.107 do Livro n.509, nas notas do 6º. Tabelião de Curitiba, (Pr), registrada neste Ofício sob n.R.11/1369, nos seguintes aspectos: (a). O prazo de validade da Carta de Fiança prestada pelo Banco, em garantia das obrigações assumidas pelas Devedora perante a ARTHUR LUND GREN TECIDOS S.A. "Casas Pernambucanas", decorrentes do contrato de compra e venda, estende-se até o dia 30 de janeiro de 1984; (b). em decorrência das entregas parciais de mercadorias efetuadas pela Devedora, ficou reduzido o valor limite da Carta de Fiança para até o valor equivalente, em moeda nacional, a US\$ 746.833,09; (c). em função da prorrogação do prazo de fiança prestada, além da remuneração estipulada no contrato de prestação de garantia fidejussória caracterizada na cláusula II, a Empresa obrigou-se a pagar ao Banco, no dia 30.01.1984, ou na data da realização do último embarque, previsto no contrato afiançado, se anterior a essa data, a quantia correspondente, na data do efetivo pagamento, a 0,5% do valor equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$ 746.833,09. Ratificam as partes contratantes, os demais termos contratuais. Protoc. Nº.6462, L2.1A. Serv. CR\$.33.250,00. CPC CR\$.1.750,00. Dou fé. Irati, 27 de dezembro de 1983. *J. L. L. L.* Oficial.

R.15/1369 - HIPOTECA. 2º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 19 de março de 1984, às fls.001 à 008 do Livro n.525, nas notas do 6º Tabelião Jayme Cesar Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em Barueri, (SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob o n. / n.00 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrita no CGC/MF sob n. 92 791 613/0003-27, com Carta Patente A-69/3036, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 2º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundo dos seguintes contratos: I - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n. **SEGUE**

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

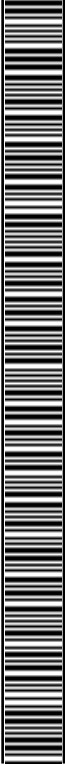
Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8D2 AJJNY 4D96T JSDQ3





51.884

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 4 -

continuação do R 15/1369

CONTINUAÇÃO

n.6951-385/84, firmado em 02/03/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), à ser pago no dia 29/08/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-389/84, firmado em 19/03/84 no valor de R\$.830.000.000,00 (oitocentos e oitenta milhões de cruzeiros), à ser pago no dia 17/09/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora, nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida e garantia hipotecária, abrangendo toda a mata e floresta, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP) Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6626, 1ª 1/A. Custas: Serv. R\$.107.616,00. CPC R\$.9.664,00. F.P. R\$.22.656,00. Dou fé. Irati, 26 de março de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

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

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

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JD2 AJANY 4D96T JSDQ3

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

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



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

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

continuação do R.17/1369

CONTINUAÇÃO

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

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

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Certidão Registrada de Imóvel

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8D2 AJJNY 4D96T JSDQ3





51.884

RUBRICA  
*Atestado*

FICHA  
- 5 -

continuação da AV.19/1369.....  
CONTINUAÇÃO

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

AV.20/1369 - Re-ratificação. (Ref.R.15/1369) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/02/85, às fls.90 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrado entre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência / da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as alterações contratuais seguintes: (1). Ref. cláusula I da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado, em 01/10/84, um saldo devedor de 48.854,6285 ORTNs., correspondente ao valor de R\$.872.885.648, quantia líquida e certa, confessada e reconhecida pela Devedora a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO / no dia 01/02/85, acrescida à partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente à variação dos índices das ORTNs., mais juros de 40,75% s/o valor confessado. Face as alterações e prorrogação do vencimento original da dívida por mais 123 dias, contados de 01/10/84, a devedora emitiu novas Notas Promissórias / em substituição às anteriores: Principal: R\$.872.885.648; Juros e correção monetária estimados - R\$.589.717.060, ambas vencíveis em 01/02/85; e ainda do Principal e encargos estimados R\$.1.462.602.703 vencível à vista. Não obstante referido contrato ter se vencido / em 01/02/85 a devedora não o liquidou. (2). Ref. cláusula II da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTNs., correspondente ao valor de R\$.1.317.379.323, líquida e certa, confessada e reconhecida pela / devedora, a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 01/03/85, acrescida dos encargos de correção monetária equivalente à da variação dos índices da ORTN, mais juros de 38,28%. Face as alterações e prorrogação do vencimento por mais 151 dias, a devedora / emitiu, em substituição, novas Notas Promissórias - Do principal - R\$.1.317.379.323; juros e correção monetária estimados - R\$.1.168.974.545, ambas vencíveis em 01/03/85; e ainda do Principal e encargos estimados - R\$.2.486.353.868, vencível à vista. Ratificam as partes contratantes, os demais termos da escritura. Protoc. n.7457, 1ª 1/A. Custas: Serv. R\$.174.600, CPC R\$.9.189, F.P. R\$.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Vanice Alcuboa* Oficial Substituta.-

SEQUE

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

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Central Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8D2 AJ4NY 4D96T JSDQ3





CONTINUAÇÃO

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

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

SEGUE

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

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Central Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:8D2 AJANY 4D96T JSDQ3



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



51.884

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

Continua na página 11



51.884

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 6 -

continuação do R22/L369  
CONTINUAÇÃO

com o capital mutuado, no dia 22 de maio de 1986, à saber: correção monetária calculada até 22/02/86: Cz\$.242.660,76; juros de 25,5%aa.: Cz\$.429.775,37; e principal de Cz\$.7.113.110,37, valores estes que a DEVEDORA reconhece como líquidos e certos. Assim, no dia 22 de maio de 1986, a DEVEDORA obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do contrato, a quantia de Cz\$.7.735.547,00 (sete milhões, setecentos e oitenta e cinco mil e quinhentos e quarenta e sete cruzados), ficando a DEVEDORA sujeita a penas convencionais, de juros moratórios de 1% ao mês, de multa de 10% sobre o débito em atraso, e ainda de multa de 1% ao mês, sobre o saldo devedor, pela falta de cumprimento de outras obrigações. A hipoteca constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, abrangendo matas e florestas, e todas as acessões. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus à terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis (de Cruz Machado/Inácio Martins) Cz\$.15.107,181. Demais condições: As do contrato. Foro: São Paulo, (SP). Protoc n. 8427, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.1.128,53. CPC Cz\$.60,07. F.P. Cz\$. Cz\$.237,58. Dou fé. Irati, 16 de abril de 1986. *Helcio Kronberg* Oficial.

R.23/1369 --HIPOTECA. 7ºgrau. Nos termos da escritura pública de constituição de hipoteca em garantia, lavrada em 18 de setembro de 1986, às fls.188 do Livro n.483-NA, / nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, / (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, com intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, AJUSTOU, / como acima foi dito dar em hipoteca de 7ºgrau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do Contrato de Abertura de Crédito Fixo mediante Repasse de Financiamento contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, datado de 18/09/86, ainda pendente de registro. O montante do crédito aberto divide-se em dois subcréditos, nos seguintes valores: (a) Subcrédito "A" - no valor equivalente a até 174.782 OTNs, correspondentes, nesta data, a Cz\$.18.596.804,80. Encargos: Juros de 10%aa, calculados dia a dia; (b) Subcrédito "B" - no valor equivalente a até US\$...... US\$.337,636,00, correspondentes a Cz\$.4.649.247,72, à taxa oficial de conversão para compra de Cz\$.13,77/US\$, vigente nesta data. Encargos: Juros de 2%aa., acima da taxa de juros anual para empréstimo ou financiamento no mercado interbancário de Londres (LIBOR) para pagamento trimestral, informada pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 03 meses, calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2%aa, calculada dia a dia. O montante da dívida será pago pela DEVEDORA ao BANCO, em 72 (setenta e duas) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor de 1/72 do principal do crédito, efetuada a conversão em OTNs e dos dólares dos Estados Unidos da América, nos termos do contrato, vencendo-se a primeira em 15 de setembro de 1988, comprometendo-se a DEVEDORA a liquidar, com a última prestação, em 15 de agosto de 1994, todas as obrigações decorrentes do contrato. Os encargos financeiros, juros, comissões, serão calculados na forma contratual. Dita garantia se estende ainda ao contrato de prestação de garantia fidejussória n. n.6951/373-83, firmado em 16/12/83, registrado sob n.1936376 e / 2862, no 3º Cartório de Regº de Títulos e Documentos de Curitiba, (Pr) e de Barueri, SP, de fiança prestada pelo BANCO à DEVEDORA,

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J8D2 AJ4NY 4D96T JSDQ3

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

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



continuação do R23/1369

CONTINUAÇÃO

resultantes da emissão de 25 debêntures no valor nominal unitário de R\$.10.000.000 cada uma, das séries 2A e 2B, com regº 916, Livro "3" (RegºAuxiliar) no 1ºCartório da Regº de Imóveis de Barueri, / SP. A Carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o pagamento do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua vigência até 30,12,88. Comissão de Remuneração: 4%aa, sobre o saldo devedor. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus à terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis (C. Machado e Inácio Martins) Cz\$ Cz\$.39.676.894,07. Demais condições: As do contrato. Foro: São Paulo, SP. Protoc 8864, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.1.128,52. CPC / Cz\$.59,36. F.P. Cz\$.237,58. Dou fé. Irati, 22 de setembro de 1986. *Tânia Calvina* Oficial.-

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

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

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

SEGUE

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

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Central Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8D2 AJANY 4D96T JSDQ3



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



51.884

26/06/2020 11:37:17 pag. 12

Continua na página 13



51.884

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 7 -

CONTINUAÇÃO

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

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

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

CERTIDÃO

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

(documento assinado digitalmente)  
**Jhonatan Taborda Leal**  
Oficial Designado

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

SEGUE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J8D2 AJ4NY 4D96T JSDQ3

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

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



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

**Em Branco**



Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8D2 AJ4NY 4D96T JSDQ3



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.191 - 05/2022

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

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

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

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

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

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2022

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 81.000,00**

**(Oitenta e um mil reais)**







## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

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

Cabe ressaltar que o imóvel não possui acesso direto ao imóvel, caracterizando um bem encravado.





### **2.3 Limitações e premissas futuras**

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

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

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

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

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

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

### **2.4 Normativas**

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

## **3 OBJETO**

### **3.1 Tipo do bem**

Imóvel rural – Lote de terreno rural.





### 3.2 Descrição Técnica

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

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

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

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

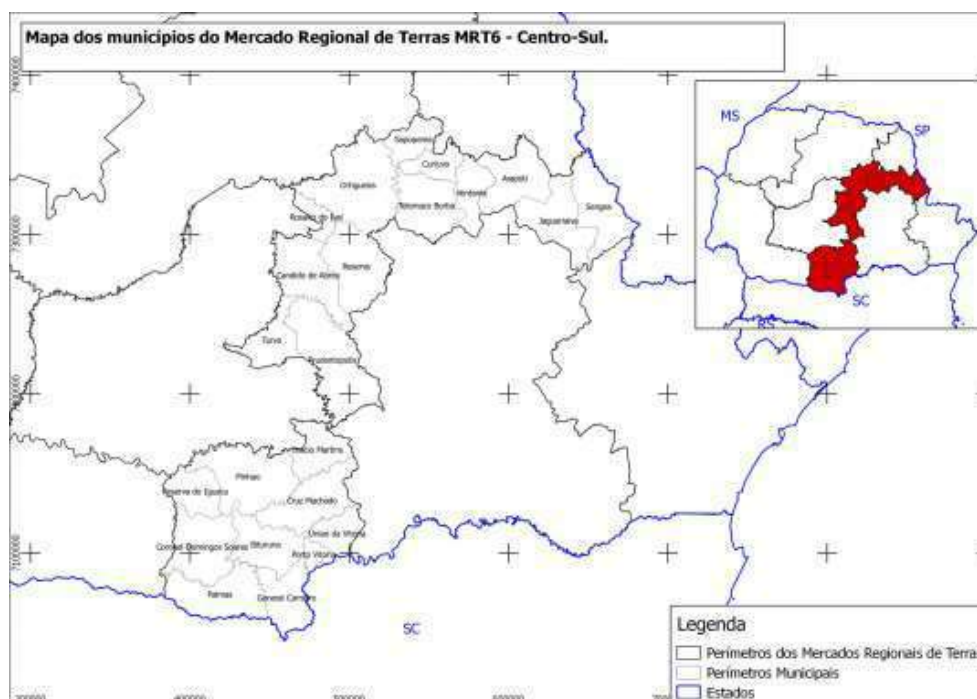
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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

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





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



Fonte: INCRA

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:



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

## **TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019**

### **0.3 Abordagem de valor**

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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

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

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





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

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

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

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

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

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





## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula nº1.992, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 36.300,00m<sup>2</sup> com as medidas e confrontações do seguinte memorial descritivo: Inicia num marco de madeira de lei cravado a margem de uma estrada de rodagem, deste ponto no rumo 41°00'SE segue por linha seca confrontando com Germano Gomes em 140m; daí no rumo 70°30'NE segue por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 80m deste ponto no rumo 13°30'NO por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 397m; deste ponto no rumo 76°30'SO por linhas secas confronta com Antonio F. dos Santos em 820 m; finalmente segue margeando a estrada de rodagem e confronta com Madeirit S.A. e Germano Gomes em 281m até o ponto final”.

### 6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº1.992 se encontra desocupado.

### 6.3 Restrições do imóvel

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

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular

**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

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

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1





## **TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019**

### **0.4 Mercado**

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

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

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

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

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

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

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

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

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







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

### **8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.**

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

#### **Tratamento de Dados**

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

##### **8.1.1 Fatores de Homogeneização**

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

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

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

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

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

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





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

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

**R\$ 81.577,48 (Oitenta e um mil, quinhentos e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos).**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 81.000,00 (Oitenta e um mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 18 de maio 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](http://www.kronbergleiloes.com.br)

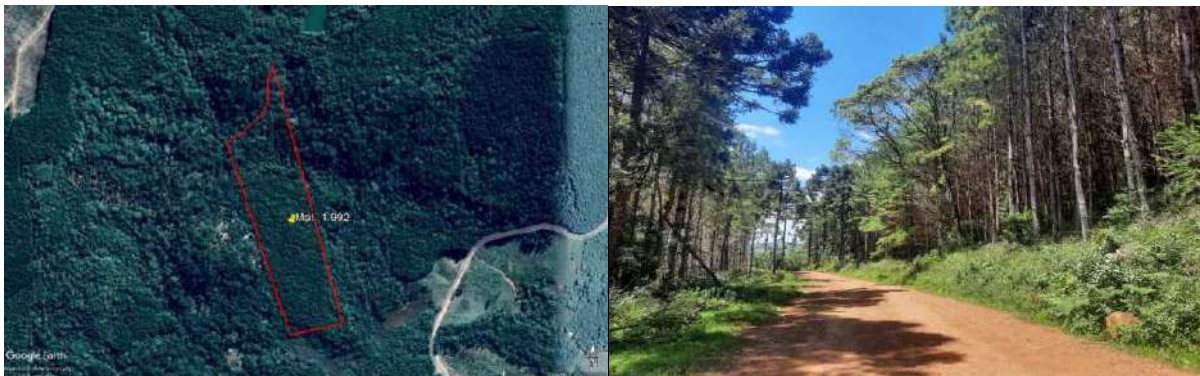




## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



### Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	23/01/2021
Endereço:	-	Data do Laudo:	18/05/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	1.992
Bairro:	Boa Vista	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Inácio Martins	UF:	PR
		CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

### Informações de Áreas

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

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

### Características do Imóvel

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

### Valor de Mercado

**R\$ 81.577,48**

( OITENTA E UM MIL, QUINHENTOS E SETENTA E SETE REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS )

### Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: \_\_\_\_\_





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR e cofronta o Rio d'Areia.</p>	
<p><b>Coordenadas</b>                  Latitude: 25°45'31.08"S                  Longitude: 51°12'10.11"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 36.300,00m<sup>2</sup> com as medidas e confrontações do seguinte memorial descritivo: Inicia num marco de madeira de lei cravado a margem de uma estrada de rodagem, deste ponto no rumo 41°00'SE segue por linha seca confrontando com Germano Gomes em 140m; daí no rumo 70°30'NE segue por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 80m deste ponto no rumo 13°30'NO por linha seca confrontando com Madeirit S.A. em 397m; deste ponto no rumo 76°30'SO por linhas secas confronta com Antonio F. dos Santos em 820 m; finalmente segue margeando a estrada de rodagem e confronta com Madeirit S.A. e Germano Gomes em 281m até o ponto final”.</p>	

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXLT H7PYY Q5RQW 3AXU3



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel

Acesso ao imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXLT H7PYY Q5RQW 3AXU3





## Memorial Descritivo

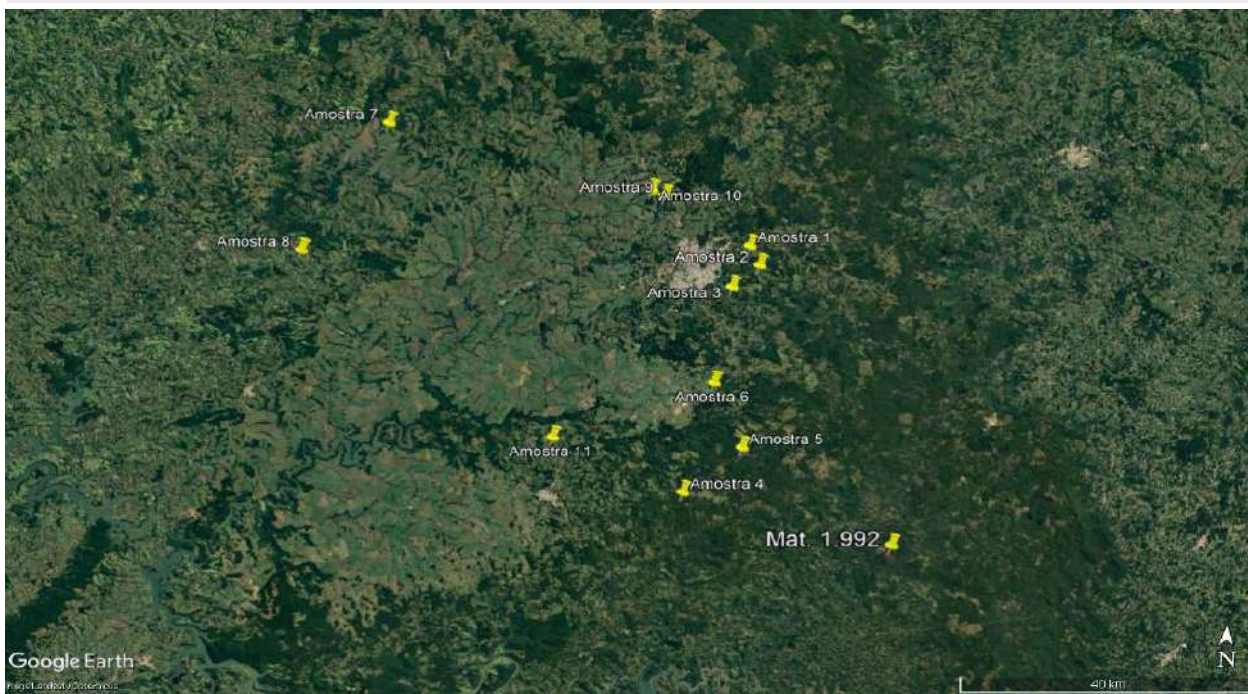
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JXLT H7PPY Q5RQW 3AXU3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando											
Endereço:	-										
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	3,63		Área Construída:	-							
Situação:	Má		Preço Anunciado:	N/A							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A							
Topografia:	Ondulado		Informante:	N/A							
Benfeitorias	-		Contato	N/A							
<b>Classes de Solo</b>											
I			IIIw(a)			IVe,s	0,50	14%	VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,73	20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	3,63	100%
IIe,s			IVs	0,50	14%	VIe,s			Índice Cálculado:	40%	
IIIs			IVe	1,90	52%	VIIe					
Observações:											



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



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







## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 300.000,00	4,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.285,71	1,000	0,833	1,010	0,850	0,681	1,000	0,49	R\$ 31.337,44
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,833	1,010	0,944	0,879	1,000	0,70	R\$ 25.112,93
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,833	1,000	0,944	0,829	1,000	0,65	R\$ 15.366,49
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,833	1,010	0,895	0,860	1,000	0,65	R\$ 17.457,12
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,833	1,000	0,895	0,718	1,000	0,54	R\$ 17.506,26
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,833	1,000	0,895	0,676	1,000	0,50	R\$ 20.951,94
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,833	1,000	0,895	0,761	1,000	0,57	R\$ 42.210,14

Média	R\$ 42.761,60	Média	R\$ 24.277,47
Desvio	19285,45	Desvio	5867,04
Coef. de variação	0,45	Coef. de variação	0,24

Média Saneada	R\$ 22.473,14
Limite Inferior	R\$ 16.994,23
Limite Superior	R\$ 31.560,71
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	Unit/ha	Fator Ajuste	=	R\$ 81.577,48
	3,63	R\$22.473,14	1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 7	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 16.994,23	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 24.277,47	
Limite Superior (p/ha): R\$ 31.560,71	
Média Saneada (p/ha): R\$ 22.473,14	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 5867,04	
Coefficiente de Variação: 0,242	
<b>INTERVALO DE CONFIABILIDADE</b>	
Resultado(p/ha): R\$ 4.022,86	
Inferior (p/ha): -19,86% R\$ 20.254,62	
Superior (p/ha): 14,21% R\$ 28.300,33	
Amplitude Total 34,08%	

### Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JULT H7PPY Q5RQW 3AXU3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

#### 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 <b>34,08%</b>
---	---

2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau II</b>
---	---





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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

JÚLIO CEZAR LISBOA  
Oficial

REGISTRO GERAL

FICHA

- 1 -

MATRÍCULA Nº \* 1992 \*

RUBRICA

*Helcio Kronberg*

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

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

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

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

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
\* 1992 \*

CONTINUAÇÃO

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

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

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

SEGUIE



RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 2 -

continuação do R.04/1992.

CONTINUAÇÃO

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

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

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

SEQUE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:XLTH7PPY Q5RQW 3AXU3

continuação da Av.06/1992.

CONTINUAÇÃO

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

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

R.8/1992 - HIPOTECA. 2º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de / dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 19 de março de 1984, / às fls.001 à 008 do Livro n.525, nas notas do 6º Tabelião Jayme Cezar Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em Barueri, (SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob o n.º / n.º60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob nº2 791 813/0003-27, com Carta - Patente A-69/3036, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF 47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 2º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO / n.º6951-385/84, firmado em 02/03/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 29/08/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.º6951-389/84, firmado em 19/03/84 no valor de R\$.880.000.000,00 (oitocentos e oitenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 17/09/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de /-

SEGUIE

PARA SIMPLES

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 3 -

continuação do R.8/1992

CONTINUAÇÃO

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

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

\*\*\*\*\*

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

SEQUE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:XLTH7PPY Q5RQW 3AXU3

continuação do R.10/1992

CONTINUAÇÃO

n.60.873 866/0001-39, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com o / MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0001-65, titular da Carta Patente n.A-69/3036, denominado, "CREADOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30, denominada "INTERVENIENTE-HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 4º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela / Devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundo do CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-401/84, firmado em 21/05/84, no valor de R\$... R\$.1.300.000.000 (um bilhão e trezentos milhões de cruzeiros), à / ser pago no dia 20 de agosto de 1984, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., incidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas / pela Devedora, no contrato acima mencionado e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$..... R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc. n.6796, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00. CPC R\$.9.520,00. F.P. R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de 1984. *Julio de Azevedo*, Oficial.-

\*\*\*\*\*

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

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

SEGUIE

RUBRICA  
*Tania Alcibia*

FICHA  
- 4 -

continuação da AV.12/1992

CONTINUAÇÃO

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

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

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

SEGUE

continuação do R.14/1992

CONTINUAÇÃO

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

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

SEGUE

PARA SIMPLES

RUBRICA  
*Alaíde*

FICHA  
- 5 -

continuação do R15./1992

CONTINUAÇÃO

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

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

SEGUIE

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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:XLTH7PPY Q5RQW 3AXU3

continuação do R16/1992

**CONTINUAÇÃO**

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

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

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

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

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

SEGUIE



RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 6 -

continuação da AV 20/1992

CONTINUAÇÃO

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

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

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

SEGUE



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.194 - 05/2022

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

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

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

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

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

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2022

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.077.000,00**

**(Um milhão e setenta e sete mil reais)**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

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





### **2.3 Limitações e premissas futuras**

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

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

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

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

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

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

### **2.4 Normativas**

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

## **3 OBJETO**

### **3.1 Tipo do bem**

Imóvel rural – Lote de terreno rural, somente Terra Nua





### 3.2 Descrição Técnica

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

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

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

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

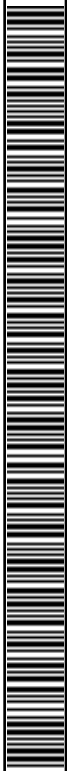
O Mercado Regional de Terras MRT-6 está composto por 23 municípios e foi criado pelo Incra tendo por base os municípios limites da Serra Geral, ou em suas proximidades. Esta Serra é a delimitação do segundo para o terceiro planalto, em cuja região apresenta semelhanças principalmente em função das características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

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

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

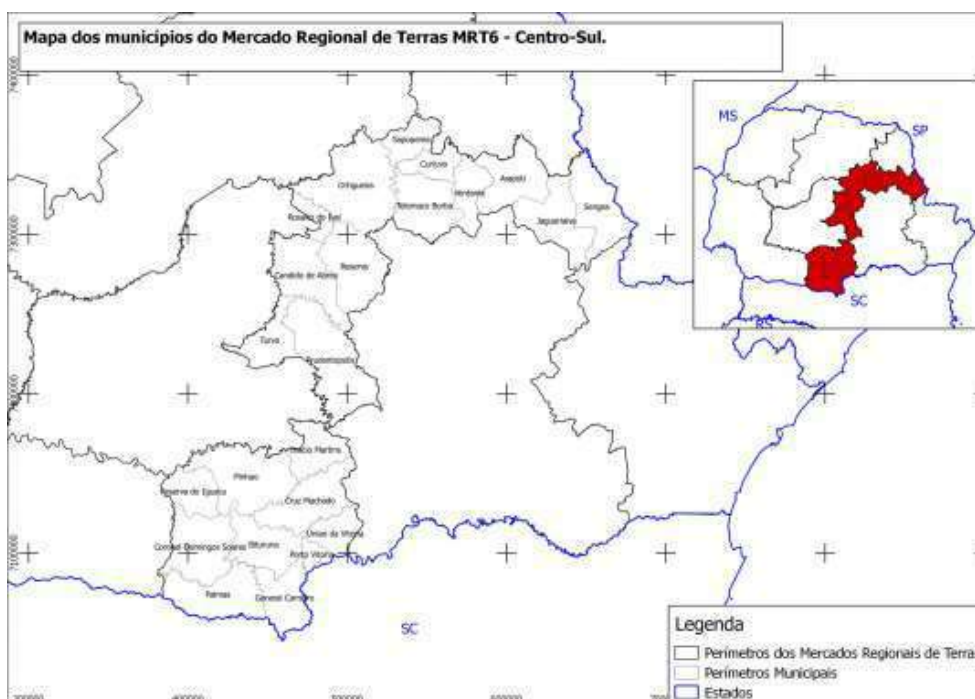
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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

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





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



Fonte: INCRA

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





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

## **TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019**

### **0.3 Abordagem de valor**

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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

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

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

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

b) *Abordagem por valores específicos:*

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

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





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

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

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

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

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

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





## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

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

“Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, comarca de Irati, constituído pela Gleba nº136 e pelos quinhões nº57 e nº58, com área de 399.300m<sup>2</sup>, ou sejam 16 alqueires e 20 litros, com as medidas e confrontações seguintes: O imóvel em questão tem o seu início em um marco cravado entre terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos e terras da Indústria Madeirit S/A. Deste ponto, confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, no rumo 6°45'NE com distâncias de 369,00m. Deste ponto segue, deflexiona-se à esquerda e confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, Casimiro Nunes e Indústria Madeirit S/A no rumo 84°20'NW com distância de 684,50m. Deste ponto segue deflexionando-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit S/A nos seguintes rumos e distâncias: 24°28'NE com 130m, 17°05'NW com 112,6m, 47°45'NW com 119,40m e 1°45'NE com 77,50m. Deste ponto deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S/A no rumo 80°10'NE com distância de 785,00m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit nos seguintes rumos e distâncias: 5°08'SW com 320m. 4°45'SE com 435m e 6°45'SW com 236m. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras da Indústria Madeirit no rumo 84°05'NW com distância de 115m e chega-se ao ponto onde se faz princípio, encerrando a presente descrição”.

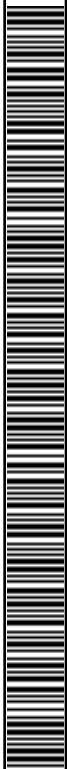
### 6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº4.465 se encontra desocupada.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores e agropecuários.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.





## **7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

### **TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019**

#### **0.4 Mercado**

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

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

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

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

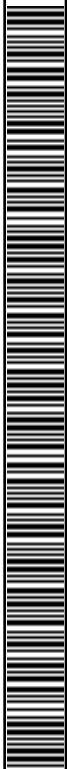
*A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.*

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

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

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

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





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

### **8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.**

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

#### **Tratamento de Dados**

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

##### **8.1.1 Fatores de Homogeneização**

- 8.1.1.1 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 8.1.1.2 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).
- 8.1.1.3 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.4 Área: Fator utilizado conforme as dimensões do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo Dr. Carlos Arantes (2013).
  - Área  $\leq$  500Ha -> Fator = 1,00
  - 500Ha < Área  $\leq$  1.500Ha -> Fator = 0,95
  - 1.500Ha < Área  $\leq$  2.500Ha -> Fator = 0,90
  - 2.500Ha < Área  $\leq$  5.000Ha -> Fator = 0,85
  - Área > 5.000Ha -> Fator = 0,80
- 8.1.1.5 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.





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

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

**R\$ 1.077.404,00 (Um milhão, setenta e sete mil, quatrocentos e quatro reais)**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 1.077.000,00 (Um milhão e setenta e sete mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 19 de maio 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](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



### Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	23/01/2021
Endereço:	-	Data do Laudo:	19/05/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	4.465
Bairro:	Boa Vista	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Inácio Martins	UF:	PR
		CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 39,93 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 39,93 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha < Matrícula

### Características do Imóvel

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

### Valor de Mercado

**R\$ 1.077.404,00**

( UM MILHÃO, SETENTA E SETE MIL, QUATROCENTOS E QUATRO REAIS )

### Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: \_\_\_\_\_







## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8V2 KHDV8 ES5Y8M RLZNY



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



Vista do imóvel

Vista do imóvel



Vista do imóvel



Vegetação ao entorno do imóvel



Acesso ao imóvel



Vista do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8V2 KHDV8 E5Y8M RLZNY



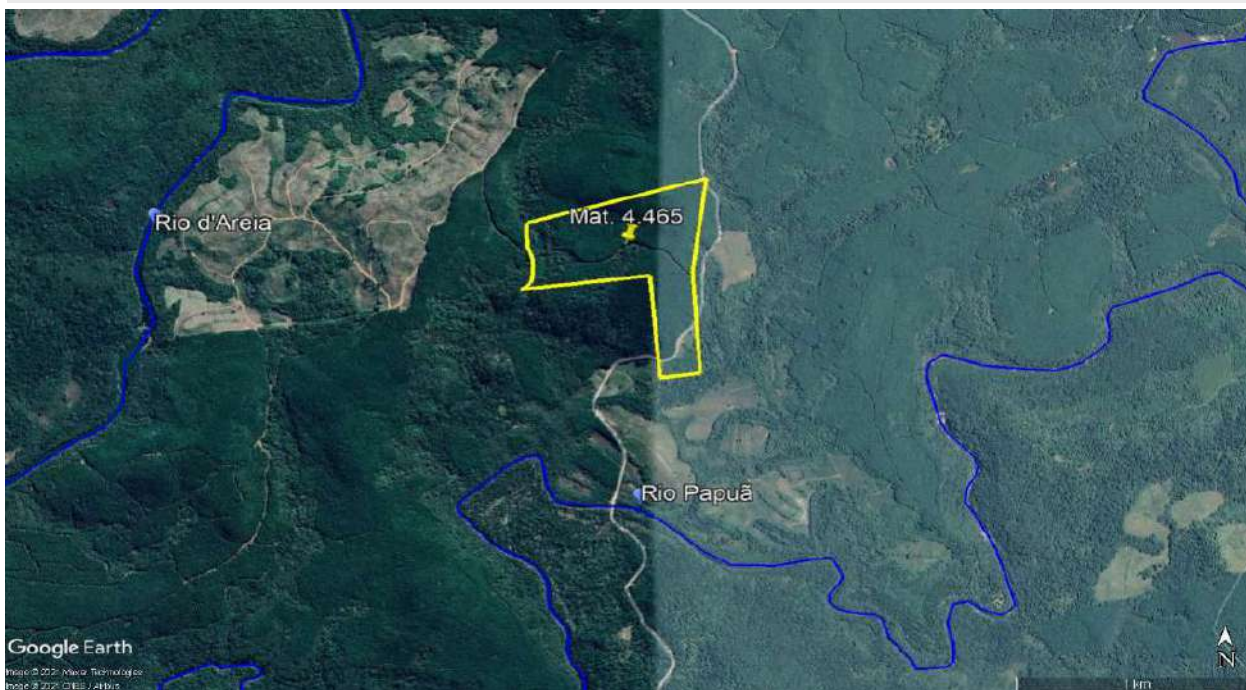


## Memorial Descritivo

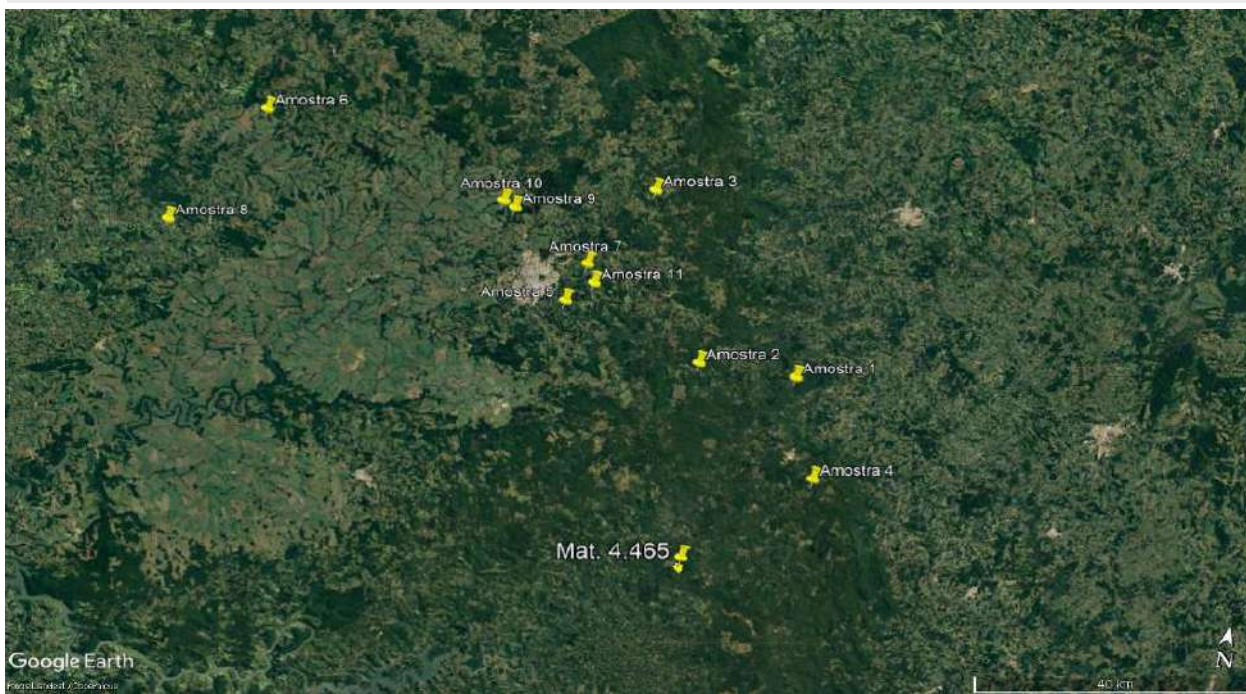
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8V2 KHDV8 E5Y8M RLZNY





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	39,93		Área Construída:	-																	
Situação:	Má		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	5,00	14%	Vw(a)			VIII	7,99 22%
											IIe			IIIe,s	15,00	41%	Vle			Áterreno(ha):	36,93 100%
											IIe,s			IVs	5,94	16%	Vle,s			Índice Cálculado:	46%
											IIIs			IVe	3,00	8%	VIIe				
Observações:																					

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 300.000,00	4,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.285,71	1,000	0,833	1,010	0,900	0,773	1,000	0,59	R\$ 37.625,22
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,833	1,010	1,000	0,997	1,000	0,84	R\$ 30.151,79
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,833	1,000	1,000	0,940	1,000	0,78	R\$ 18.449,74
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,833	1,010	0,947	0,976	1,000	0,78	R\$ 20.959,85
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,833	1,000	0,947	0,814	1,000	0,64	R\$ 21.018,85
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,833	1,000	0,947	0,767	1,000	0,61	R\$ 25.155,89
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,833	1,000	0,947	0,863	1,000	0,68	R\$ 50.679,51

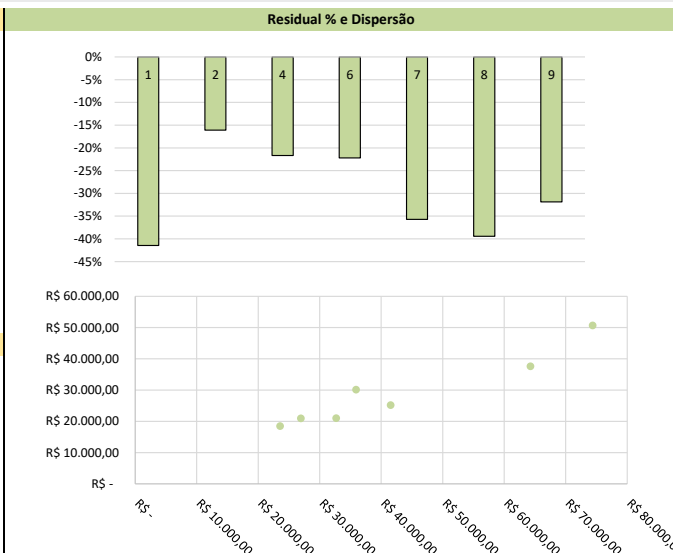
Média	R\$ 42.761,60	Média	R\$ 29.148,69
Desvio	19285,45	Desvio	7044,25
Coef. de variação	0,45	Coef. de variação	0,24

Média Saneada	R\$ 26.982,32
Limite Inferior	R\$ 20.404,08
Limite Superior	R\$ 37.893,30
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.077.404,00
	39,93		R\$26.982,32		1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 20.404,08
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 29.148,69
Limite Superior (p/ha):	R\$ 37.893,30
Média Saneada (p/ha):	R\$ 26.982,32
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	7044,25
Coefficiente de Variação:	0,242



INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha):		R\$ 4.830,03
Inferior (p/ha):	-19,86%	R\$ 24.318,66
Superior (p/ha):	14,21%	R\$ 33.978,73
Amplitude Total		34,08%

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J8V2 KHDV8 E5Y8M RLZNY





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

#### 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 <b>34,08%</b>
---	---

2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau II</b>
---	---





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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

**REGISTRO GERAL**

FICHA

- 1 -

JULIO CEZAR LISBOA  
OFICIAL

MATRÍCULA N.º \* 4465 \*

RUBRICA

*Julio Cezar Lisboa*

**I M Ó V E L:**- Um terreno rural de faxinal e matas, situado no imóvel Rio da Areia, município de Inácio Martins, com marca de Irati, constituído pela gleba n.136 e pelos quinhões n.ºs.57 e 58, com a área de 399.300,00m<sup>2</sup>, ou sejam / 16 alqueires e 20 Litros, com as medidas e confrontações seguintes: O imóvel em questão tem o seu início em um marco cravado entre terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos e terras das Indústrias Madeirit S.A. Deste ponto, confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, no rumo 6º45'NE com distância de 369,00mts. Deste ponto segue, deflexiona-se à esquerda e / confronta com terras do Espólio de Antonio Ferreira dos Santos, Casimiro Nunes e Indústrias Madeirit S.A. no rumo 84º20'NW com distância de 684,50mts. Deste ponto segue deflexionando-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S.A. nos seguintes rumos e distâncias: 24º28'NE com 130mts., 17º05'NW com 112,6mts., 47º45'NW com 119,40mts. e 1º45'NE com 77,50mts. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S.A. no rumo 80º10'NE com distância de 785,00mts. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S.A. nos seguintes rumos e distâncias: 5º08'SW com 320m. 4º45'SE com 435,00mts. e 6º45'SW com 236,00mts. Deste ponto, deflexiona-se à direita e confronta com terras das Indústrias Madeirit S.A., no rumo 84º05'NW com distância de 115,00mts. e chega-se ao ponto onde se fez princípio, encerrando a presente descrição, fechando o perímetro com a área de 399.300,00m<sup>2</sup>, ou sejam 16 alqueires e 20 Litros. INCRA n.º 723 037 001 538, com área total de / 40,6ha., módulo 20,0, nº de módulos 2,03 e Fmp. de 15,0ha. REGs. ANTs. (a) A área de 72.600,00m<sup>2</sup>. matriculada sob n.º565, com registro R.1/565 no Livro "2" (Reg.Geral) no R.I. deste 2º Ofício Imobiliário. (b) A área de 326.700,00m<sup>2</sup>, transcrita sob n.º315, fls. 62 do Livro "3" do R.I. do 2º Ofício da Comarca de Guarapuava, / com a seguinte ressalva: **RESSALVA:**- Ressalva da venda de 521 árvores de pinheiros de 7 polegadas acima, marcadas com 02 piques demachado, à Casemiro da Silva Nunes e Amirto Menon, conforme registros n.ºs.30 e 31 do Livro "4" deste Ofício. (Suprimento descritivo de inteira responsabilidade das partes).

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

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

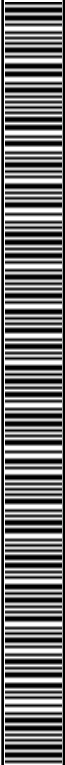
MATRÍCULA N.º  
\* 4465 \*

SEGUIE NO VERSO

CONTINUAÇÃO

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

SEGUIE



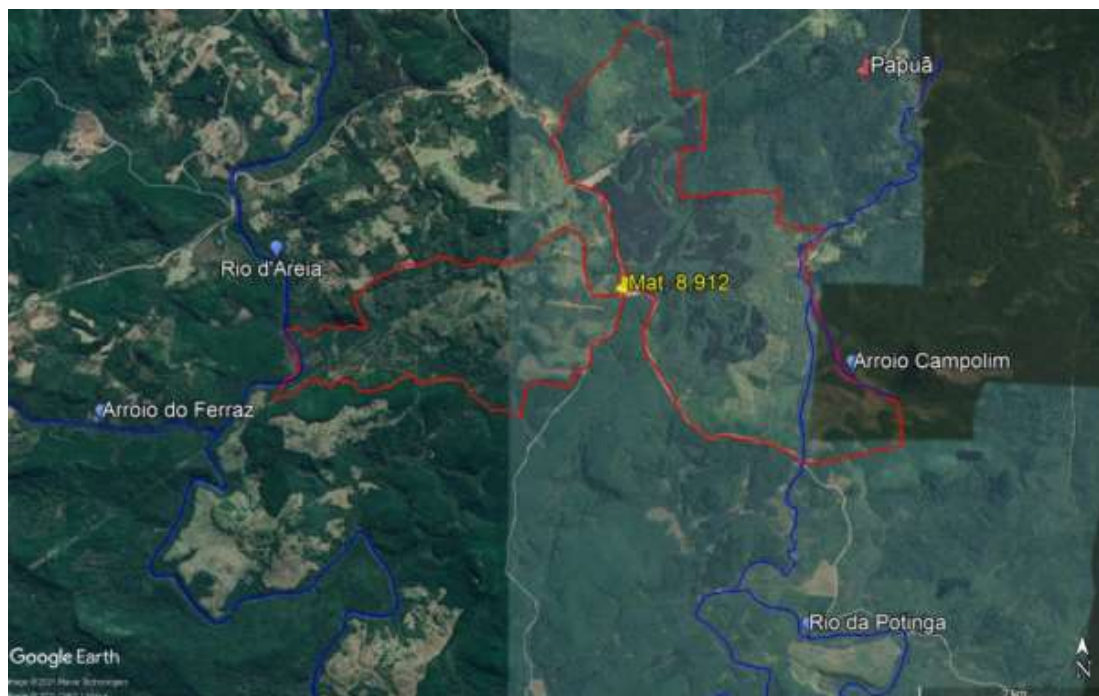


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.188 – 05/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº8.912, TOTALIZANDO ÁREA DE  
1.122,00 HA, MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

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

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Terreno rural, de matrícula nº8.912, com metragem total de 1.122,00 hectares, localizado no lugar denominado Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues, município de Inácio Martins/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2022

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 25.290.000,00**

**(Vinte e cinco milhões e duzentos e noventa mil reais).**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

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







Ademais, é importante frisar que na matrícula nº8.912 a metragem original é de 2.535,00 hectares, porém atualmente a área corresponde a 1.122,00 hectares, devido a subdivisões e arrematações de porções no decorrer dos anos.

Em que pese o avaliador tenha constatado a presença de reflorestamento durante a visita técnica ocorrida no dia 23/11/2021 no imóvel de mat. nº8.912, neste laudo não foram considerados as benfeitorias reprodutivas (ativos biológicos), ou seja, o valor final corresponde somente ao Valor da Terra Nua da propriedade.

Isto se justifica pelo fato de haver arrendatários que utilizam a área para a produção de ativos biológicos, e não foi possível distinguir quais talhões pertenciam ou não ao proprietário.

### **2.3 Limitações e premissas futuras**

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

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

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

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

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

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





## 2.4 Normativas

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

## 3 OBJETO

### 3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural, sem benfeitorias (ativos biológicos)

### 3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, situado no lugar denominado Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues, com área de 1.122,00 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

Número da Matrícula: Nº 8.912 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR

Localização: Latitude: 25°40'1.43"S/ Longitude: 51°12'42.48"O

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a

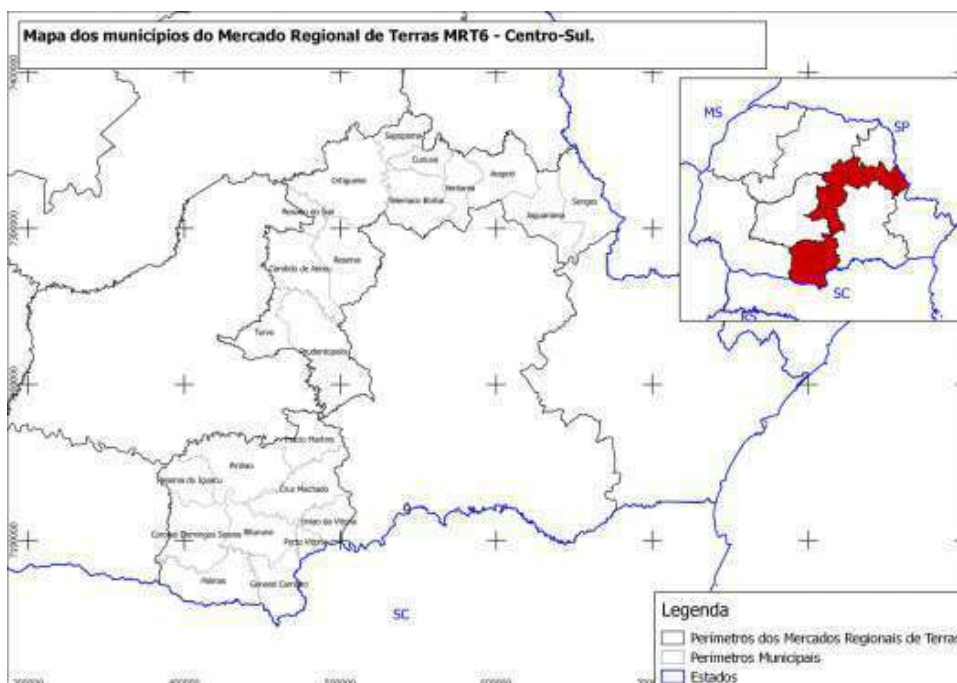




nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente, situado em Telêmaco Borba, Ortigueira e entorno, traduzindo-se por prosperidade e progresso, mesmo sendo região de características edafoclimáticas restritivas ao uso agrícola.

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

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



Fonte: INCRA





## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 O imóvel possui áreas destinadas a Remanescente de Vegetação Nativa e Preservação Permanente (APP), visto que confronta diversos corpos de água.

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### 0.3 Abordagem de valor

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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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





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

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

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

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

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

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

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

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

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





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

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

## **6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO**

### **6.1 Matrícula**

De acordo com a matrícula nº8.912, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural situado no lugar denominado Rio da areia e Faxinal dos Rodrigues município de Inácio Martins comarca de Irati contendo florestas nativas e cultivadas com uma área de 2535 há com as medidas e confrontações da planta em memorial descritivo elaborados por Ademir de Menezes Arrivabane. Área 2 tem início no Arroio Inês divisa com área um e Pedro Basia, daí segue na direção sul com uma distância aproximada de 600 m onde faz reflexão à esquerda leste e na distância aproximada de 300 m fazendo novamente deflexão à direita no sentido sul e na distância aproximada de 600 m até atingir a margem da estrada longo segue A direita pela estrada na distância aproximada de 380 m e deflete à esquerda no sentido sul na distância aproximada de 500 m confrontando se ainda com Pedro vazia daí deflete à esquerda e segue no sentido leste em linhas quebradas na distância aproximada de 1700 m até atingir o Arroio Papua confrontando se ainda com Pedro Basílio daí a sua jusante pelo Arroio na distância aproximada de 1500 m até a junção com o Arroio Campolim segue por este a sua montante na distância aproximada de 900 m confrontando se com Zacharias de Castro daí segue na direção sul na distância aproximada de 1030 m até atingir um caminho que liga a estrada que segue para pinar é confrontando se com Antônio Rory e área 3 segue por este caminho até atingir a estrada que vai para pinar é seguindo por esta estrada na direção de quem vai para o aeroporto com a distância aproximada de 3800 m até encontrar com a estrada que vai para Cruz Machado ponto deste cruzamento deflete à esquerda e seguindo por esta estrada de para Cruz Machado com a distância aproximada de 1110 m encontraremos um caminho para terras de L. Sovierzos som defletindo à direita no sentido sudoeste e seguindo por este caminho com distancias aproximadas de 1000 m até encontrarmos uma estrada que vai para terras dos índios Guaranis defletindo se à direita e seguindo por esta estrada com a distância aproximada de 300 m encontraremos o caminho para





terras de I Soverosa ski e cia limitada ponto defletindo se A direita e seguindo por este caminho sentido Oeste e com uma distância aproximada de 2700 metros encontraremos com a faixa de alta tensão ponto defletindo se à direita no sentido norte com uma distância aproximada de 200 m encontraremos com a metragem do Rio da areia divisa área 3 ponto refletindo-se à direita e seguindo pela margem do dito Rio até a junção do Rio liso daí segue pelo Rio liso isso a montante até atingir a junção do Arroio natalino sempre confrontando se com eles ou verões que li cia vir daí segue pelo Arroio a sua montante na distância aproximada de 800 m confrontando se com Jovita de Toledo daí segue à esquerda no sentido noroeste em linha que quebradas na distância aproximada de 650 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido nordeste na distância aproximada de 750 m até atingir a estrada para Guarapuava confrontando se com Lourival Vieira, daí deflete à direita seguindo pela estrada sentido Cruz Machado na distância de 2000 m até encontrar a divisa da área um ainda pela estrada sentido Cruz Machado de 6000 m encontraremos com a estrada que vai para terras de José deste ver Mayer refletindo você esquerda e seguindo pela estrada para as terras de José deste Mayer com distância aproximada de 1550 m encontraremos com Arroio Inês ponto defletindo se A direita e seguindo pelo Arroio com uma distância aproximada de 350 m até encontrarmos com a área um ponto inicial dessa descrição”.

## 6.2 Situação

Importante ressaltar que durante a diligência realizada no dia (23/11/2021), foi constatado a presença de arrendatários no local da matrícula nº8.912, além de terceiros ao processo residindo em algumas porções do imóvel.

## 6.3 Restrições do imóvel

Em que pese existam ativos biológicos (reflorestamento) no imóvel, os quais foram identificados na data base da diligência ao local, estes não serão englobados no preço total do bem em tela.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores e agropecuários.





**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1 e 5.2.2

### **TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019**

#### **0.4 Mercado**

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

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

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

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

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

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

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







## 8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

### 8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

#### Tratamento de Dados

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

#### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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





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

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

**R\$ 25.289.474,63 (Vinte e cinco milhões, duzentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e sessenta e três centavos)**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 25.290.000,00 (Vinte e cinco milhões, duzentos e noveta mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 18 de maio 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](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



### Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-	
Proprietário:	<b>Madeirit Agro Florestal S/A</b>	Data da Vistoria:	<b>23/01/2021</b>	
Endereço:	-	Data do Laudo:	<b>18/05/2022</b>	
Complemento:	<b>Zona Rural</b>	Matrícula:	<b>8.912</b>	
Bairro:	<b>Boa Vista</b>	Objetivo:	<b>Determinação de Valor de Mercado</b>	
Cidade:	<b>Inácio Martins</b>	UF:	<b>PR</b>	
	CEP:	-	Finalidade:	<b>Alienação Judicial</b>

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: <b>1.122,00</b> ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>
Módulo Fiscal: <b>20,00</b> ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: <b>1.122,00</b> ha < Matrícula
Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup> < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: <b>20,00</b> ha < Matrícula

### Características do Imóvel

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

### Valor de Mercado

**R\$ 25.289.474,63**

**( VINTE E CINCO MILHÕES, DUZENTOS E OITENTA E NOVE MIL, QUATROCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E SESENTA E TRÊS CENTAVOS )**

### Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: \_\_\_\_\_





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural situado no lugar denominado Rio da areia e Faxinal dos Rodrigues município de Inácio Martins comarca de Irati contendo florestas nativas e cultivadas com uma área de 2535há com as medidas e confrontações da planta em memorial descritivo elaborados por Ademir de Menezes Arrivabane”.</p>	

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JDD2 HHFT9 W2DFV T2GS3



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel



Remanescente de Vegetação Nativa



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Infomativo de Domínio

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JDD2 HHFT9 W2DFV T2GS3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



Servidão Administrativa



Infomativo de Domínio



Servidões



Servidões



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JUD2 HHFT9 W2DFV T2GS3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Área de Preservação Permanente (APP)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JJD2 HHFT9 W2DFV T2GS3







## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



Córrego



Demonstrativo de Domínio



Talhões de Reflorestamento



Remanescente de Vegetação Nativa



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



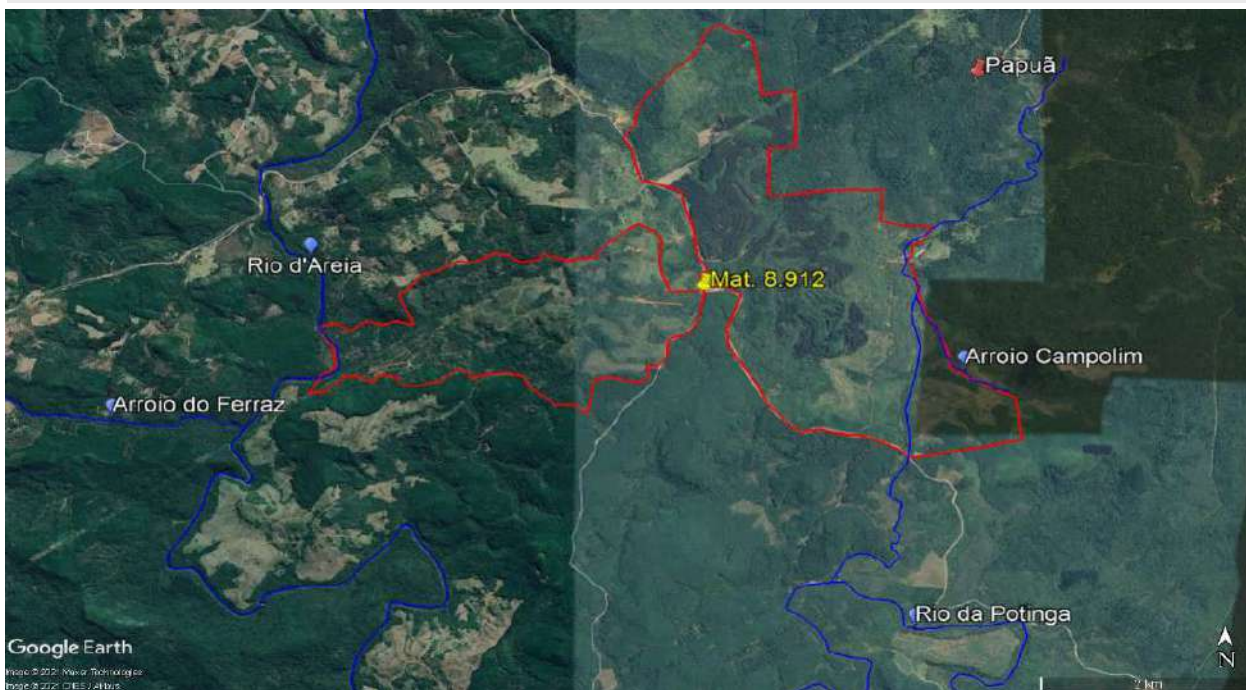


## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JDD2 HHFT9 W2DFV T2GS3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	1122,00		Área Construída:	-																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	500,00 45%
											IIe			IIIe,s	200,00	18%	VIe			Áterreno(ha):	1122,00 100%
											IIe,s			IVs	75,00	7%	VIe,s			Índice Cálculado:	37%
											IIIs	180,00	16%	IVe	167,00	15%	VIIe				
Observações:																					

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	0,950	1,000	1,010	1,000	0,810	1,000	0,78	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	0,73	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	0,72	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	0,60	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	0,56	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	0,63	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		

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletadas: 6	 
Número de Amostras Saneadas: 4	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 17.992,68	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 25.703,83	
Limite Superior (p/ha): R\$ 33.414,97	
Média Saneada (p/ha): R\$ 22.539,64	
T. de Student: 1,638	
Desvio Padrão: 4035,88	
Coefficiente de Variação: 0,157	
<b>INTERVALO DE CONFIABILIDADE</b>	
Resultado(p/ha): R\$ 3.304,87	
Inferior (p/ha): -14,75% R\$ 22.398,96	
Superior (p/ha): 11,39% R\$ 29.008,69	
Amplitude Total: 26,15%	

### Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JDD2 HHFT9 W2DFV T2GS3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

#### 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 <b>26,15%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>



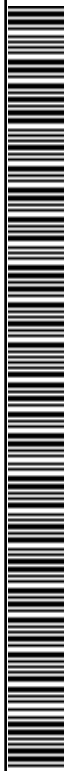




# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





49.258

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE IRATI - PR.  
2º OFÍCIO

JULIO CEZAR LISBOA  
OFICIAL

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº. 8912

FICHA

01

RUBRICA

*Lisboa*

IMÓVEL: Um terreno rural situado no lugar denominado RIO DA AREIA e FAXINAL DOS RODRIGUES, município de Inácio Martins, comarca de Irati, contendo florestas nativas e cultivadas, com a área de 2.535,00ha, com as medidas e confrontações da planta e memorial descritivo elaborados por Ademir de Menezes Arrivabane, CREA 0640943797-D, seguinte: 'ÁREA 02: "Tem início no arroio Ignez, divisa com a ÁREA 01 e Pedro Bazia, daí segue na direção Sul com uma distância aproximada de 600,00m, onde faz uma deflexão à esquerda seguindo na direção Leste e na distância aproximada de 300,00m fazendo novamente deflexão à direita, no sentido Sul e na distância aproximada de 600,00m até atingir a margem da estrada Slompo, segue à direita pela estrada, na distância aproximada de 380,00m e deflete à esquerda no sentido Sul, na distância aproximada de 500,00m confrontando-se ainda com Pedro Bazia; daí deflete à esquerda e segue no sentido Leste, em linhas quebradas, na distância aproximada de 1.700,00m até atingir o arroio Papua, confrontando-se ainda com Pedro Bazia, daí à sua jusante pelo arroio, na distância aproximada de 1.500,00m até a junção com o arroio Campolim, segue por este, à sua montante, na distância aproximada de 900,00m, confrontando-se com Zacarias de Castro, daí segue na direção Sul, na distância aproximada de 1.030,00m até atingir um caminho que liga a estrada que segue para Pinaré, confrontando-se com Antonio Henny e a ÁREA 03; segue por este caminho até atingir a estrada que vai para Pinaré, seguindo por esta estrada na direção de quem vai para o Aeroporto com uma distância aproximada de 3.800,00m até encontrar com a estrada que vai para Cruz Machado. Deste cruzamento deflete à esquerda e seguindo por essa estrada para Cruz Machado com uma distância aproximada de 1.110,00m encontraremos um caminho para terras de L. Sovierzoski & Cia Ltda defletindo-se à direita no sentido Sudoeste e seguindo por esse caminho com distância aproximada de 1.000,00m até encontrarmos com a estrada que vai para terras dos índios Guaranis, defletindo-se à direita e seguindo por essa estrada com a distância aproximada de 300,00m encontraremos o caminho para terras de L. Sovierzoski & Cia Ltda. Defletindo-se à direita e seguindo por esse caminho sentido Oeste e com uma distância aproximada de 2.750,00m encontraremos com a faixa de alta tensão. Defletindo-se à direita no sentido Norte com uma distância aproximada de 200,00m encontraremos com a margem do rio D'Areia/divisa ÁREA 03. Defletindo-se à direita e seguindo pela margem do dito rio, até a junção do rio Liso, daí segue pelo rio Liso a sua montante até atingir a junção do arroio Natalino, sempre confrontando-se com L. Sovierzoski & Cia, daí segue pelo arroio a sua montante na distância aproximada de 800,00m, confrontando-se com Jovita de Toledo, daí segue à esquerda no sentido Noroeste em linhas quebradas na distância aproximada de 650,00m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido Nordeste na distância aproximada de 750,00m até atingir a estrada para Guarapuava; confrontando-se com Lourival Vieira, daí deflete à direita seguindo pela estrada sentido Cruz Machado na distância de 2.000,00m até encontrar a divisa da ÁREA 01, ainda pela estrada sentido Cruz Machado com uma distância aproximada de 6.000,00m encontraremos com a estrada que vai para terras de José Deschermayer. Defletindo-se à esquerda e seguindo pela estrada para as terras de José Deschermayer com distância aproximada de 1.550,00m encontraremos com o arroio Ignez. Defletindo-se à direita e seguindo pelo arroio com uma distância aproximada de 350,00m até encontrarmos com a ÁREA 01, ponto inicial desta descrição." TÍTULO DE DOMÍNIO: Aquisição de INDÚSTRIA MADEIRIT S A, por integralização de capital social mediante

SEQUE NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

8912  
MATRÍCULA Nº.

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JD22 HHFT9 W2DFV T2GSS

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

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



CONTINUAÇÃO

conferência de bens. Registro R 01/4075, matrícula nº4075, Livro 2, deste Ofício. (Suprimento descritivo de inteira responsabilidade das partes)

PROPRIETÁRIA:- MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, sociedade agrícola e comercial, com sede na Estrada das Nações, Barueri, São Paulo, SP, inscrita no CGC MF 47 682 232/0001 30. Dou fé. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.01/8912 — Abertura de Matrícula. A requerimento da proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, por ela subscrito em 20 de janeiro de 1994, instruído com mapa e memorial descritivo firmado pelo engº Ademir de Menezes Arrivabane, CREA 0640943797-D, arquivado neste Cartório, efetuou-se a abertura desta matrícula, na forma do artigo 235, inciso II, § único da Lei nº6015, com as anotações em vigor, adiante reproduzidas. Protoc 14460, Lº 1/A. Dou fé. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.02/8912 — PROJETO DE REFLORESTAMENTO. Pelo projeto de reflorestamento a proprietária responsabiliza-se pela execução e manutenção do PROJETO 14-G, protocolado sob nº3716/82 no IBDF/DEPR. Dou fé. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.03/8912 — PROJETO DE REFLORESTAMENTO. Pelo projeto de reflorestamento a proprietária responsabiliza-se pela execução e manutenção de 17,2% do PROJETO LEO I, - protocolado sob nº1987/87 no IBDF/DEPR. (NB. O restante (82,8%) do projeto assenta-se na matrícula 8911 da mesma proprietária).- Dou fé. Protoc 14460, Lº 1/A. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.04/8912 — PROJETO DE REFLORESTAMENTO. Pelo projeto de reflorestamento a proprietária responsabiliza-se pela execução e manutenção de 39,6% do PROJETO LEO II, protocolado sob nº1986/87 no IBDF - DEPR, subdividido em duas partes denominadas LEO II-A e LEO II-C. (NB. O restante (60,4%) do projeto assenta-se nas matrículas 8911, 8913 e 8914, sendo - 23,2%, 6,3% e 30,9%, respectivamente) Dou fé. Protoc 14460, Lº 1A Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.05/8912 — PROJETO DE REFLORESTAMENTO. Pelo projeto de reflorestamento a proprietária responsabiliza-se pela execução e manutenção do PROJETO AGRO IV, protocolado sob nº3694/88 no IBAMA - DEPR. Dou fé. Protoc 14460, Lº 1A. Irati, 24 de janeiro de 1994. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JDD2 HHFT9 W2DFV T2GS3





49.258

RUBRICA  
*Lista*

FICHA  
02

CONTINUAÇÃO

R.06/8912 — HIPOTECA. 1º Grau. Pela escritura pública de instituição de contragarantia de fiança com garantia hipotecária, celebrada nesta data, às fls.137 e seguintes do Livro nº150, nas Notas do 1º Tabelião Júlio Cezar Lisboa, desta cidade, a proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, já qualificada, na qualidade de AFIANÇADA, ajustou com o BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S A, estabelecimento de crédito com sede em Curitiba, PR, na rua - Máximo João Kopp, 274, bairro Santa Cândida, inscrito no CGC MF - sob o nº76 492 172/0001-91, na qualidade de FIADOR, e dele obteve a concessão de uma linha de crédito a ser utilizada através de emissão de Carta de Fiança a Credores da AFIANÇADA, no limite do equivalente a CR\$.3.020.640.000,00 (três bilhões, vinte milhões, seiscentos e quarenta mil cruzeiros reais), em uma única parcela para garantir a emissão, entrega ou pagamento e recompra de CERTIFICADOS DE MERCADORIAS - ENTREGA FUTURA, cujos valores serão atualizados pela variação da TRD (Taxa Referencial Diária), mais juros a serem definidos por ocasião da negociação dos Certificados junto a Bolsa de Cereais de São Paulo. A presente FIANÇA vigorará pelo período de 210 (duzentos e dez) dias a contar desta data. A título de remuneração da garantia prestada, a AFIANÇADA pagará ao FIADOR, a comissão estipulada em 3%, pagável na assinatura da escritura. A título de contragarantia a favor do FIADOR, a AFIANÇADA entrega neste ato uma Nota Promissória, de sua emissão, no valor de CR\$.4.530.960.000,00, que corresponde a 150% do valor da fiança, com vencimento à vista, com aval dos Srs Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello e Sérgio Melaragno, acrescida de PACTO ADJETO. Além da garantia anteriormente estipulada, para reforço da mesma e para assegurar o cumprimento de todas as obrigações contratuais, vem dar ao FIADOR, pela presente e na melhor forma de direito, em PRIMEIRA, ÚNICA e ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da AFIANÇADA. Valor global dos bens oferecidos em garantia hipotecária CR\$.4.305.943.716,20. Demais termos, condições, obrigações e encargos, os constantes da escritura. Certidões Negativas, do INSS nº21.629.001/002/94, expedida em 08.03.94 e nº0080/94 de 17.02.94 da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. Protocolo nº 14668, LELA. Custas: Serv CR\$.140.487,32. CPC CR\$.7.402,60. Assinaturas: CR\$.162,16. Prenotação: CR\$.405,40. Dou fé. Irati, 27 de abril de 1994. *União* Oficial.-

AV.07/8912 — Aditamento à Escritura Pública de Instituição de Contragarantia de Fiança com Garantia Hipotecária. Pelo aditamento supra indicado, lavrado em 07 de novembro de 1994, às fls.093/095 do Livro de Notas nº153, nas Notas do 1º Tabelião local, Júlio Cezar Lisboa, celebrada entre a proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, já qualificada nesta matrícula, na qualidade de afiançada; ajustou com o BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S A, já qualificado; na qualidade de FIADOR, de comum acordo, sem o intuito de novar, firmar Aditamento à Escritura Pública de Instituição de Contragarantia de Fiança com Garantia Hipotecária, lavrada às fls.137/143 do Livro nº150, em 27.04.1994, nas Notas do 1º Tabelião de Irati, a saber: (1ª) Prorrogação do vencimento da escritura original acima referida, para 07.11.1995. (2ª) Alteração da linha de crédito da Carta de Fiança para o limite de R\$...... R\$.2.764.000,00 (dois milhões e setecentos e sessenta e quatro mil reais). (3ª) Alteração da comissão para 3,5%, da remuneração da garantia prestada, pagável pela Afiançada ao Fiador, no ato da assinatura da escritura. (4ª) Substituição da Nota Promissória entregue pela Afiançada ao Fiador, por outra no valor de R\$...... R\$.4.146.000,00, correspondente a 150% do valor da Fiança, com vencimento à vista, de emissão da Afiançada e aval de Luiz Roberto Presgrave de Mello e Sérgio Melaragno. (5ª) Plena concordância da

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Certidão Registrada de Imóvel

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JD2 HHFT9 W2DFV T2GS3

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

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



continuação da AV 07/8912

**CONTINUAÇÃO**

Afiançada em manter em vigor, as garantias oferecidas em hipoteca para a Fiadora, que subsistirão até final liquidação do débito, - com ratificação dos demais termos contratuais, Protoc 15134, Lº 1/A. Dou fé. Irati, 09 de novembro de 1994. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.08/8912 — Protoc 15744, Lº 1/A. Irati, 20 de novembro de 1995. Pelo contrato de confissão de dívida, dação em pagamento, constituição de garantia, compromisso de venda e compra e outras avenças, firmado por instrumento particular em 10 de julho de 1995, registrado sb nº022041 no 9º Registro de Títulos e Documentos, com uma via arquivada neste Cartório, entre partes, como devedora e vendedora MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, já qualificada; como credores e adquirentes FERNANDO PAGLIUCHI DE LIMA HORTA, casado, engenheiro, portador da C Id 2.459.770 SP e do CIC MF 025.153.268-20, residente na Avenida Ministro Gabriel Rezende Passos, 60, apartamento 71, São Paulo, SP; e, JOSÉ JOÃO ARMADA LOCOSELLI, separado judicialmente, industrial, portador da C Id 2.690.556 SP e do CIC MF 006.243.738-00, residente na Avenida Juriti, 263, apartamento 61, São Paulo, SP; e, finalmente como Interveniante INDÚSTRIAS MADEIRIT S A, com sede na rua Dr Carlos Roberto Presgrave de Mello, 333, Jardim Belval, Barueri, São Paulo, SP, inscrita no CGC MF 60.873.874/0001-85, a proprietária entrega, dentre outros bens, para os credores /adquirentes, em pagamento de sua dívida, no valor de R\$.1.019.519,49 (hum milhão, dezenove mil, quinhentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos); 20.000m3 (vinte mil metros cúbicos) de madeira em pé, de árvores de pinus elliottii, com idade mínima de 10 (dez) anos, plantados no imóvel denominado Fazenda 4, Projeto Área 02, ficando facultado aos credores efetuar sua retirada. Fica, também ajustado entre as mesmas partes, a promessa de venda das madeiras para a Devedora e para Interveniante Indústrias Madeirit S A, na forma definida no mesmo contrato, pelo preço de R\$.3,50 por metro cúbico, atualizados desde 31 de maio de 1995 até a data do efetivo pagamento pela aplicação da taxa CDI acrescida de 1% ao mês. Demais termos: Os do contrato. Dou fé. Custas: Serv R\$.233,77. CPC R\$.12,28. Associações: R\$.0,20. Prenotação: R\$.0,57. Irati, 20 de novembro de 1995. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.09/8912 — Protoc 16549 Lº 1/A - Irati, 26.12.1996 **Liberação de Ônus hipotecário.** Pela escritura pública de contrato de empréstimo em conta corrente (ECC), com garantia hipotecária e outras avenças, lavrada em 19.12.1996, fls.036/044 do Livro nº 166E nas Notas do 1º Tabelião Substituto desta Comarca, Manoel Cezar Lisbõa; entre partes: Credor Banco do Estado do Paraná S A. Creditada Indústrias Madeirit S A e Interveniante Garante: Madeirit Agro Florestal S A, acima qualificados; foi ajustado a liberação do ônus hipotecário objeto do registro R.06 e AV.07, supra, condicionada, entretanto, tal liberação a que simultaneamente seja registrada a escritura no início mencionada, com gravame de 1º grau, ao mesmo credor. Dou fé. Custas: Serv R\$.5,22. CPC R\$.0,28. Assoc: R\$.0,20. Irati, data supra. *Manoel Cezar Lisbõa* Oficial Substituto.-

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JD2 HHFT9 W2DFV T2GS3





49.258

RUBRICA	FIGMA
	- 03 -

CONTINUAÇÃO

R.10/8912 — Protoc 16549 L° 1/A - Irati, 26.12.1996 Hipoteca. 1º grau. Título: Escritura pública de contrato de empréstimo em conta corrente (ECC) com garantia hipotecária e outras avenças, lavrada em 19 de dezembro de 1996, fls.036/044 do Livro nº166E nas Notas do 1º Tabelião Substituto desta Comarca, Manoel Cezar Lisboa. Partes contratantes: Credor: Banco do Estado do Paraná S A. Creditada: Indústrias Madeirit S A, estabelecida em São Paulo, SP, com sede na rua Cel Xavier de Toledo, 264, 12º andar, sala 125, CGC MF 60.873.874/0001-85. Interveniante Garante: Madeirit Agro Florestal S A, acima qualificada. Valor do empréstimo: O Banestado concede à creditada, e esta aceita, um empréstimo no valor de R\$910.350,00 (novecentos e dez mil, trezentos e cinquenta reais), mediante liberação a crédito da c/c nº1.606-3, que a creditada mantém na Agência Alvaros Penteado, São Paulo, SP, do mesmo Banco. Prazo: 48 (quarenta e oito) meses, contados da data da escritura, com vencimento final fixado em 23.12.2000. Encargos: "Pós-fixados", com atualização monetária pela TR, juros de 1,5% ao mês, IOF. Pagamento do empréstimo: 42 (quarenta e duas) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 23.07.1997 e a última em 23.12.2000 (termo final do empréstimo ajustado). Local de pagamento: Na Agência do Banco acima referida. Garantia: Em primeira e especial hipoteca o imóvel desta matrícula, com as acessões existentes ou nele introduzidas de futuro. Demais termos e condições: Os da escritura pública. CND do INSS série G, nº449355, expedida em 04.12.1996, arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv R\$233,77. CPC R\$12,28. Assoc: R\$0,20. Prenotação: R\$0,57. Irati, data supra. *Miscel* Oficial Substituto.-

R.11/8912 — Protoc 16550, L° 1/A - Irati, 26.12.1996. Hipoteca. 2º grau. Título: Escritura pública de confissão de dívida, constituição de garantias hipotecárias, ciência de cessão de crédito e outras avenças, lavrada em 19 de dezembro de 1996, fls.045/053 do Livro nº166E nas Notas do 1º Tabelião Substituto desta Comarca, Manoel Cezar Lisboa. Partes contratantes: Credor: Banco do Estado do Paraná S A. Devedora: Indústrias Madeirit S A, acima qualificada. Prestadora de Garantia: Madeirit Agro Florestal S A, acima qualificada. Valor da dívida: Montante na data-base de 30.09.1996: R\$11.185.736,02 (onze milhões, cento e oitenta e cinco mil, setecentos e trinta e seis reais e dois centavos). Prazo/Forma de pagamento/Encargos: 07 (sete) anos, acrescido de 01 (um) ano de carência, amortizável em 72 parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência, vencendo-se a primeira parcela em 25.10.1997 e a última em 25.09.2003, cada uma delas correspondendo a 1/72 do saldo devedor, atualizada pela TR, a partir de 25.09.1996, mais juros de 9%aa, calculados diariamente a partir da mesma data, exigíveis mensalmente, durante o período de carência. Garantia: Em 2ª (segunda) e especial hipoteca o imóvel desta matrícula, com as acessões existentes ou nele introduzidas de futuro. Demais termos e condições: Os da escritura pública. CND do INSS série G, nº449355, expedida em 04.12.1996, arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv R\$233,77. CPC R\$12,28. Assoc: R\$0,20. Prenot: R\$0,57. Irati, data supra. *Miscel* Oficial Substituto.-

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudv/ - Identificador: P:JD2 HHFT9 W2DFV T2GS3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

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



CONTINUAÇÃO

AV.12/8912 - Protoc 19801, Lº1/B. Irati, 04 de agosto de 2000.  
Transporte da averbação AV.30/4075 da matrícula 4075. "Termo de Responsabilidade Técnica de Manutenção de Florestas em Manejo. De conformidade com o Termo de Responsabilidade Técnica de Manutenção de Florestas em Manejo, firmado em 18 de fevereiro de 1992, a proprietária Madeirit Agroflorestal S A, já qualificada, declara perante a Autoridade Florestal, que a floresta ou forma de vegetação com a área de 758,57ha, correspondente a 9,00% da área desta matrícula, fica gravada como de utilização limitada. A exploração racional dessa floresta só poderá ser feita mediante autorização do IBAMA. Limites da área manejada: De acordo com a área demarcada no mapa. Número de árvores e espécies a repor: De acordo com o Plano de Manejo elaborado para a área e aprovado pelo IBAMA. Fica a área vinculada ao IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, tudo de conformidade com o processo firmado junto ao IBAMA, com 01 via arquivada nesta Serventia. Protoc 13075, Lº1/A. Custas: Serv Cr\$.2.537,76. CPC Cr\$.211,48. Associações: Cr\$.211,48. Dou fé. Irati, 03 de abril de 1992. (a) Júlio Cezar Lisboa. Oficial." Dou fé. Data supra. *J. Lisboa*, Registrador.-

AV.13/8912 - Protoc 20437, Lº1/B. Irati, 22 de fevereiro de 2001.  
Manutenção de Reflorestamento. De conformidade com o Termo de Compromisso de Manutenção de Reflorestamento, firmado em 21 de outubro de 1997, pela proprietária Madeirit Agroflorestal S A, a mesma compromete-se a manter integralmente o reflorestamento implantado no imóvel, ficando a área do projeto vinculada ao IAP, pelo prazo de 17 (dezessete) anos, à contar desta data. Denominação do Imóvel: Fazenda Leonópolis. Denominação do reflorestamento: PROJETO LEO 3. Área do projeto: 525,75ha. Área de efetivo plantio: 402,17ha. Responsável Técnico: Engº Florestal José Braz Couto / Regº CREA 3245-D/PR. Demais condições: As do Termo e planta, com uma via arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv.60 VRC-R\$.4,50. Data supra. *J. Lisboa*, Registrador.

AV.14/8912 - Protoc 20779, Livro 1/B. Irati, 19 de junho de 2001.  
Ajuizamento de Ação de Desapropriação. Mandado de Averbação. Vara Federal de Guarapuava, Seção Judiciária do Paraná. Por determinação do MM. Juiz Federal, Dr. José Antonio Savaris, exarada pelo r. despacho de 27.07.2000, nos Autos nº 2000.70.06.000228-3, ref. a Ação de Desapropriação proposta pelo INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA-INCRA. (Expropriante), contra MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A. (Expropriada), noticiada no Mandado dirigido a esta Serventia pela referida Vara Federal, fica anotada, nesta matrícula, o "AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO", acima mencionada, tendo por objeto a desapropriação do imóvel rural conhecido como "Fazenda Rio da Areia" e "Faxinal dos Rodrigues", com a área total de 1.742,7799 ha (um mil, setecentos e quarenta e dois hectares, setenta e sete ares e noventa e nove centiares) de terras, composta em parte pelo imóvel desta matrícula e em parte pelo imóvel da matrícula nº8911. Dou fé. Custas: Nihil. Data supra. *J. Lisboa*, Registrador.

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Central Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JD2 HHFT9 W2DFV T2GS3





49.258

RUBRICA

Lisboa

FICHA

- 04 -

CONTINUAÇÃO

R.15/8912 - Protoc 26376, Livro 1/C. Irati, 27 de junho de 2005.  
Incorporação de bens. De conformidade com o requerimento firmado em 23.05.2005, arquivado nesta Serventia, instruído com Declaração Complementar de que trata a Seção 19 do capítulo 16 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Estado do Paraná, Provimento nº68/2005; Protocolo de incorporação e justificação, formalizado no dia 16.12.1997, arquivado sob nº98176557, em 11.02.1998; Balanço Patrimonial da Madeirit Agro Florestal S A, de 30.11.1997 e 31.12.1996; Ata da AGE da Madeirit Agro Florestal S A, realizada em 29.12.1997, registrada sob nº30.094/00-8, na MM Junta Comercial do Estado de São Paulo; Ata da AGE da GVA Indústria e Comércio S A, realizada em 30.12.1997, registrada na MM Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº980176565, em 11.02.1998 e Ata da AGE da GVA Indústria e Comércio S A, realizada em 26.04.2005, registrada na MM Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº20051610272, em 17.05.2005; a proprietária incorporada Madeirit Agro Florestal S A, incorporou o imóvel desta matrícula, ao patrimônio da Adquirente/Incorporadora GVA Indústria e Comércio S A, sociedade estabelecida na Rua Leonardo Coblinski, nº2421, Bairro Boqueirão, Guarapuava, PR, inscrita no CNPJ.MF nº00.659.215/0001-19, NIRE 413.0001.374.8, por extinção da transmitente Madeirit Agro Florestal S A. Valor do imóvel: R\$.1.933.929,53 (hum milhão, novecentos e trinta e três mil, novecentos e vinte e nove reais e cinquenta e três centavos). CCIR 2000/2001/2002 nº05506127029. Código Imóvel Rural nº7230370115509, com área total 3.502,5000ha, módulo fiscal 20,0ha, nº módulos fiscais 175,12, módulo rural e nº módulos rurais 0,0 e Fmp 2,0000ha. DIAC/DIAT 2004. Nº Imóvel na Receita Federal 3495952-1, área total 3.502,5ha. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº1904515-51, da SEF, de 24.05.2005. Ressalva: Permanecem os seguintes gravames: Hipotecas de 1º e 2º graus, em favor do credor Banco do Estado do Paraná S A, objeto dos registros R.10/8912 e R.11/8912, que expressamente assume a Adquirente/Incorporadora GVA Indústria e Comércio S A, na Declaração Complementar de que trata a Seção 19 do capítulo 16 do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná, Provimento nº68/2005, a ciência e manutenção dos ônus hipotecários retro citados, contraídos pela devedora Indústrias Madeirit S A, com a intervenção da garantidora hipotecante, a antecessora e incorporada Madeirit Agro Florestal S A; e, averbação do ajuizamento de Ação de Desapropriação, proposta pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária- INCRA, objeto da AV.14/8912. GR ITBI e GR Funrejus, isentas. Dou fé. Custas: Serv 4.265,33 VRC = R\$.447,86, CPC 46,67VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC= R\$.1,05. Irati, 27.06.2005. Manoel Cezar Lisboa, Registrador Designado.-

AV.16/8912 - Protoc 26378, Livro 1/C. Irati, 27 de junho de 2005.  
Conservação de Área de Preservação Permanente e Conservação de Área de Reserva Legal. Termo de Compromisso Reg SISLEG/IAP nº1.048.770-1, firmado em 10.06.2005, nesta praça, pela proprietária GVA Indústria e Comércio S A, perante a Autoridade Florestal do IAP. A proprietária por si, seus herdeiros e sucessores, grava restrição face ao regime de

SEQUE

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JDD2 HHFT9 W2DFV T2GGS

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

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





continuação da AV.16/8912

CONTINUAÇÃO

utilização limitada, sobre uma área de 180,1694ha, correspondendo a 7,11% da área total do imóvel. E mais ainda, para completar o percentual mínimo exigível de 20% da Reserva Legal deste imóvel, fica registrado que a área de 326,8306ha, correspondendo a 12,89% da área total deste imóvel, está localizada e averbada no imóvel cedente denominado FAZENDA LEONÓPOLIS 2 MADEIRIT 4. Localização Leonópolis, município de Cruz Machado. Matrícula nº2675. Livro 2. R I 1º Ofício de Cruz Machado. SISLEG Nº10312701, com 496,1000ha de área total, qualificado como imóvel cedente da Reserva Legal. A proprietária firma o Termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o gravame sempre bom, firme e valioso. Multa: 507.000,00 UFIR's. Foro: Curitiba, PR. Demais condições: As do Termo e planta. Dou fé. Custas: Serv 60 VRC = R\$.6,30. Irati, 27.06.2005. *Manoel Cezar Lisboa*.  
*Manoel Cezar Lisboa, Registrador Designado.-*

AV.17/8912 - Protoc 26379, Livro 1/C. Irati, 27 de junho de 2005. Compromisso de Manutenção de Reflorestamento. De conformidade com o Termo firmado em 23.06.2005, a proprietária GVA Indústria e Comércio S A, compromete-se a manter integralmente o reflorestamento implantado na área adiante indicada, ficando a área de 127,86ha de efetivo plantio, vinculada ao Instituto Ambiental do Paraná - IAP, pelo prazo de 17 (dezesete) anos, à contar do ano de plantio de 2004. Denominação do reflorestamento: REP 7. Área total da propriedade: 2.535,00ha. Área de efetivo plantio: 127,86ha. Espécie plantada: Pinus taeda. Número de árvores plantadas: 213.019. Responsável técnico pela execução do reflorestamento: Eng Florestal Marcos F. Burati, CREA 76345-V/PR. Demais condições: As do Termo e planta, com uma via arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv 60 VRC = R\$.6,30. Irati, 27.06.2005. *Manoel Cezar Lisboa*.  
*Manoel Cezar Lisboa, Registrador Designado.-*

R.18/8912 - Protoc 26401, Livro 1/C. Irati, 1º de julho de 2005. Venda e Compra de Toros de Pinus. Título: Instrumento particular de contrato de compra e venda de toros de pinus, firmado em 30.06.2005, na praça de Palmas, PR, registrado sob nº3276, fls.007 do Livro B-23 do Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas, desta cidade. Vendedora: GVA Indústria e Comércio S A, já qualificada. Compradoras: Indústria de Compensados Guararapes Ltda, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Alcina Santos Araújo, nº411, Bairro São Francisco, em Palmas, PR, inscrita no CNPJ/MF nº77.911.261/0001-98 e Inscrição Estadual nº309.000.43-94, e Indústria de Compensados Sudati Ltda, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº1638, bairro Lagoão, Palmas, PR, inscrita no CNPJ/MF nº02.314.153/0001-39 e Inscrição Estadual nº901.49744-39. Objeto da venda e compra: Toras de pinus a serem extraídas do reflorestamento com árvores de pinus, objeto do Projeto de Reflorestamento nº100.102.000.6033 do IAP, em sua totalidade da área plantada, que é de aproximadamente 350ha. A cada uma das compradoras caberá a metade dos volumes transacionados,

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

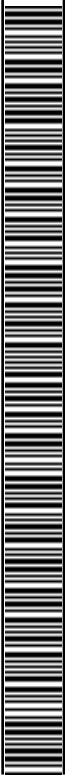
Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDD2 HHFT9 W2DFV T2GGS





49.258

continuação do R 18/8912

RUBRICA

FIGHA

- 05 -

CONTINUAÇÃO

respeitadas as proporções por classificação de diâmetros. A exploração será feita pelas compradoras, na modalidade de corte raso estabelecida no contrato. Para composição do total da transação, obedecer-se-á os seguintes critérios: A área de plantio é estimada em 350ha, com um rendimento médio, das classes de madeira transacionada de 485,00m estéreos por hectare, que projetam os volumes por classificação relacionados no contrato. Valor total: R\$5.009.248,18 (cinco milhões, nove mil, duzentos e quarenta e oito reais e dezoito centavos), uma vez que para a aferição desse valor utilizou-se a cotação oficial do dólar venda P/TAX do dia anterior ao da celebração do presente (R\$2.3549 por dólar americano oficial venda-PTAX). Forma de pagamento: As compradoras efetuarão os pagamentos relativos ao contrato sempre através de boletos bancários, a serem emitido pela vendedora, da seguinte forma: a) Sinal de 30% do montante do contrato, ou seja R\$1.502.774,45 (um milhão, quinhentos e dois mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), no ato da assinatura do contrato, que representa a liquidação rasa e imediata de 30% do volume transacionado. B) Os valores das antecipações nas épocas das respectivas deduções serão corrigidas da mesma forma utilizada para correção do valor da madeira. C) Uma vez que o sinal pago na assinatura do contrato é uma antecipação, de cada fechamento de mês, do valor total da madeira entregue as compradoras, será deduzida a importância correspondente a 10% do valor do sinal pago na assinatura do contrato, de forma que esse sinal será amortizado ao longo dos primeiros 10 (dez) meses de extração e entrega. Assim, a cada mês, as compradoras pagarão o valor da madeira recebida, deduzidos os 10% da antecipação já feita. O saldo será quitado até o décimo dia do mês subsequente ao do fechado. Após concluída essa amortização, os valores fornecidos a cada mês serão quitados no décimo dia do mês posterior. Se a retirada não durar dez meses, o saldo da antecipação será deduzido no último mês. Pelo contrato a vendedora transfere o domínio e a posse do volume de toras objeto da compra e venda as compradoras. No entanto, de início, pelo total, e na medida em que as toras forem sendo entregues, pelo saldo, a vendedora assume a posição, com as obrigações de fiel depositária das toras. Fica avençado entre as partes, que assinado o contrato, as compradoras poderão levá-lo a registro em Títulos e Documentos e averbá-lo na margem desta matrícula, para resguardo do interesse das partes e de terceiros, uma vez que as compradoras anteciparam parte do preço. Foro: Palmas, PR. Demais termos e condições: Os do contrato, registrado sob R/2447 no Livro 3 (Reg Aux), com uma via arquivada nesta Serventia. GR Funrejus quitada. Dou fé. Custas: Serv 4.265,33 VRC = R\$447,86. CPC 46,67 VRC = R\$4,90. Prenot 10 VRC = R\$1,05. Irati, 1º.07.2005. *Manoel Cezar Lisboa* Manoel Cezar Lisboa, Registrador Designado.

R.19/8912 - Protoc 27385, Livro 1/C. Irati, 30 de março de 2006.  
Dação em pagamento de árvores de pinus. Título:  
Instrumento Particular de Contrato de Dação em Pagamento,  
celebrado em 20.02.2006, na praça de Guarapuava, PR. Vendedora:  
GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S A, já qualificada. Compradora: SULANA  
INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA, pessoa jurídica, estabelecida na Avenida

SEGUI

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registadores  
Central Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JDD2 HHFT9 W2DFV T2GS3

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

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



continuação do R.19/8912

CONTINUAÇÃO

Vereador Batista Sanches, nº1673, Jardim Nilza, Maringá, PR, inscrita no CNPJ/MF nº85.050.144/0001-05. Objeto da dação em pagamento: 114.363 árvores de pinus em pé, cujo projeto de reflorestamento foi implantado na área de terras rurais denominadas Rio da Areia e Faxinal dos Rodrigues, município de Inácio Martins, nesta Comarca, sendo 26.258 do projeto Leo III, com plano de corte aprovado pelo IAP sob nº1001020006033 e 88.105 árvores do projeto Agro III, com pedido de corte solicitado ao IBAMA e em fase de aprovação sob protocolo nº02017.000071/2006-52, ambos projetos de reflorestamentos implantados nesta matrícula e na matrícula nº8911 deste Ofício. Dívida e pagamento: A dívida líquida e certa oriunda de compra e venda de mercadorias de produção da credora e adquiridas pela devedora, cujas duplicatas, valores e vencimentos, relacionados no anexo I, II, III e IV, que passa fazer parte do contrato, somam o montante de R\$.1.368.000,00 (hum milhão, trezentos e sessenta e oito mil reais), será quitadas através da transferência dos bens anteriormente descritos, que possui valor de mercado de R\$.1.368.000,00 (hum milhão, trezentos e sessenta e oito mil reais), dando-se por quitada a dívida, através do contrato supra. A credora passa a ter direito de gozar, usar e dispor do bem livremente, recaindo sobre a mesma todos os direitos e obrigações originadas pela transmissão da posse, do domínio e do jus do bem objeto do contrato. É obrigação da devedora fazer, por si, seus herdeiros e sucessores, o contrato de dação em pagamento, firme e valioso, respondendo pela evicção em conformidade com a Lei, comprometendo-se a entregá-lo livre e desembaraçado de quaisquer ônus. As partes ficam obrigadas a compensar reciprocamente as diferenças existentes entre as quantidades de árvores declaradas no contrato e as efetivamente retiradas e ou contadas, para tanto utilizando-se de serviços de acompanhamento de representantes. O recebimento efetivo da posse das árvores, se dará até o dia 03 (três) do mês de março do ano de 2006, mediante termo de entrega subscrito pelos representantes. Até esta data a responsabilidade pela vigilância, segurança, prevenção de incêndios, invasões entre outras, será da devedora. Foro: Guarapuava, PR. GR Funrejus, quitada. Demais condições: As do contrato e anexos, arquivados nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv 4.265,33 VRC = R\$.447,86. CPC 47,67 VRC = R\$.4,90. Irati, 30.03.2006. *Manoel Cezar Lisboa*. Manoel Cezar Lisboa, 2º Registrador Designado. -

R.20/8912 - Protoc 29051, Livro 1/D. Irati, 19 de julho de 2007. Penhora. Parte Ideal 03 alqueires ou 72.600,00m². Referência 00337-2006-665-09-00-6 (665 RT 337/2006). Justiça do Trabalho - Vara de Irati. Exequente: ALTAIR CORREIA SCHRAN. Executada: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A. Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº1.287.556/2007, expedido em 18.06.2007, pelo Diretor de Secretaria, Marcos Chornobay. Auto de Penhora e Avaliação lavrado nesta data, pelo Oficial de Justiça Avaliador, José Carlos Lopes. Objeto da Penhora: Parte ideal de 03 alqueires ou 72.600,00m² do imóvel. Valor da Execução: R\$.12.428,68 (doze mil, quatrocentos e vinte e oito reais e sessenta e oito centavos), atualizado até 30.06.2007. Funrejus: "Inclusão na conta geral do processo. I.N. nº02/99, item 07."

SEGRE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

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

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDD2 HHFT9 W2DFV T2GS3





49.258

continuação do R.20/8912

RUBRICA

*Lisboa.*

FICHA

- 06 -

CONTINUAÇÃO

Custas a receber: Serv 836,49VRC = R\$.87,83. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Dou fé. Irati, 25.07.2007.  
*Manoel Cezar Lisboa, 2º Registrador Designado.*

AV.21/8912 - Protoc 29557, Lº 1/D. Irati, 16 de novembro de 2007.  
Alienação parcial. Desapropriação para fins de reforma agrária. Área de 1.487,4828ha foi desapropriada pelo INCRA- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e constitui a matrícula nº13540. Saldo Área de 1.047,5172ha. Dou fé. Custas: Nihil. Irati, 16.11.2007.  
*Manoel Cezar Lisboa, 2º Registrador Designado.*

R.22/8912 - Protoc 30310, Livro 1/D. Irati, 21 de julho de 2008.  
Comodato. Título: Instrumento particular de comodato de imóvel rural, para fins agropecuários, firmado em 10.07.2008, na praça de Guarapuava, PR. Comodante: GVA Indústria e Comércio S.A., já qualificada. Comodatária: D. de Lara Cordeiro de Mad. Ltda - TRANSLARA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ MF 07.264.115/0001-32, com sede na Rua Margina, 95, Conjunto Inacy Ap. Santa, Mauá da Serra, PR. Objeto do comodato: Parte ideal de 1.047,51ha do imóvel desta matrícula, composta de matas nativas, terras cultiváveis e já cultivadas, incluindo também um projeto de reflorestamento de árvores de espécie pinus Eliot/taeda no total de aproximadamente 238.000 árvores, com idade aproximada de 04 a 05 anos, cuja responsabilidade de verificação e contagem da quantidade das referidas árvores é da comodatária. Prazo: 30 anos, a contar da data do contrato, ou seja até 10.07.2038. A comodatária promoverá na área delimitada por este instrumento, de acordo com a sua conveniência e responsabilidade a exploração comercial de projeto florestal nela implantada, com a implantação de outros, com espécies florestais do interesse da comodatária, sendo que as custas, despesas com manutenção, implantação e produção decorrentes destas operações correrá às suas espessas. A comodatária deverá realizar o manejo e a condução seletiva de reflorestamento já existente na área conforme totalidade aproximada descrita no parágrafo primeiro, da cláusula primeira, utilizando-se de sua estrutura técnica para aproveitamento máximo do potencial vegetativo das espécies, pelo período necessário para de corte e extração, correndo por sua conta e risco todas as despesas necessárias, bem como o risco da atividade. As benfeitorias removíveis, os reflorestamentos existentes no momento da subscrição deste instrumento e os que vierem a ser implantados no imóvel são de propriedade da comodatária. A comodatária deverá entregar o imóvel devidamente recuperado, e apto, para aproveitamento do solo. Foro: Irati, PR. Demais termos e condições: Os do contrato, com uma via arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv 583,33VRC = R\$.61,25. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Selo Funarpen: R\$.2,00. Irati, 21.08.2008.  
*Manoel Cezar Lisboa, 2º Registrador Designado.*

AV.23/8912 - Protocolo nº31297, Lº 1/D. Irati, 16 de abril de 2009.  
LEVANTAMENTO DE PENHORA. Por força do ofício N.º

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

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



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° UxtEZ.or25v.r6f32, Controle:ZL38R.ARuzH

03/01/2020 10:46:04 pag. 11

Continua na página 12

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDD2 HHFT9 W2DFV T2GSS



continuação da AV.23/8912

CONTINUAÇÃO

0.800.495/2009, oriundo da Vara do Trabalho de Irati, procede-se ao levantamento da penhora indicada no R.20/8912. Dou fé. Emolumentos: R\$ 6,30. FUNREJUS: Isento. Selo FUNARPEN: R\$ 2,00. Irati, 16.04.2009. *Fernando Dias - Oficial.*

Av.24/8.912 - Protocolo n° 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010. **Arrecadação.** Procede-se a presente averbação para consta que, em razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos de falência n° 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA - Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. *Fernando Dias, Oficial Registrador.*

R.25/8.912 - Protocolo n° 43.812 do Livro n° 1-G em 15/12/2014. **Transferência de comodato.** Nos termos do instrumento particular de cessão e transferência de direitos sobre contrato, firmado em 08/04/2014, no qual figuram como cedente **D. de Lara Cordeiro Madeiras ME**, qualificada anteriormente; e como cessionária **Yeshua Incorporadora Ltda**, inscrita no CNPJ sob n° 12.341.357/0001-12, com sede na Avenida Jamil Assad Jamus, 288, sala 02, centro, em Mauá da Serra, PR; as quais concordaram expressamente com a cessão de todos os direitos, compromissos e obrigações assumidas pela cedente no instrumento particular de comodato de imóvel rural para fins agropecuários, objeto do R.22/8912, tendo a cessionária pago a cedente a importância de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em moeda corrente nacional, da qual recebeu quitação expressa no contrato, ficando subrogada em todos os direitos e obrigações da cedente em relação ao contrato original. Demais termos e condições: Os do contrato. GR Funrejus n° 2400000000328043-1, no valor de R\$ 600,00, quitada em 15/12/2014. Dou fé. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 676,98. Prenot 10,00 VRC = R\$ 1,57. Selo Funarpen: R\$ 3,00. Irati, PR, 06 de janeiro de 2015. *Fernanda Aparecida Zeaginski Sandeski, escrevente autorizada.*

Av.26/8.912 - Protocolo n° 43.811 do Livro 1-G em 15/12/2014. **Alteração de denominação social.** Procede-se a presente averbação, a requerimento, para constar que a comodataria **Yeshua Incorporadora Ltda**, alterou sua denominação social para **Yeshua Comercial Exportadora Ltda - ME**, de acordo com a 1ª e a 2ª Alterações do Contrato Social da empresa, arquivadas na Junta Comercial do Paraná sob n° 20141546719 em 18/03/2014 e n° 20145666972 em 19/09/2014. Dou fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 9,42. Irati, 06 de janeiro de 2015. *Fernanda Aparecida Zeaginski Sandeski, escrevente autorizada.*

Av.27/8.912 - Protocolo n° 47.854 do Livro 1-G em 31/08/2016. **Averbação premonitória.** Procede-se a presente averbação, para dar ciência a terceiros, por força da mensagem recebida através do correio eletrônico do TJPR (Sistema Mensageiro), tendo como remetente "serk", Sérgio Hololob Konowalenko, em data de

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

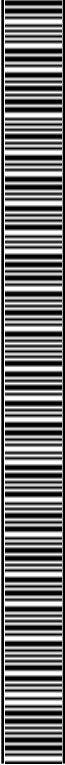
Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Certidão Registrada em Irati

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JD2 HHFT9 W2DFV T2GS3



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° UxtEZ.or25v.r6f32, Controle:ZL38R.ARuzH



49.258

03/01/2020 10:46:04 pag. 12

Continua na página 13



49.258

RUBRICA <i>ca</i>	FICHA 07F
----------------------	--------------

CONTINUAÇÃO

30/08/2016, feito expedir pelo Juiz de Direito, Dr. Fernando Eugênio Martins de Paula Santos Lima, oriundo dos autos nº 0003358-02.2016.8.16.0095 da 2ª Vara Cível da Comarca de Irati, PR, para constar que tramita junto à referida Vara Judicial e sob o número já citado, Ação de Declaração de Inexistência de Negócio Jurídico C/C Indenização por Danos Materiais e Morais com Pedido de Tutela de Urgência, em que figuram como requerentes **Nilva Soares de Bonfim Cordeiro, Debora Soares de Lara Cordeiro e David Soares de Lara Cordeiro** e como requeridos **Yeshua Comercial Exportadora Ltda - ME e Eziel Mickael Cordeiro de Lara**. Dou fé. Funrejus no valor de R\$.600,00, incluído na conta geral do processo. Emolumentos a receber: 630,00 VRC = R\$.114,66. Irati, PR, 28 de setembro de 2016. *Fernanda Aparecida Żeaginski Sandeski, escrevente autorizada.*

*F. Cauda*

### CERTIDÃO

**CERTIFICO e dou fé** que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 8912, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Irati, 03/01/2020.

**Jhonatan Taborda Leal**  
Oficial Designado

Certidão R\$26,04 Funrejus R\$6,64 FADEP 1,33 Selo R\$4,67 **TOTAL R\$38,68**

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

**Registradores**  
Central Registradores de Imóveis

8.912

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

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



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDD2 HHFT9 W2DFV T2GS3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c529076-d9ce-4a6f-9476-8e234d4a770c

**Em Branco**



Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD2 HHFT9 W2DFV T2GS3



## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-D7506404ACFE48AF8E0C54D7ACB31898	Data de Cadastro: 28/07/2016 15:37	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

### Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 1.004,5158 ha	Módulos Fiscais: 50,23	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°42'54,33" S	Longitude: 51°11'14,15" O
Município: Inácio Martins	Unidade da Federação: PR	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

### Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	289,3596
Área total de Uso Consolidado	669,1810
Área total de Servidão Administrativa	31,7324

### Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	32,3274
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	172,5477
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	204,8751

### Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	70,1428
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	4,6416
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	65,4971







## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-D7506404ACFE48AF8E0C54D7ACB31898	Data de Cadastro: 28/07/2016 15:37	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

### Áreas de Uso Restrito

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.190 - 05/2022

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

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

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

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

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

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2022

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 309.000,00**

**(Trezentos e nove mil reais)**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

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

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





### **2.3 Limitações e premissas futuras**

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

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

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

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

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

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

### **2.4 Normativas**

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

## **3 OBJETO**

### **3.1 Tipo do bem**

Imóvel rural – Lote de terreno rural.





### 3.2 Descrição Técnica

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

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

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

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

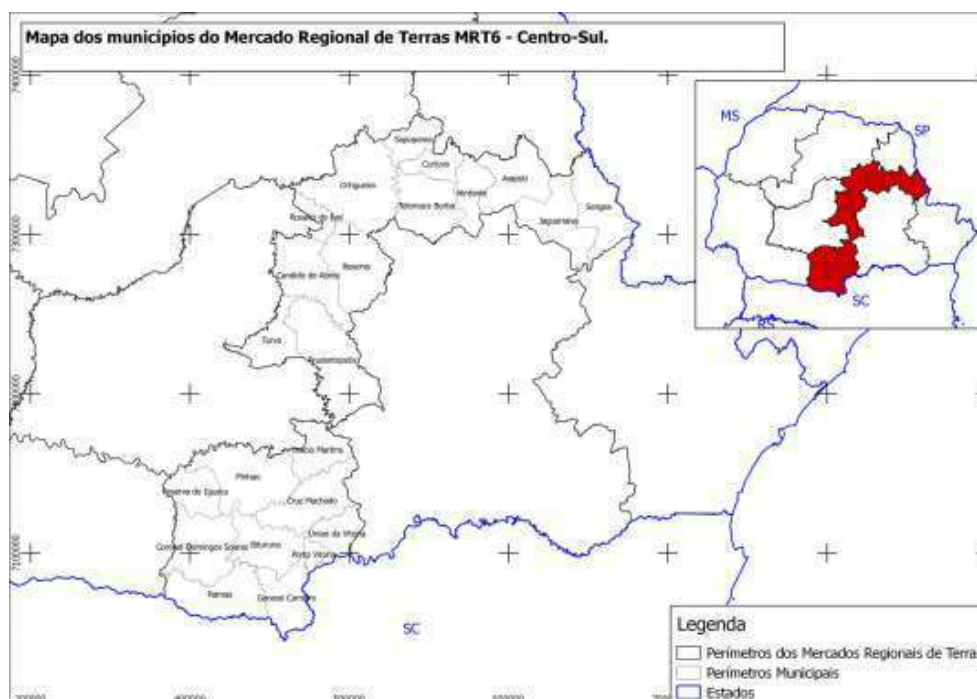
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente,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

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





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



Fonte: INCRA

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:







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

## **TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019**

### **0.3 Abordagem de valor**

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

*As abordagens de valor podem ser:*

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

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

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

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

b) *Abordagem por valores específicos:*

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

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





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

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

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

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

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

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





## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula nº852, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno de faxinais e pastagem, situado na localidade Rio da Areia, no imóvel Boa Vista, município de Inácio Martins, Comarca de Irati/PR, com áreas de 04 alqueires, ou sejam 9,68 há, com as medidas e confrontações, seguintes: Ao Norte numa extensão de 75,00m confronta, seguintes: Ao Norte numa extensão de 750,00m confronta com terras de Joaquim Ribeiro e herds. da família Pereira; ao Sul numa extensão de 750,00m com a firma Madeirit S/A, a Leste numa extensão de 129,00m, confronta também com firma Indústria Madeirit S.A. e, finalmente a Oeste, numa extensão de 129,00m confronta com terras de Antonio Ferreira Santos”.

### 6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº852 se encontra desocupado.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular

**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

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

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

### TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

#### **0.4 Mercado**

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





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

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

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

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

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

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

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

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

### **8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.**

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





## **Tratamento de Dados**

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

### **8.1.1 Fatores de Homogeneização**

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

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

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

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

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

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

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





## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 309.062,24 (Trezentos e nove mil, sessenta e dois reais e vinte e quatro centavos)

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 309.000,00 (Trezentos e nove mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 18 de maio 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](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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



### Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	23/01/2021
Endereço:	-	Data do Laudo:	18/05/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	852
Bairro:	Boa Vista	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Inácio Martins	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 9,68 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 9,68 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha < Matrícula

### Características do Imóvel

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

### Valor de Mercado

**R\$ 309.062,24**

( TREZENTOS E NOVE MIL E SESSENTA E DOIS REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS )

### Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: Helcio Kronberg

Telefone de Contato: (41)3233-1077

Identificação: Kronberg Leilões

Assinatura: \_\_\_\_\_







## Memorial Descritivo


Kronberg Leilões

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

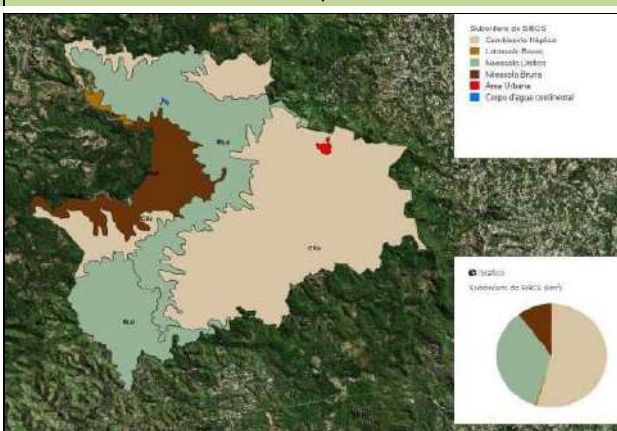
### Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR e cofronta o Rio d'Areia.</p> <p><b>Coordernadas</b>                      Latitude: <b>25°45'39.05"S</b>                      Longitude: <b>51°12'0.65"O</b></p>	

### Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno de faxinais e pastagem, situado na localizado Rio da Areia, no imóvel Boa Vista, município de Inácio Martins, Comarca de Irati/PR, com áreas de 04 alqueires, ou sejam 9,68 há, com as medidas e confrontações, seguintes: Ao Norte numa extensão de 75,00m confronta, seguintes: Ao Norte numa extensão de 750,00m confronta com terras de Joaquim Ribeiro e herds. da família Pereira; ao Sul numa extensão de 750,00m com a firma Madeirit S/A, a Leste numa extensão de 129,00m, confronta também com firma Indústria Madeirit S.A. e, finalmente a Oeste, numa extensão de 129,00m confronta com terras de Antonio Ferreira Santos”.</p>	

### Mapa Pedológico da Região

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX8U HQ7FY X7G79 VZFMA



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Informativo de Preservação Ambiental



Informativo dos Administradores Judiciais



Informativo de Arrendatário



Servidões

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX8U HQ7FY X7G79 VZFMA





## Memorial Descritivo

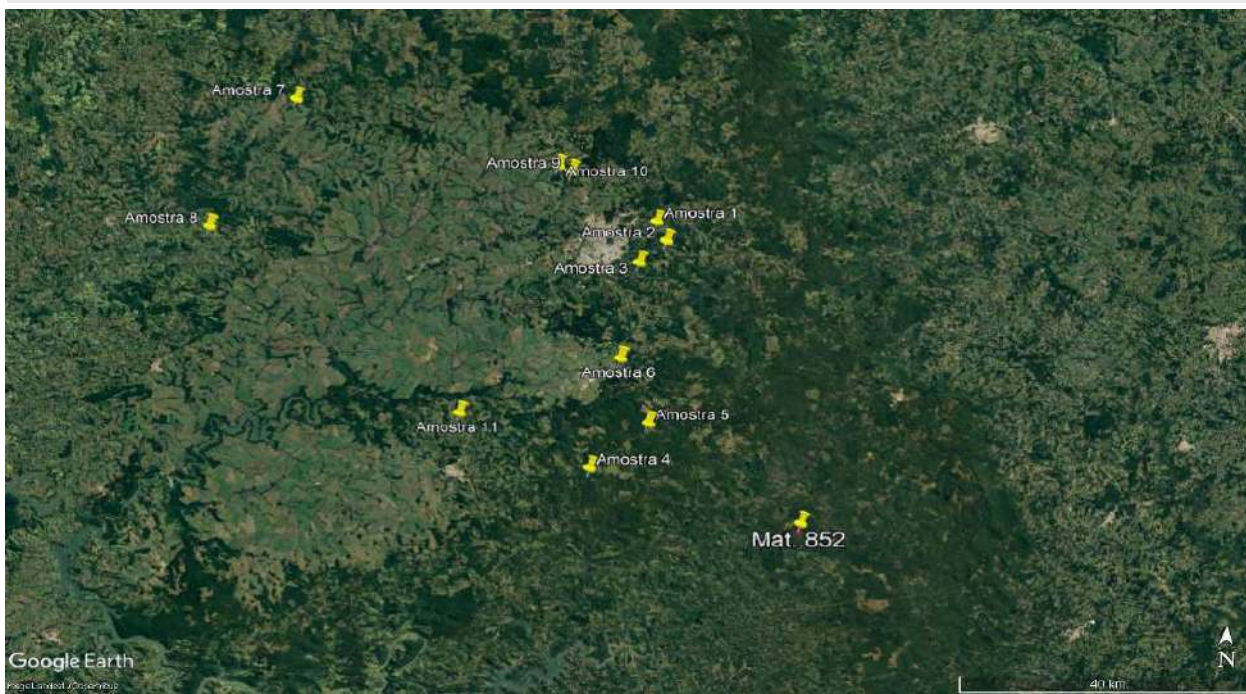
Kronberg Leilões

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX8U HQ7FY X7G79 VZFM





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando										
Endereço:	-									
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	9,68		Área Construída:	-						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A						
Topografia:	Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias	-		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	2,00	22%	Vw(a)			VIII	1,94 22%
IIe			IIIe,s	2,00	22%	Vle			Áterreno(ha):	8,94 100%
IIe,s			IVs	1,50	17%	Vle,s			Índice Cálculado:	45%
IIIs			IVe	1,50	17%	VIIe				
Observações:										

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 300.000,00	4,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.285,71	1,000	1,056	1,010	0,850	0,764	1,000	0,69	R\$ 44.521,56
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	1,056	1,010	0,944	0,986	1,000	0,99	R\$ 35.678,32
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	1,056	1,000	0,944	0,930	1,000	0,93	R\$ 21.831,40
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	1,056	1,010	0,895	0,965	1,000	0,92	R\$ 24.801,58
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	1,056	1,000	0,895	0,805	1,000	0,76	R\$ 24.871,40
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	1,056	1,000	0,895	0,759	1,000	0,72	R\$ 29.766,73
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	1,056	1,000	0,895	0,854	1,000	0,81	R\$ 59.968,57

Média	R\$ 42.761,60	Média	R\$ 34.491,37
Desvio	19285,45	Desvio	8335,39
Coef. de variação	0,45	Coef. de variação	0,24

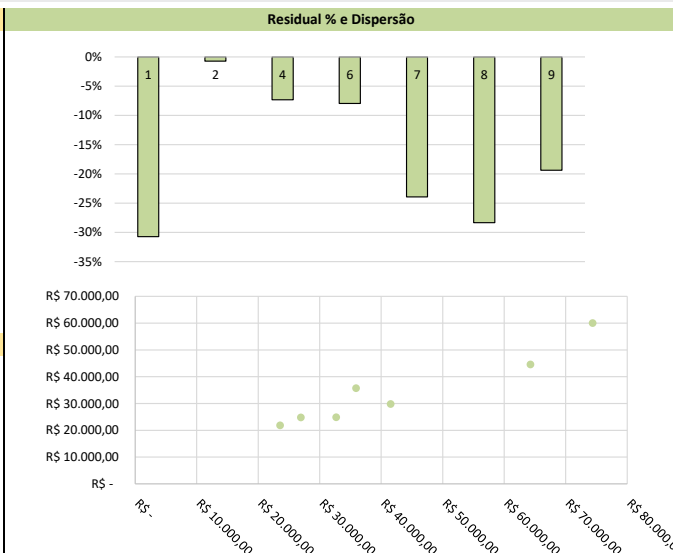
Média Saneada	R\$ 31.927,92
Limite Inferior	R\$ 24.143,96
Limite Superior	R\$ 44.838,78
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	Unit/ha	Fator Ajuste	=	R\$ 309.062,24
	9,68	R\$31.927,92	1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 24.143,96
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 34.491,37
Limite Superior (p/ha):	R\$ 44.838,78
Média Saneada (p/ha):	R\$ 31.927,92
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	8335,39
Coefficiente de Variação:	0,242

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 5.715,33
Inferior (p/ha):	-19,86% R\$ 28.776,03
Superior (p/ha):	14,21% R\$ 40.206,70
Amplitude Total	34,08%



### Comentários sobre o cálculo

[Empty box for comments]

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JX8U HQ7FY X7G79 VZFMA







## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

#### 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 <b>34,08%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau II</b>





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



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

JÚLIO CEZAR LISBOA  
Oficial

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº \* 852 \*

FICHA

\* 1 \*

RUBRICA

*Helcio Kronberg*

Imóvel:- Um terreno de faxinais e pastagens, situado na localidade de Rio da Areia, no Imóvel \*Boa Vista\*, Município de Inácio Martins, Comarca de Irati, (Pr.), com a área de 04 alqueires, - ou sejam 9,68 ha., com as medidas e confrontações, seguintes:- Ao Norte numa extensão de 750,00m. confronta com terras de Joaquim Ribeiro e herds. da Família Pereira; ao Sul numa extensão de 750,00m. com a firma Indústria Madeirit S.A., a Leste numa extensão de 129,00m confronta também com a firma Indústrias Madeirit S.A., e, finalmente a Oeste, numa extensão de 129,00m. confronta com terras de Antonio Ferreira Santos.- REGº. ANTº. n. 12.920, fls.27, Livro 3-H, no R. I. do 2º Ofício Imobiliário da Comarca de Guarapuava, (Pr). — INCRA sob nº.723.037.002.445 - 7.- \*Suprimento de localização, medidas e confrontações de inteira responsabilidade das partes\*.-

Proprietários:- JOÃO RODRIGUES DE MEIRA e sua mulher CATARINA OBAL-DE MEIRA, brasileiros, casados, êle lavrador, portador da Céd. Id. RG.1.723.581 - (Pr.), ela do lar, filha de Pedro Obal e de Justina Obal; inscritos no CPF/MF. sob nº.014.771.299-87; residentes no Município de Inácio Martins, (Pr). DOU FÉ. Irati, - 28 de Setembro de 1.977.- *Helcio Kronberg*, Oficial.

R - 1 - 852 - Venda e Compra. Os proprietários João Rodrigues de Meira e sua mulher Catarina Obal de Meira, acima qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula para a Adquirente: INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A; com sede em São Paulo, Capital, à Rua Cél. Xavier de Toledo, 264 - 10º andar; inscrita no CGC/MF. sob o n. 60.874.873/0001-85; consoante escritura de 08 de Julho de 1.977, lavrada às fls.197, do Livro nº.35, nas Notas do Tabelião, Norberto Ernesto Gastreich, do Município de Inácio Martins, (Pr.), no valor de \$30.000,00.(Trinta mil cruzeiros)., \*C.Q.\* nº.256.816, expedido pelo FUNRURAL. Protoc. n.1.247, Livro 1-A. Cota \$517,00. DOU FÉ. Irati, 28 de Setembro de 1.977.- *Helcio Kronberg*, Oficial.

R.02/852 - Hipoteca. 1º.gráu. Nos termos da escritura pública hipotecária e outras avenças, celebrada em 14 de dezembro de 1978, às fls.114 do Livro de notas n.2030, do 13º. Tabelião de São Paulo - Capital -, Tabelião Antonio Fleury de Camargo, INDÚSTRIAS MADEIRITI S/A., já qualificada nesta matrícula imobiliária, na qualidade de Hipotecante, dá ao credor BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado do Bahia, à rua Lauro Muller s/n., com sucursal na cidade de São Paulo, (SP), a rua João Bricola, n.39, inscrito no CGC/MF. sob n.15.124.464/0001-87, - em primeira, única e especial hipoteca -, o imóvel objeto desta matrícula, como reforço da garantia do contrato de compromisso de prestação de fiança, no valor de \$60.000.000,00 (sessenta milhões de -

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
- 852 -

Documento assinado digitalmente, conforme MP 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:J5CD DGO5C JVAPY 52XGK

CONTINUAÇÃO

cruzeiros), com prazo de vigência até 31 de dezembro de 1982 e demais condições pactuadas no referido contrato firmado em 13 de dezembro de 1978, sendo que a hipotecante, em contra-garantia da fiança prestada, entregou ao credor hipotecário, uma nota promissória de sua emissão, no valor de R\$.72.000.000,00 (setenta e dois milhões de cruzeiros), com vencimento para 31 de dezembro de 1982, avalizada por Carlos Roberto Presgrave de Mello. Demais condições: As constantes da escritura pública. PROTOC.n.2288, Lº.1/A. DOU - FÉ. Irati, 29 de dezembro de 1978. *Helcio Kronberg*, Oficial.

=====  
R.03/852 - Hipoteca. 2º. grau. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, passada em 20 de dezembro de 1978, às fls. 02 do Livro de notas n.2.048, do 13º. Tabelião Antonio Fleury de Camargo, de São Paulo - Capital, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada nesta matrícula, na qualidade de "hipotecante", da ao BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado do Bahia, a rua Lauro Muller, s/n., com sucursal na cidade de São Paulo, Capital, inscrito no CGC.MF. sob nº... 15.124.464/0001-87, dá, em segunda e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, para reforço da garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente com obrigações garantias, celebrado em 14 de dezembro de 1978, no valor de R\$.47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de cruzeiros), - limite máximo -, com prazo de 180 dias, contados a partir daquela data. Demais condições: As constantes da escritura pública. PROTOC.n.2289, Lº.1/A. DOU FÉ. Irati, 29 de dezembro de 1978. *Helcio Kronberg*, Oficial.

=====  
R.04/852 - Hipoteca. 3º.grau. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, celebrada em 29 de junho de 1979, às fls.137/145 do Livro n.2081, nas notas do 13º. Tabelião Antonio Fleury de Camargo, da cidade de São Paulo, SP., INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já identificada, constitui e dá em hipoteca de 3º.grau, o imóvel objeto desta matrícula, para a credora hipotecária BANCO ECONOMICO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na rua Lauro Muller, s/nº., com sucursal na capital do Estado de São Paulo, á rua João Bricola, 39, com inscrição no CG/MF.: sob n.15 124 464/00001-87, para reforço de garantia do contrato de abertura de crédito em conta corrente, com obrigações e garantias, no valor de R\$.40.000,000,00 (quarenta milhões de cruzeiros) - limite máximo -, firmado pelas partes acima referidas, em 12 de junho de 1979, com prazo de 179 dias, contados da data desse contrato. Demais condições: As constantes da escritura pública. Protoc. 2820, Lº 1/A. Dou fé. Irati, 19 de julho de 1979. *Helcio Kronberg*, Oficial.

=====  
R.05/852 - Hipoteca. 4ºgrau. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, celebrada em 29 de outubro de 1979, por instrumento lavrado as fls.264/272, do Livro n.2101, nas notas do 13º Tabelião Fleury de Camargo, da cidade de São Paulo, (SP.), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada nesta matrícula, dá em hipoteca de 4º grau, o imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, para o credor hipotecário BANCO ECONOMICO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Salvador, Bahia, na rua Lauro Müller, s/n., inscrito no CGC n.13 538 319/0001-17, para reforço da garantia do contrato de financiamento de capital de giro, no valor de R\$.53.374.000,00 (cinquenta e três milhões, trezentos e setenta e quatro mil cruzeiros), com prazo de vigência até 26/04/1980, firmado pelas mesmas partes contratantes em 29/10/

SEQUE

PARA SIMPLOS

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 2 -

Ref. Matrícula n.852.

CONTINUAÇÃO

1979, sob n.002-36904-9, Demais condições: As da escritura pública. Protoc. n.3124, Lº 1/A. Dou fé. Irati, 19 de novembro de 1979. Cota R\$1.495,00. TAM R\$5,00. *Helcio Kronberg* Oficial. -

R.06/852 - Hipoteca. 5º.gráu. Nos termos da escritura pública de garantia hipotecária e outras avenças, lavrada em 09 de novembro de 1979, às fls.227, do Livro n.2000, nas notas do 13º.Tabelião Antonio Fleury de Camargo Filho, da cidade de São Paulo, SP, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada nesta matrícula, na qualidade de hipotecante, oferece e dá em garantia hipotecária de 5º. grau, o imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, para o credor hipotecário BANCO ECONOMICO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Salvador, Bahia, na Lauro Muller, s/nº., inscrito no CPF/MF. sob n.13.358.319/0001-17, para reforço de garantia do contrato de compromisso de prestação de fiança, no valor de CR\$...... 17.449.538,00 (dezessete milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, quinhentos e trinta e oito cruzeiros), com prazo de vigência indeterminado, celebrado em 29 de outubro de 1979. Demais condições: As da escritura pública respectiva. Protoc. n.3025, Lº.1/A. Cota R\$.1.825,00. Dou fé. *Helcio Kronberg* Oficial. -

AV.07/852 - Cancelamento. Ref. Reg. R.5/852. Hipoteca de 4ºgráu. Certifico e dou fé, que de conformidade com a autorização firmada pela credora Banco Econômico de Investimentos S.A., em 29/05/80, arquivada neste cartório, fica cancelada a hipoteca a que se refere o Reg. R.5/852, desta matrícula, face o pagamento da dívida à credora. Dou fé. Protoc. n.3966, Lº 1/A. Irati, 26 de agosto de 1980. *Helcio Kronberg* Oficial. -

AV.08/852 - Cancelamento de regs. hipotecários. Certifico e dou fé, que de conformidade com o instrumento de quitação e liberação arquivado neste cartório, firmado em 05 de abril de 1982, pelo credor hipotecário BANCO ECONOMICO S/A. e BANCO ECONOMICO DE INVESTIMENTOS S/A., ficam cancelados os registros hipotecários ns. R.2, R.3, R.4 e R.6/852, de 1º., 2º., 3º. e 5º.gráu, a que se referem os contratos de compromissos de prestações de fianças, nos valores de R\$.60.000.000,00 e R\$.17.449.538,00 e de abertura de créditos em conta corrente, com obrigações e garantias, nos valores de R\$.47.000.000,00 e R\$..... 40.000.000,00, celebrados em 13.12.78, 29.10.79, 14.12.78 e 12.06.79, respectivamente, com a devedora Indústrias Madeirit S/A., que tendo saldado seus débitos, representados pelo principal, juros e demais encargos, obteve do credor acima referido, a liberação do imóvel desta matrícula. Dou fé. Protoc.n.5433 Lº.1/A. Irati, 16 de julho de 1982. *Helcio Kronberg* Oficial.

R.09/852 - Integralização de capital social mediante conferência de bens. Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado pela empresa MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., arquivado neste cartório, instruído com 01 exemplar do D.O.E., Ined., São Paulo, 92(042), sábado, 6 março 1982, ref. a publicação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de janeiro de 1982, registrada sob n. JUCESP. 14.592/82, em 24.02.82, na MM. Junta Comercial do Estado de São Paulo, a proprietária INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., incorporou ao patrimônio da empresa denominada MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade de agrícola e comercial, inscrita no CGC/MF. sob n.47.682.232/0001.30, mediante a conferência de bens, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$...... 177.388,08 (cento e setenta e sete mil, trezentos e oitenta e oito cruzeiros e

SEGUI



CONTINUAÇÃO

oitocentas e cinquenta), para integralização (parcial) de aumento de capital social por ela subscrito como única acionista. Certifico mais, que de conformidade com a Ata da A.G.E. realizada em 26 de abril de 1982, arquivada sob n.45.884/82, em 27/05/82, na MM. Junta do Comércio de São Paulo, publicada no D.O.E./SP. em 04.06.82, a adquirente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., tem sua sede social e foro - na Estrada das Nações, n.333, distrito de Jardim Belval, Estado de São Paulo, Dou fé. Protoc. NP.5436. Lp.1/A. Serv. R\$5.700,00/CPC R\$300,00. Irati, 16 de Julho de 1982. *Fulvete Sobrinho*, Oficial. -

AV.10/852 - Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o Termo de Compromisso firmado em 28/09/82, arquivado neste cartório, a proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., tendo adquirido de Industrias Madeirit S.A., o imóvel desta matrícula, bem como o plano de exploração florestal denominado Plano de Exploração Florestal n.7730/80, conforme AGE de 04/01/82, com Regº 14592/82 na JUCESP, responsabiliza-se pela fiel observância de todas as operações previstas no plano, mantendo-o até sua rotação final, de acordo com as técnicas e normas jurídicas pertinentes, Dou fé. Protoc. n.5632, Lp.1/A. Irati, 14 de outubro de 1982. *Fulvete Sobrinho*, Oficial. -

R.11/852 - HIPOTECA. 1º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 29 de abril de 1983, às fls.107 à 112 do Livro / n.509, nas notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDUSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP) na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob o n.... n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF. sob n.92 791 813/0003-27, com Carta-Patente A-69/3036, denominado "Credor" ou "Banco"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., sediada em Barueri, (SP) na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. / sob n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 1º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - EMPRÉSTIMO DE CAPITAL DE GIRO n.6951-350/83 firmado em 29/04/83, no valor de R\$.220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 26/10/83, acrescido de correção monetária (DRTN) e juros de 26,5%aa. II- PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.6951-351/83, firmada em 29/04/83, assumida pelo BANCO (prestação de fiança) para assegurar o cumprimento de obrigações contraídas pela Devedora junto a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - Casas Pernambucanas -, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, com validade por 210 dias, até o valor de R\$.454.930.000,00 acrescido de encargos de 40%aa.; III - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-320/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.994.133,00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizáveis em parcelas na forma contratual; IV - REPASSE DE EMPRÉSTIMO DO EXTERIOR n.6951-321/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.100.000,00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma contratual; V - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-324/82, firmado em 18/10/82, no valor de US\$.63.334,00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma estabelecida no referi-

SEGUIE

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 3 -

continuação do R.11/852.....  
CONTINUAÇÃO

do contrato; VI - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-325/82, no valor de US\$.100,000.00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma do contrato acima referido; e VII - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-342/83, / firmado em 07/03/83 no valor de US\$.210,000.00, à taxa de 1,5%aa. (LIBOR), comissão de 4%aa., pagável em 06/06/83. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos contratos/já mencionados, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel ora hipotecado. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida e sobre o mesmo não poderá ser constituído nenhum outro ônus nem qualquer gravame sem anuência prévia do BANCO. Valor (art. 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Fôro: São Paulo (SP) Demais condições: As constantes da escritura. Protoc. n.6006, Lº1/A. Custas: Serv. R\$.66.500,00. CPC R\$.3.500,00./ Dou fé. Irati, 12 de maio de 1983. *Helcio Kronberg* - Oficial.-

AV.12/852 - Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado em 17/08/83, instruído com/ Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal, a MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., já qualificada, se compromete a / executar, integralmente, o plano de exploração florestal no imóvel objeto desta matrícula. Protoc. n.6189, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.950,00. CPC R\$.50,00. Dou fé. Irati, 17 de agosto de 1983. *Helcio Kronberg* Oficial.-

Av.13/852 - Alteração de prestação de garantia fidejussória. Nos/ termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 09 de setembro de 1983, às fls.35vº do Livro n.3165, / nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., acima identificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, SP, já qualificada no registro supra, com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., proprietária do imóvel desta matrícula, a ratificação da cláusula II, de / "prestação de garantia fidejussória" constante da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 7/29/04/83, às fls.107/112 do Livro n.509, nas notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), registrada sob n.R.11/852, nesta matrícula, que alterada por Aditivo firmado em 31/08/83, entre as mesmas partes, passa a ser a seguinte: "II - / PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.6951-351/83, firmada em 29/04/83, registrado sob n.1773146, no 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, SP, para assegurar o cumprimento de obrigações a serem assumidas pela Devedora perante ARTHUR LUNDGREN TECI DOS S.A./Casas Pernambucanas, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, o BANCO credor obrigou-se a prestar garantia, mediante fiança, com validade por até 210 dias, até o valor equivalente em moeda corrente nacional, a US\$..... US\$.1,051.000.00 (hum milhão e cinquenta e um mil dólares dos Estados Unidos). A título de remuneração ao Banco pela garantia contratada, a Devedora obrigou-se a pagar uma comissão de 2,5% devida no dia da abertura da carta de fiança. Sobre qualquer quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da Devedora, incidirá correção monetária (em ORTNs); juros e pena convencional de 10%". Ratificam as partes os demais termos contratuais. Dou fé. / SEGUE

continuação da Av.13/852.

CONTINUAÇÃO

Protoc. n.6327, Lº 1/A. Serv. R.33.250,00. CPC R1.750,00. Irati, 25 de outubro de 1983. *Helcio Kronberg* Oficial.-

=====

AV.14/852 - Aditivo. Re-ratificação. Nos termos da escritura de re-ratificação - de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 25.11.1983, por instrumento público de fls.133vº. e seguintes do Livro nº... 3150, nas notas do 11º. Tabelião Antonio G.de Souza Jr., da cidade de São Paulo, / SP., a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., acima qualificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTO S.A., por sua filial de São Paulo (SP), já qualificada, com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., proprietária do imóvel desta matrícula, a retificação da cláusula II da Escritura de confissão de dívida e constituição de hipoteca, celebrada em 29.04.83, às fls.107 do Livro n.509, nas notas do 6º Tabelião de Curitiba, (Pr), registrada neste Ofício sob n.R.11/852, nos seguintes aspectos: (a). O prazo de validade da Carta de Fiança prestada pelo Banco, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora, perante a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. "Casas Pernambucanas", decorrentes do contrato de compra e venda, estende-se até o dia 30 de janeiro de 1984; (b). em decorrência das entregas parciais de mercadorias efetuadas pela Devedora, ficou reduzido o valor limite da Carta / de Fiança para até o valor equivalente, em moeda nacional, a US\$.746,833.09. (c). em função da prorrogação do prazo de fiança prestada, além da remuneração estipulada no contrato de prestação de garantia fidejussória caracterizado na cláusula II, a Empresa obrigou-se a pagar ao Banco, no dia 30.01.1984, ou na data da realização do último embarque, previsto no contrato afiançado, se anterior a essa / data, a quantia correspondente, na data do efetivo pagamento, a 0,5% do valor - equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$.746,833.09. Ratificam as partes - contratantes, os demais termos contratuais. Protoc. Nº.6462, Lº.1A. Serv.CR\$...... 33.250,00. CPC.CR\$.1.750,00. Dou fé. Irati, 27 de dezembro de 1983. *Helcio Kronberg* Oficial. -

=====

R.15/852 - HIPOTECA. 2º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de / dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 19 de março de 1984, as fls.001 à 008 do Livro n.525, nas notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP), na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no DGC/MF sob o n. / n.60.873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial de SÃO Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no DGC/MF sob n.92 791 813/0003-27, com Carta-Patente A-69/3036, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no DGC/MF n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 2º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundas dos seguintes contratos: I - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO / n.6951-385/84, firmado em 02/03/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 29/08/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-389/84, firmado em 19/03/84, no valor de R\$.880.000.000,00 (oitocentos e oitenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 17/09/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de - 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário à completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora, nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida e garantia hipotecária, abrangendo toda a mata e floresta, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou /

SEGUE



RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 4 -

continuação do R.15/852.  
CONTINUAÇÃO

/que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP) Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6626, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.107.616,00. CPC R\$.5.664,00. F.P. R\$.22.656,00. Dou fé. Irati, 26 de março de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.16/852 — HIPOTECA. 3º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 09 de maio de 1984, às fls.010 à 021 do Livro / n.525, nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP) na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob o n... n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com / MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial - de São Paulo, SP, estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito / no CGC/MF sob n.92 791 813/0003-27, com Carta Patente n.A-69/3036, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., com sede em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30, denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 3º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora o / imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniante Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-378/84, firmado em 24/01/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), cujo saldo devedor, em 02/05/84 montava R\$.31.194.739,20 à ser pago em 23/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-395/84, firmado em 09/04/84, no valor de R\$.160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de cruzeiros), à ser pago no dia 09/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída preva lecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham à ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6795, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00. CPC R\$.9.520,00. F.P. R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

\*\*\*\*\*

R.17/852 — HIPOTECA. 4º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 24 de maio de 1984, às fls.026 à 037 do Livro / n.525, nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), RESERPA - REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Capital de São Paulo, (SP), na rua Cel.Xavier de Toledo, 264, 10º andar, inscrita no CGC/MF sob o n..... n.60 873 866/0001-39, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com o MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial - de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0001-65, titular da Carta Patente n.A-69/3036, denominado, "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., sediada em -

SEGUE

continuação do R.17/852

CONTINUAÇÃO

Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30, denominada "INTERVENIENTE-HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 4º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela - Devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniante Hipotecante, oriundo do contrato de financiamento para Capital de Movimento n.6951-401/84, firmado em 21/05/84, no valor de G\$.... G\$.1.300.000.000,00 (hum bilhão e trezentos milhões de cruzeiros), à ser pago no dia 20 de agosto de 1984, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., incidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá - pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora, no contrato acima mencionado e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: G\$.... G\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc. n.6796, Lº 1/A. Custas: Serv. G\$.180.880,00. CPC G\$.9.520,00. F.P. G\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de 1984. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

\*\*\*\*\*

AV.18/852 — Re-ratificação. (Ref.R.11/852) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão/de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/02/85, às fls.84 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, (SP), celebrado / entre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A. e o credor MULTI-BANCO-INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a participação da interveniente garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as alterações seguintes: No dia 21 de fevereiro/ de 1985, a devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., o valor correspondente a 3ª parcela do principal da dívida, no valor equivalente a US\$.249,600.00, juntamente com a 4ª parcela do principal, equivalente a US\$.645,333.00; mais os juros à taxa de 1,125%aa., e o valor da comissão de repasse de 6%aa. s/ a 3ª parcela de US\$.249,600.00, calculada pelo período de 01/12/84 a 21/02/85 e ainda a comissão de repasse de US\$.3,452.80; ficando sujeita a devedora, no caso de inadimplência, as penalidades estabelecidas nos instrumentos contratuais. Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7455, Lº 1/A. Custas: Serv. G\$.174.600. CPC G\$.9.189. F.P. G\$.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Tânia Alvares* Oficial Substituta.-

AV.19/852 — Re-ratificação. (Ref.R.17/852) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão/de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 13/02/85, às fls.95 vº do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrada entre a devedora RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as seguintes alterações / contratuais: Não tendo sido liquidada a dívida na data avençada - foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de 119.088,9184 ORTNs., correspondente ao valor de G\$.2.127.761.705, quantia esta liquidada e certa, confessada e reconhecida pela devedora, com obrigação de pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 02/01/85, acrescida, à partir de / 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices da ORTN, mais juros de 43,38%. Em substituição às

SEGUE

RUBRICA

*Sânia Alvim*

FICHA

- 5 -

continuação da AV.19/852.

CONTINUAÇÃO

anteriores, a devedora emitiu Notas Promissórias com os valores seguintes: (1). Principal - R\$.2.127.761.705, vencível em 02/01/85; (2). Juros e correção monetária estimados - R\$.1.023.148.691, vencível em 02/01/85; (3). Principal e encargos estimados - R\$...... R\$.3.150.910.396, vencível à vista. Desde 02/01/85 está sujeito o débito vencido aos encargos moratórios e penalidades contratuais. Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7456 Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.174.600. CPC R\$.9.189. F.P. R\$.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Sânia Alvim* Oficial Substituta.-

AV.20/852 — Re-ratificação. (Ref.R.15/852) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/02/85, às fls.90 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrado entre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as alterações contratuais seguintes: (1): Ref. cláusula I da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado, em 01/10/84, um saldo devedor de 48.854,6285 ORTNs., correspondente ao valor de R\$.872.885.648, quantia líquida e certa, confessada e reconhecida pela Devedora a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO, no dia 01/02/85, acrescida à partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices das ORTNs., mais juros de 40,75% s/o valor confessado. Face as alterações e prorrogação do vencimento original da dívida por mais 123 dias, contados de 01/10/84, a devedora emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anteriores: Principal - R\$.872.885.648; Juros e correção monetária estimados - R\$.589.717.060, ambas vencíveis em 01/02/85; e ainda do Principal e encargos estimados R\$.1.462.602.708 vencível à vista. Não obstante referido contrato ter se vencido em 01/02/85 a devedora não o liquidou. (2). Ref. cláusula II da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTNs, correspondente ao valor de R\$.1.317.379.323, líquida e certa, confessada e reconhecida pela devedora, a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 01/03/85, acrescida dos encargos de correção monetária equivalente à da variação dos índices da ORTN, mais juros de 38,28%. Face as alterações e prorrogação do vencimento por mais 151 dias, a devedora emitiu, em substituição, novas Notas Promissórias: Do Principal - R\$.1.317.379.323; juros e correção monetária estimados - R\$...... R\$.1.168.974.545, ambas vencíveis em 01/03/85; e ainda do Principal e encargos estimados - R\$.2.486.353.868, vencível à vista. Ratificam as partes contratantes, os demais termos da escritura./.- Protoc. n.7457, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.174.600. CPC R\$.9.189.F.P. R\$.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Sânia Alvim* Oficial Substituta.-

R.21/852 — HIPOTECA. 5º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 30 de agosto de 1985, às fls.01 e seguintes do Livro n.478/NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada "INTERVE -

SEGUE

continuação do R.21/852

**CONTINUAÇÃO**

NIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 5º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da / Interveniante Hipotecante, oriundo do contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior n.6951-515/85, firmado em 21 de agosto de 1985, objeto do registro n.2306200 do 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP) no valor de US\$.295.000.00 (duzentos e noventa e cinco mil dolares dos EUA), repassado pelo BANCO para a DEVEDORA, proveniente do empréstimo externo, a taxa de 1,125%aa., acima da taxa de juros para depósito, para 06 meses no mercado interbancário do eurodolar de Londres (LIBOR), com comissão de repasse a taxa de 3,5%aa., cuja dívida — principal, juros e comissão pactuadas — a DEVEDORA se obriga a pagar ao BANCO, no dia 21 de fevereiro de 1986, sob cláusula de paridade cambial, apurada em cruzeiros segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Central do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação de suas obrigações. As parcelas representativas do débito estão representadas por Notas Promissórias emitidas pela DEVEDORA à favor do BANCO. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, no contrato acima mencionado e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Foro: São Paulo (SP) De mais condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc. n.7940, Lº 1/A. Custas: Serv. G\$.654.560. CPC G\$.34.450. / F.P. G\$.137.802. Dou fé. Irati, 19 de setembro de 1985. *Helcio Kronberg*  
Oficial.-

R.22/852 — HIPOTECA. 6º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 31 de março de 1986, às fls.08 e seguintes, do Livro n.492-na, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, ajustou, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, com interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S.A., já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, A J U S T O U, como acima foi dito dar em hipoteca de 6º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da interveniente hipotecante, oriundo do Contrato de Financiamento para Capital de Movimento n.6951-556/86, firmado em 21/02/86, objeto do registro 2394922 no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP), no valor de G\$.7.113.110.374 (sete bilhões, cento e treze milhões, cento e dez mil e trezentos e setenta e quatro cruzeiros), à ser pago pela DEVEDORA ao BANCO no dia 22 / de maio de 1986, acrescido de correção monetária equivalente a da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTNS e de juros a taxa de 25,5%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. De acordo com o Decreto-Lei n.2283 de 27/02/86 e do Decreto n.2284 de 10/03/86 e demais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos devidos, juntamente com o capital mutuado, no dia 22 de maio de 1986, à saber: correção monetária calculada até 22/02/86: Cz\$.242.660,76; juros de 25,5%aa.: Cz\$.. Cz\$.429.775,87; e principal de Cz\$.7.113.110,37, valores estes — que a DEVEDORA reconhece como líquidos e certos. Assim, no dia / 22 de maio de 1986, a DEVEDORA obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do Contrato, a quantia de Cz\$.7.785.547,00 (sete milhões, setecentos e oitenta e cinco mil e quinhentos e quarenta e sete cruzados), ficando a DEVEDORA sujeita a penas convencio -

SEGUE

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 6 -

continuação do R22/852

CONTINUAÇÃO

a penas convencionais, de juros moratórios de 1% ao mês, de multa de 10% sobre o débito em atraso, e ainda de multa de 1% ao mês, sobre o saldo devedor, pela falta de cumprimento de outras obrigações. A hipoteca constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, abrangendo matas e florestas, e todas as acessões. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus à terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis (de Cruz Machado/Inácio Martins) Cz\$.15.107.181. Demais condições: As do contrato. Foro: São Paulo, (SP) Protoc 8427 Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.1.141,42. CPC Cz\$.60,07. F.P. Cz\$.240,29. Dou fé. Irati, 16 de abril de 1986. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.23/852 — HIPOTECA. 7º grau. Nos termos da escritura pública de constituição de hipoteca em garantia, lavrada em 18 de setembro de 1986, às fls.188 do Livro n.483-NA, / nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr) INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, ajustou, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A. já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, com interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, AJUSTOU, como acima foi dito dar em hipoteca de 7º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do Contrato de Abertura de Crédito Fixo mediante Repasse de Financiamento contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, datado de 18/09/86, ainda pendente de registro. O montante do crédito aberto divide-se em dois subcréditos, nos seguintes valores: (a) Subcrédito "A" - no valor equivalente a até 174.782 OTNs, correspondentes, nesta data, a Cz\$.18.596.804,80. Encargos: Juros de 10%aa, calculados dia a dia; (b) Subcrédito "B" - no valor equivalente a até US\$.337.636,00, correspondentes a Cz\$.4.649.247,72, à taxa oficial de conversão para compra de Cz\$.13,77/US\$, vigente nesta data. Encargos: Juros de 2%aa, acima da taxa de juros anual para empréstimo ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR) para pagamento trimestral, informada pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 03 meses, calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2%aa, calculada dia a dia. O montante do principal da dívida será pago pela DEVEDORA ao BANCO, em 72 (setenta e duas) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor de 1/72 do principal do crédito, efetuada a conversão em OTNs e dos dólares dos Estados Unidos da América, nos termos do contrato, vencendo-se a primeira em 15 de setembro de 1988, comprometendo-se a DEVEDORA a liquidar, com a última prestação, em 15 de agosto de 1994, todas as obrigações decorrentes do contrato. Os encargos financeiros, juros, comissões, serão calculados na forma contratual. Dita garantia se estende ainda ao contrato de prestação de garantia fidjussória n.6951/373-83, firmado em 16.12.83, registrado sob n. n.1936376 e 2862, no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Curitiba, (Pr), e de Barueri, SP, de fiança prestada pelo BANCO à DEVEDORA, resultantes da emissão de 25 debêntures / no valor nominal unitário de \$10.000.000 cada uma, das séries / 2A e 2B, com regº916, Livro "3" (RegºAuxiliar) no 1º Cartório de Regº de Imóveis de Barueri, SP. A Carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o pagamento do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua vigência até 30.12.88. Comissão de remuneração: 4%aa, sobre o saldo devedor. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus à terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis:

SEQUE

continuação do R23/852

CONTINUAÇÃO

(C.Machado e I.Martins) Cz\$.39.676.894,07. Demais condições: As / do contrato. Foro: São Paulo, SP. Protoc 8864, Lº 1/A. Custas: - Serv Cz\$.1.128,52. CPC Cz\$.59,36. F.P. Cz\$.237,58. Dou fé. Irati, 22 de setembro de 1986. *Jana Obaiboa* Oficial.-

AV.24/852 — Cancelamento de registro hipotecário. (Ref R17/ e - AV19/852) — Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro de / 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada neste Cartório e a quitação dela constante, fica cancelado o registro hipotecário R17 e AV19/852, hipoteca de 4º grau e aditivo de re-ratificação, respectivamente, face a quitação da dívida. Protoc 9737, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Jana Obaiboa* Oficial Designada.-

AV.25/852 — Cancelamento de registros hipotecários. (Ref R11/ , AV13 e AV14; R15/ , AV20; R16; R21/ e R22/852) - Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro de 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada neste Cartório e a quitação dela constante, ficam cancelados os seguintes registros hipotecários: R11/ , AV13 e AV14; R15/ e AV20; R16; R21 e R22/852, hipotecas de 1º, 2º, 3º, 5º e 6º grau e respectivos aditivos de re-ratificação, face a quitação da dívida. Protoc 9738, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. / Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Jana Obaiboa* Oficial Designada.-

AV.26/852 — (Ref R23, hipoteca de 7º grau) Re-ratificação de escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca. Nos termos da escritura pública de re-ratificação celebrada em 15 de dezembro de 1986, às fls.136 / do Livro n.3250, nas Notas do 11º Cartório do Escrivão Antonio G de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, foi retificada a escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 18/09/86, às fls.188 do Livro n.483-NA, nas Notas/ do 5º Tabelião Alfredo Braz, de Curitiba, (Pr), para corrigir o texto da cláusula "I - 4", referente a falta de cumprimento de obrigações de pagamento devidas por força do contrato acima citado, que passou a vigorar com a redação dada na escritura de re-ratificação; e ainda a cláusula II da mesma escritura, corrigindo-a no que diz respeito ao registro n.1936376 do contrato que / foi efetuado no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos/ de São Paulo, SP, e não de Curitiba, (Pr), como constou erroneamente. Ratifica-se os demais termos contratuais. Protoc 9741, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.41,89. CPC Cz\$.2,20. F.P. Cz\$.8,82. Dou fé. Irati, 08 de outubro de 1987. *Jana Obaiboa* Oficial Designada.-

AV.27/852 — Termo de Compromisso de Execução Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o Termo de Compromisso de Execução Florestal, firmado em 15 de março de 1990, a proprietária Madeirit Agro Florestal S A, se compromete a executar integralmente o projeto a ser implantado na área de 1.500,00ha, que abrange o imóvel desta matrícula e o

SEGUE

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 7 -

continuação da AV 27/852

CONTINUAÇÃO

das matrículas 1369, 1992, 2101 e 4075, distribuída em cinco ta-  
lhões. Número de Árvores: 500.100 Agro 1, área de 300,00ha; 500100  
Agro 2, área de 300,00ha; 500.100 Agro 3, área de 300,00ha; 500100  
Agro 4, área de 300,00ha e 500.100 Agro 5, área de 300,00ha. To-  
tal: 2.500.500 - Agros 01, 02, 03, 04 e 05, área total 1.500,00ha.  
Fica a área vinculada ao IBAMA, pelo prazo de 20 (vinte) anos, con-  
forme o cronograma do Projeto Técnico de Reflorestamento, protoco-  
lado no IBAMA sob n.003.694 de 11/07/88. Demais Condições: As do  
Termo e plantas, com uma via arquivada neste Cartório. Protoc n.  
12191, L<sup>o</sup> 1/A. Custas: Serv R\$.551,00. CPC R\$.29,00. Associações :  
R\$.23,20. Dou fé. Irati, 27 de agosto de 1990. *Helcio Kronberg* Oficial.-

AV.28/852 — Cancelamento de Hipotecas. (Ref R11, R15, R16, R21 ,  
R22 e R23/852) Certifico e dou fé, que de conformida-  
de com a Carta Precatória de 22.11.93, expedida pela  
17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, SP, subscrita pelo Dr -  
Luiz Antonio Cerqueira Leite, MM Juiz de Direito, Processo nº1425/  
91 e Mandado Autos nº100/93, expedido em 03.12.93, pela Dra Jeane  
Carla Furlanh, MM Juíza de Direito Substituta desta Comarca, ficam  
cancelados as hipotecas a que se referem os Reg<sup>os</sup> R11, R15, R16 ,  
R21, R22 e R23/852 supras. Protoc 14374, L<sup>o</sup> 1/A. Dou fé. Irati, 06  
de dezembro de 1993. *Fleliandro* Oficial.-

Av.29/852 - Protocolo n<sup>o</sup> 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010.  
**Arrecadação.** Procede-se a presente averbação para consta que, em  
razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci  
Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos  
de falência n<sup>o</sup> 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi  
arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA -  
Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$  
6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. *Fernando Dias*, Oficial  
Registrador.

SEGUE



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.189 - 05/2022

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

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)







## ÍNDICE

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

### **ANEXOS:**

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





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Terreno rural, de matrícula nº4.074, com metragem de 415,08 hectares, localizado no lugar Boa Vista, município de Inácio Martins/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2022

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 11.512.000,00**

**(Dez milhões, quinhentos e doze mil reais)**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Considerações gerais

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

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

Em que pese o avaliador tenha constatado a presença de reflorestamento durante a visita técnica ocorrida no dia 23/11/2021 no imóvel de mat. nº4.074, neste laudo não foram considerados as benfeitorias reprodutivas (ativos biológicos), ou seja, o valor final corresponde somente ao Valor da Terra Nua da propriedade.





Isto se justifica pelo fato de haver arrendatários que utilizam a área para a produção de ativos biológicos, e não foi possível distinguir quais talhões pertenciam ou não ao proprietário.

### **2.3 Limitações e premissas futuras**

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

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

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

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

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

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

### **2.4 Normativas**

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

## **3 OBJETO**

### **3.1 Tipo do bem**

Imóvel rural – Lote de terreno rural, sem benfeitorias (ativos biológicos)





### 3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, localizado no lugar Boa Vista, com área de 415,08 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

Número da Matrícula: Nº 4.074 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR

Localização: Latitude: 25°38'45.20"S/ Longitude: 51° 9'13.71"O

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Mercado Regional de Terras MRT-6 está composto por 23 municípios e foi criado pelo Incra tendo por base os municípios limites da Serra Geral, ou em suas proximidades. Esta Serra é a delimitação do segundo para o terceiro planalto, em cuja região apresenta semelhanças principalmente em função das características de solo, relevo, exploração econômica, fatores sociais e climáticos.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual e está sob os domínios da floresta ombrófila mista. Segundo o EMBRAPA os solos presentes na região são classificados como: Cambissolo Humico, Cambissolo Haplico, Neossolo Litólico, Neossolo Regolítico, Neossolo Quartzarenico, Argissolo Vermelho, Latossolo Vermelho, Nitossolo Bruno e Nitossolo Vermelho.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade as culturas do milho e da soja, que apesar de não terem expressivas extensões de terra, se destacam na produtividade das lavouras.

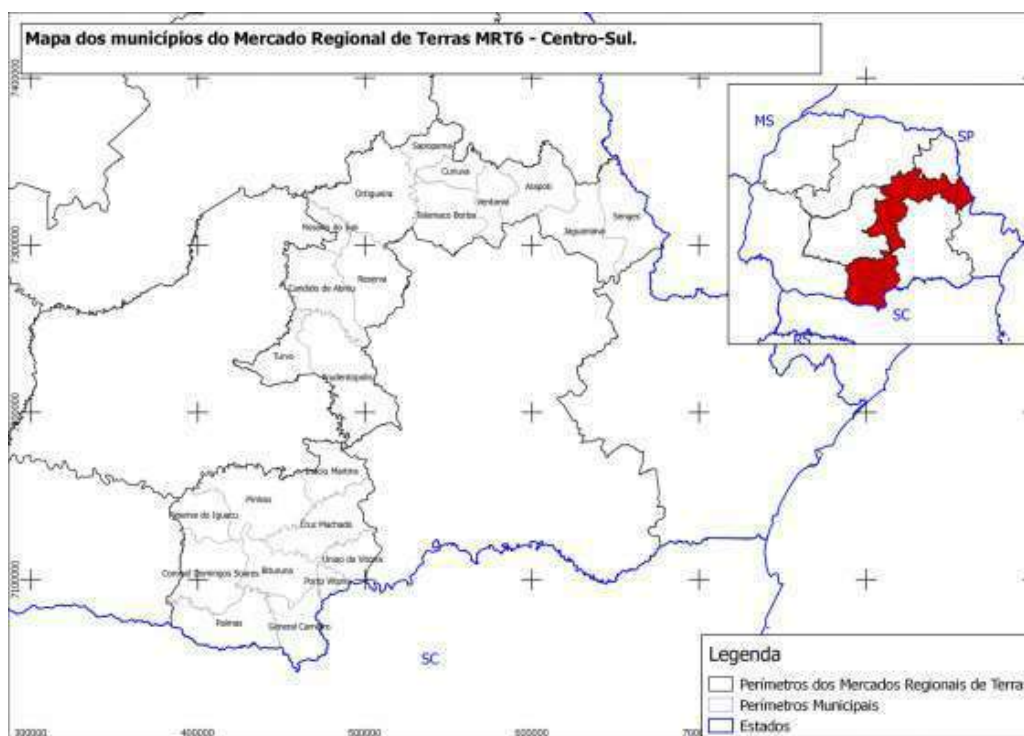
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente, situado em Telêmaco Borba, Ortigueira e entorno, traduzindo-se por prosperidade e progresso, mesmo sendo região de características edafoclimáticas restritivas ao uso agrícola.

Ressalta-se também a grande participação da região na produção estadual de maçã, cevada, erva-mate, arroz e batata-inglesa. Com relação aos efetivos da pecuária, a maior participação da região está em ovinos/caprinos. O rebanho bovino mostrou desempenho favorável e a região aumentou a participação em relação ao rebanho estadual. Nos produtos de origem animal, o destaque é a produção de lã, em que a região, mesmo perdendo participação, é a principal produtora do Estado.





De modo geral, na grande maioria dos municípios a pauta agrícola é pouco diversificada e reproduz o padrão concentrado deste MRT, com predominância dos cultivos de soja e milho. Para 18 dos 23 municípios, esses dois produtos representam mais de 60% do valor da produção agrícola, destacando-se Arapoti, Reserva, Cândido de Abreu e parte de Ventania. Em outros três municípios, todos com inserção menor na produção de soja e milho, a erva-mate tem peso significativo no valor da produção agrícola. São eles: Bituruna, Cruz Machado, Palmas, Inácio Martins, Turvo e General Carneiro.



Fonte: INCRA

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Visto que o imóvel confronta o Rio da Areia, é destinado uma área para Preservação permanente (APP), além disso existem porções destinadas a preservação de vegetação nativa.

## **TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019**

### **0.3 Abordagem de valor**

*A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas*

*As abordagens de valor podem ser:*

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

*É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.*

*Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:*

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) *Abordagem por valores específicos:*

*Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:*

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;*
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*





- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

#### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas







*especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

## **6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO**

### **6.1 Matrícula**

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural situada no lugar denominado Boa Vista município de Inácio Martins comarca de Irati com uma área de 171,52 alqueires equivalente a 415,08 há tendo floresta nativa e cultivada dentro dos limites e confrontações estabelecidos em memorial descritivo firmado por José Braz Couto. Tem início na margem direita do Rio da areia onde se localiza uma cachoeira, próxima fábrica de papel. Segue a montante do dito Rio na distância aproximada de 806m e na faixa de 30m confrontando se com Engrácio Gomes. Deste ponto segue pela outra margem do Rio ainda a sua montante, numa distância aproximada de 1400m, daí segue pela margem do Rio deixando o mesmo no sentido noroeste e na distância aproximada de 750 m, onde deflete à direita e toma o sentido nordeste na distância aproximada de 930 m, até atingir a margem direita do Rio da areia confrontando-se até aqui com e Grácio Gomes, daí atravessa o rio na distância aproximada de 25m a jusante e segue no sentido nordeste, na distância aproximada de 800m. Sempre confrontando-se como Madeiras Nacional, daí deflete à direita segue no sentido sudeste na distância de 680 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido sul e na distância aproximada de 300 m, deste ponto deflete à direita e segue no sentido noroeste metros onde deflete à esquerda e segue no sentido sudoeste na distância aproximada de 650 m até atingir a margem esquerda do Rio da Areia, daí segue pela margem direita do dito Rio na distância aproximada de 1400 m onde atravessa novamente para o lado para o outro lado do Rio. Segue no sentido sudeste e na distância aproximada de 520 m atravessando a estrada que vai para Inácio Martins até aqui confrontando se ainda com madeira nacional, segue a direita no sentido sul e linhas quebradas na distância aproximada de 2.100 m confrontando-se com Julho Orives, daí deflete à direita e segue no sentido Oeste na distância aproximada de 400 m onde faz nova deflexão à esquerda e segue no sentido sul na distância aproximada de 550 m confrontando se com Pedro Basia, daí deflete à direita e segue no sentido Oeste na distância aproximada de 340 m onde faz novamente defecção à direita e segue no sentido norte na distância de 440 m até atingir uma nascente de um pequeno córrego. Segue pelo dito córrego a sua jusante na distância aproximada de 1.300 m atravessando a estrada que vai para Inácio Martins confrontando se até aqui com José daí segue no sentido noroeste





em linha reta de 800 m até atingir a margem esquerda do Rio da areia confrontando se com Genauro Gomes daí segue pela margem esquerda do Rio a sua montante na distância aproximada de 500 m até atingir a cachoeira encerrando o perímetro”.

## 6.2 Situação

Importante ressaltar que durante a diligência realizada no dia 22/11/2021, foi constatado áreas arrendadas com plantio de Pinus.

## 6.3 Restrições do imóvel

Foi constatado a presença de arrendatários presentes na matrícula nº4.074.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores e agropecuários.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Topografia, Área, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1. 5.2.2

### TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

#### **0.4 Mercado**

*Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.*

*O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho*

*A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:*





- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

*A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.*

*A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.*

*O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.*

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

### **8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.**

Identifica o valor de mercado da Terra Nua por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### **Tratamento de Dados**

Tratamento de homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.





### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Área: Fator utilizado conforme as dimensões do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo Dr. Carlos Arantes (2013).

- Área  $\leq$  500Ha  $\rightarrow$  Fator = 1,00
- 500Ha  $<$  Área  $\leq$  1.500Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,95
- 1.500Ha  $<$  Área  $\leq$  2.500Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,90
- 2.500Ha  $<$  Área  $\leq$  5.000Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,85
- Área  $>$  5.000Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,80

8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.

8.1.1.3 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.

8.1.1.4 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra "Avaliação de Imóveis Rurais" (2002).

8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados

8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

**R\$ 11.511.987,39 (Onze milhões, quinhentos e onze mil, novecentos e oitenta e sete reais e trinta e nove centavos)**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 11.512.000,00 (Onze milhões, quinhentos e doze mil reais).**





## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 18 de maio 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](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



### Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	<b>Madeirit Agro Florestal S/A</b>	Data da Vistoria:	<b>23/01/2021</b>
Endereço:	-	Data do Laudo:	<b>18/05/2022</b>
Complemento:	<b>Zona Rural</b>	Matrícula:	<b>4.074</b>
Bairro:	<b>Boa Vista</b>	Objetivo:	<b>Determinação de Valor de Mercado</b>
Cidade:	<b>Inácio Martins</b>	UF:	<b>PR</b>
		CEP:	<b>-</b>
		Finalidade:	<b>Alienação Judicial</b>

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: <b>415,08</b> ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>
Módulo Fiscal: <b>20,00</b> ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: <b>415,08</b> ha < Matrícula
Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup>	Construída: - m <sup>2</sup> < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: <b>20,00</b> ha < Matrícula

### Características do Imóvel

Topografia:	<b>Suave Ondulado</b>	Cons. Do Solo:	<b>Argiloso a arenoso</b>
Drenagem:	<b>Bom</b>	Estradas Internas:	<b>Servidão</b>
Textura:	<b>Arenoso a argiloso</b>	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	<b>Reflorestamento</b>	Profundidade:	<b>Solos profundos</b>
Aproveitamento:	<b>Comercial</b>	Pedregosidade:	<b>Baixa</b>
Pot. Produtivo:	<b>Potencial Alto</b>	Erosão:	<b>Propensão baixa</b>
Benfeitorias:	-	Precipitação:	<b>1880mm/ano</b>
Altitude:	<b>1080m</b>		

### Valor de Mercado

**R\$ 11.511.987,39**

**( ONZE MILHÕES, QUINHENTOS E ONZE MIL, NOVECENTOS E OITENTA E SETE REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS )**

### Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**

Telefone de Contato: **(41)3233-1077**

Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: \_\_\_\_\_





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR e cofronta o Rio d'Areia.</p>	
<p><b>Coordenadas</b>                      Latitude: <b>25°39'12.51"S</b>                      Longitude: <b>51° 9'28.62"O</b></p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural situada no lugar denominado Boa Vista município de Inácio Martins comarca de Irati com uma área de 171,52 alqueires equivalente a 415,08 há tendo floresta nativa e cultivada dentro dos limites e confrontações estabelecidos em memorial descritivo firmado por José Braz Couto. Tem início na margem direita do Rio da areia onde se localiza uma cachoeira, próxima fábrica de papel. Segue a montante do dito Rio na distância aproximada de 806m e na faixa de 30m confrontando se com Engrácio Gomes. Deste ponto segue pela outra margem do Rio ainda a sua montante, numa distância aproximada de 1400m, daí segue pela margem do Rio deixando o mesmo no sentido noroeste e na distância aproximada de 750 m, onde deflete à direita e toma o sentido nordeste na distância aproximada de 930 m, até atingir a margem direita do Rio da areia confrontando-se até aqui com e Grácio Gomes, daí atravessa o rio na distância aproximada de 25m a jusante e segue no sentido nordeste, na distância aproximada de 800m. Sempre confrontando-se como Madeiras Nacional, daí deflete à direita segue no sentido sudeste na distância de 680 m onde faz novamente deflexão à direita e segue no sentido sul e na distância aproximada de 300 m, deste ponto deflete à direita e segue no sentido noroeste metros onde deflete à esquerda e segue no sentido sudoeste na distância aproximada de 650 m</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Camissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado. Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.</p>	<p><b>Legenda:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Subsolos de BRCS</li> <li>Camissolo frágil</li> <li>Latossolo Branco</li> <li>Neossolo Litólico</li> <li>Neossolo Óxis</li> <li>Areia Branca</li> <li>Criolo de água continental</li> </ul> <p><b>Gráfico de Pizza:</b></p> <p>Camissolo (11%)</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: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Informativo de Preservação Ambiental



Informativo dos Administradores Judiciais



Informativo de Arrendatário



Servidões

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JVAD P26BC ERUY4 WAMV3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Relatório Fotográfico



Servidão Administrativa



Servidão Administrativa



Remanescente de Vegetação Nativa



Servidões



Servidões



Talhões de Reflorestamento

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Relatório Fotográfico



Talhões de Reflorestamento

Topografia do imóvel



Topografia do imóvel

Topografia do imóvel



Topografia do imóvel

Área de Preservação Permanente (APP)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Relatório Fotográfico



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Hidrografia do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Relatório Fotográfico



Ponte de acesso ao imóvel



Servidões



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Relatório Fotográfico



Talhões de Reflorestamento



Talhões de Reflorestamento



Benfeitoria



Topografia



Servidões



Vista de área de Vegetação Nativa

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JVAD P26BC ERUY4 WAMV3



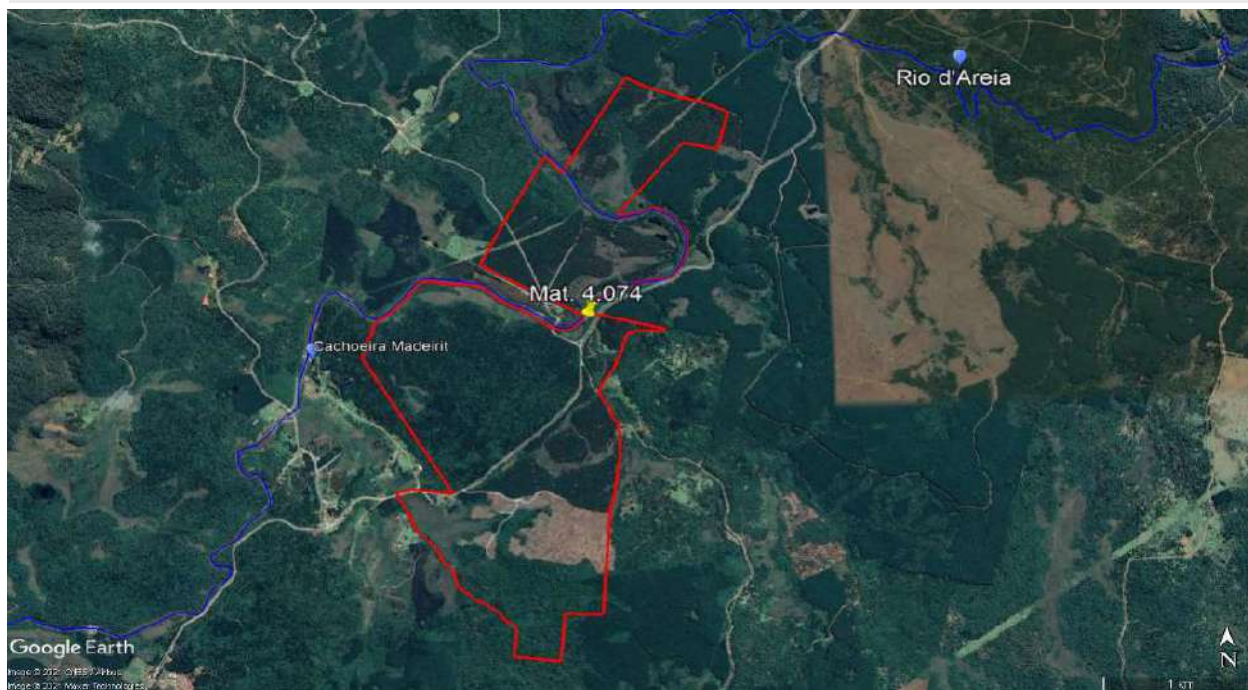


## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3






## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando																						
Endereço:	-																					
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	415,08		Área Construída:	-																		
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	N/A																		
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																		
Topografia:	Ondulado		Informante:	N/A																		
Benfeitorias	-		Contato	N/A																		
																						
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	64,06	15%	Vw(a)			VIII	183,00	44%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	415,08	100%
											IIe,s			IVs	35,00	8%	VIe,s			Índice Cálculado:	39%	
IIIs	96,08	23%	IVe	36,94	9%	VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 1																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Guarapuava			PR	PR												
Área de Terreno (ha):	4,20		Área Construída:	0,00																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Plano		Informante:	Imobiliaria Solo																		
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	<a href="https://www.imobiliariasolo.com.br/immov">https://www.imobiliariasolo.com.br/immov</a>																		
																						
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,84	20%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	4,20	100%
											IIe,s	1,36	32%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%	
IIIs	2,00	48%	IVe			VIIe																
Observações:																						

Elemento Comparativo 2																						
Endereço:																						
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR												
Área de Terreno (ha):	16,76		Área Construída:	80,00																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 700.000,00																		
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliaria Solo																		
Benfeitorias	Casa		Contato	<a href="https://www.imobiliariasolo.com.br/immov">https://www.imobiliariasolo.com.br/immov</a>																		
																						
											Classes de Solo											
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
											IIs			IIIe	5,76	34%	Vw(a)			VIII	4,00	24%
											IIe			IIIe,s	3,00	18%	VIe			Áterreno(ha):	16,76	100%
											IIe,s			IVs	4,00	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe			VIIe																
Observações:																						







## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	2,42		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliária Solo						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imobiliariasolo.com.br/imov						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	0,92	38%	Vw(a)			VIII	0,50 21%
IIe			IIIe,s	0,40	17%	VIe			Áterreno(ha):	2,42 100%
IIe,s			IVs	0,60	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	47%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	363,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 9.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Earcge						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/1397						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	75,00 20%
IIe			IIIe,s	100,00	27%	VIe			Áterreno(ha):	366,00 100%
IIe,s	20,00	5%	IVs	50,00	14%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	71,00	19%	IVe	50,00	14%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Serra da Boa Esperança			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	246,84		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Earcge						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/1148						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	46,84	19%	Vw(a)			VIII	55,00 22%
IIe			IIIe,s	25,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	246,84 100%
IIe,s			IVs	75,00	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	45,00	18%	IVe			VIIe				
Observações:										





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		150,30		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 4.500.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Faax					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.faax.com.br/imovel/venda/f">https://www.faax.com.br/imovel/venda/f</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	50,00 33%	
IIe			IIIe,s	45,30	30%	Vle			Áterreno(ha):	150,30 100%	
IIe,s	30,00	20%	IVs	5,00	3%	Vle,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs	20,00	13%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Goixim		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		218,00		Área Construída:		150,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 8.000.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Fazenda Abaerta					
Benfeitorias		Casa e Galpão		Contato		<a href="https://www.fazendaaberta.com.br/anun">https://www.fazendaaberta.com.br/anun</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	10,00	5%	Vw(a)			VIII	43,60 21%	
IIe	50,00	24%	IIIe,s	24,00	11%	Vle			Áterreno(ha):	212,00 100%	
IIe,s	24,40	12%	IVs	30,00	14%	Vle,s			Índice Cálculado:	56%	
IIIs	30,00	14%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Candoi		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		26,00		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.200.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Faax					
Benfeitorias		Nnhuma		Contato		<a href="https://www.faax.com.br/imovel/venda/f">https://www.faax.com.br/imovel/venda/f</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	4,00	15%	Vw(a)			VIII	5,20 20%	
IIe	8,80	34%	IIIe,s	2,50	10%	Vle			Áterreno(ha):	26,00 100%	
IIe,s	4,50	17%	IVs	0,50	2%	Vle,s			Índice Cálculado:	59%	
IIIs	0,50	2%	IVe			VIIe					
Observações:											





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Guarapuava			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		4,84		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 400.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Evidência Imobiliária					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.imobiliariaevidencia.com.br/">https://www.imobiliariaevidencia.com.br/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	0,84	17%	Vw(a)			VIII	1,00 21%	
IIe			IIIe,s	1,00	21%	VIe			Áterreno(ha):	4,84 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	53%	
IIIs	2,00	41%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Guarapuava			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		32,15		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 670.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imobiliaria Evidência					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.imobiliariaevidencia.com.br/">https://www.imobiliariaevidencia.com.br/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	3,50	11%	Vw(a)			VIII	7,00 22%	
IIe			IIIe,s	10,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	32,15 100%	
IIe,s			IVs	5,15	16%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%	
IIIs			IVe	6,50	20%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Pinhão			UF: PR	
Área de Terreno (ha):		6,05		Área Construída:		60,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 180.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Gilmar Zuconelli					
Benfeitorias		Casa		Contato		<a href="https://gilmarzuconellimoveis.com.br/im">https://gilmarzuconellimoveis.com.br/im</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,21 20%	
IIe			IIIe,s	0,84	14%	VIe			Áterreno(ha):	6,05 100%	
IIe,s			IVs	1,50	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs	1,00	17%	IVe	1,50	25%	VIIe					
Observações:											





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 300.000,00	4,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.285,71	1,000	1,056	1,010	0,850	0,664	1,000	0,60 R\$ 38.673,93
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	1,056	1,010	0,944	0,857	1,000	0,86 R\$ 30.992,19
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	1,056	1,000	0,944	0,808	1,000	0,81 R\$ 18.963,98
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	1,056	1,010	0,895	0,838	1,000	0,80 R\$ 21.544,05
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	1,056	1,000	0,895	0,700	1,000	0,66 R\$ 21.604,70
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	1,056	1,000	0,895	0,659	1,000	0,62 R\$ 25.857,05
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	1,056	1,000	0,895	0,742	1,000	0,70 R\$ 52.092,07

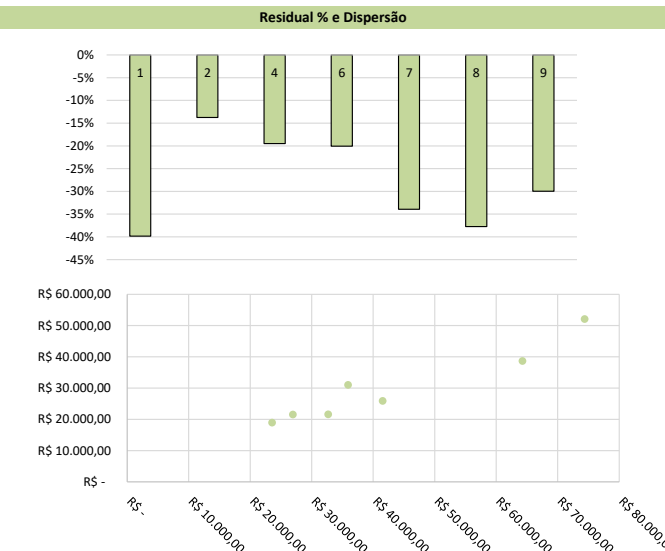
Média	R\$ 42.761,60	Média	R\$ 29.961,14
Desvio	19285,45	Desvio	7240,59
Coef. de variação	0,45	Coef. de variação	0,24

Média Saneada	R\$ 27.734,38
Limite Inferior	R\$ 20.972,80
Limite Superior	R\$ 38.949,48
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	Unit/ha	Fator Ajuste	=	R\$ 11.511.987,39
	415,08	R\$27.734,38	1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 20.972,80
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 29.961,14
Limite Superior (p/ha):	R\$ 38.949,48
Média Saneada (p/ha):	R\$ 27.734,38
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	7240,59
Coefficiente de Variação:	0,242



INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha):		R\$ 4.964,66
Inferior (p/ha):	-19,86%	R\$ 24.996,48
Superior (p/ha):	14,21%	R\$ 34.925,80
Amplitude Total		34,08%

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JVAD P26BC ERUY4 WAMV3



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação do Método Comparativo Direto

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando <b>Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Apresentação dos dados <b>Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto</b>	<b>3 Pontos</b>
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) <b>Publicações</b>	<b>2 Pontos</b>
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	<b>3 Pontos</b>

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>12 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

#### 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 <b>34,08%</b>
---	---

2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau II</b>
---	---





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





49.258

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE IRATI - PR.  
2º OFÍCIO

REGISTRO GERAL

FICHA  
- 1 -

JULIO CEZAR LISBOA  
OFICIAL

MATRÍCULA N.º 4074

RUBRICA

*flexibilizar*

**IMÓVEL:** - Um terreno rural, situado no lugar denominado Boa Vista, município de Inácio Martins, Comarca de Irati, com a área de 171,52 alqueires, equivalentes a 415,08 hectares, contendo floresta nativa e cultivada, dentro dos limites e confrontações estabelecidos em memorial descritivo firmado por José Braz Couto - CREA 23184 D- 7ª Região, a saber: Tem início na margem direita do rio d'Areia, onde se localiza uma cachoeira, próxima a fábrica de papel. Segue a montante do dito rio, na distância aproximada de 806m. e na faixa de 30m., confrontando-se com Engracio Gomes; deste ponto, segue pela outra margem do rio, e ainda a sua montante, numa distância aproximada de 1.400m.; daí segue pela margem do rio, deixando o mesmo, no sentido noroeste, e na distância aproximada de 750m., onde deflete a direita e toma o sentido nordeste na distância aproximada de 930,00m. até atingir a margem direita do rio d'Areia, confrontando-se até aqui com Engracio Gomes, daí, atravessa novamente o rio, na distância aproximada de 25m. a jusante e segue no sentido nordeste, na distância aproximada de 800m., sempre confrontando-se com Madeireira Nacional; daí deflete a direita, segue no sentido sudeste, na distância de 680m., onde faz novamente deflexão a direita e segue no sentido sul e na distância aproximada de 300m.; deste, deflete a direita e segue no sentido noroeste, na distância de 400m., onde deflete a esquerda, e segue no sentido sudoeste, na distância aproximada de 650m.; até atingir a margem esquerda do rio d'Areia; daí, segue pela margem direita do dito rio, a sua jusante, na distância aproximada de 1.400m., onde atravessa novamente para outro lado do rio, e segue no sentido sudeste e na distância aproximada de 520m., atravessando a estrada que vai para Inácio Martins, até aqui confrontando-se ainda com Madeireira Nacional; deste, segue a direita, no sentido sul, em linhas quebradas, na distância aproximada de 2.100m., confrontando-se com Júlio Orivas; daí, deflete a direita e segue no sentido oeste, na distância aproximada de 400m., onde faz nova deflexão a esquerda e segue no sentido sul, na distância aproximada de 550m., confrontando-se com Pedro Szala; daí deflete a direita e segue no sentido oeste, na distância aproximada de 340m., onde faz novamente deflexão a direita, e segue no sentido norte, na distância de 440m, até atingir uma nascente de um pequeno correço; segue pelo dito correço, a sua jusante, na distância aproximada de 1.300m., atravessando a estrada que vai para Inácio Martins, confrontando-se até aqui, com José Deschermayer; daí, segue no sentido noroeste, em linha reta, na distância aproximada de 800m., até atingir a margem esquerda do rio d'Areia; confrontando-se com Genaro Gomes daí, segue pela margem esquerda do rio, a sua montante, na distância aproximada de 500m., até atingir a cachoeira, ponto inicial desta descrição, encerrando o perímetro. (Suprimento descritivo de integral responsabilidade da parte interessada.) REGISTRO ANTERIOR: R-2/409, matrícula n.409, Livro "2", deste Ofício.

**PROPRIETÁRIO:** - INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, SP., à rua Coronel Xavier de Toledo, 254, 10º andar, inscrita no CGC/MF nº sob n.60 873 874/0001-85. Dou Pr. Irati, 16 de julho de 1982. *flexibilizar*

MATRÍCULA N.º 4074

R.1/4074 - Integralização de Capital Social mediante a conferência de bens. Certificado e dou pr, que de conformidade com o

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3



CONTINUAÇÃO

requerimento firmado pela empresa MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., arquivado neste cartório, instruído com 01 exemplar do D.O.E. Ined., São Paulo, 92(042), sábado, 6 março 1982, ref. a publicação da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 04 de janeiro de 1982, registrada sob n. JUCESP. 14592/82, em 24.02.82, na MM. Junta Comercial do Estado de São Paulo, e proprietária Indústrias Madeirit S.A., incorporou ao patrimônio da empresa denominada MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., sociedade agrícola e comercial, inscrita no CGC/MF. sob n. 47 682 232/0001-30, mediante a conferência de bens, o imóvel objeto desta matrícula, para integralização (parcial) de aumento de capital social por ela subscrito como único acionista, pelo valor global de R\$. 19.428.552,17 (dezenove milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, quinhentos e cinquenta e dois cruzeiros e dezessete centavos), incluído neste valor o imóvel da matrícula n. 4075, deste Ofício e da matrícula 2675 do R.I. do 2º Ofício de União da Vitória. Certifico mais que de conformidade com a Ata da A.G.E. realizada em 26 de abril de 1982, arquivada / sob n. 45.884/82, em 27/05/82 na MM. Junta do Comércio de São Paulo, publicada no D.O.E./SP, em 04/06/82, a adquirente MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., tem sua sede social e foro na Estrada das Nações, n. 333, distrito de Jardim Belval, Estado de São Paulo. Dou fé. Protoc. n. 5436, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$. 9.500,00. - CPC R\$ 500,00. Irati, 16 de julho de 1982. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.02/4074 - Plano de Exploração florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o Termo de Compromisso firmado em 28/09/82, arquivado neste cartório, a proprietária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A., tendo adquirido de Indústrias Madeirit S.A., o imóvel desta matrícula, bem como o plano / de exploração florestal denominado Plano de Exploração florestal - n. 7730/80, conforme AGE de 04/01/82, com Regº 14592/82 na JUCESP, responsabiliza-se pela fiel observância de todas as operações previstas no plano, mantendo-o até sua extinção final, de acordo com as técnicas e normas jurídicas pertinentes. Dou fé. Protoc. / n. 5632, Lº 1/A. Irati, 14 de outubro de 1982. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.03/4074 - HIPOTECA. 1º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 29 de abril de 1983, às fls. 107 e 112 do Livro n. 509, nas notas do 6º Tabelião Jayme Cazar Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP) na rua Seis, n. 21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob o n. 47 682 232/0001-30, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF. sob n. 92 791 813/0003-27, com Carta Patente A-69/3036, denominado "Credor" ou "Banco"; com a intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF. sob n. 47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU dar em hipoteca de 1º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - EMPRÉSTIMO DE CAPITAL DE GIRO n. 6951-350/83, firmado em 29/04/83, no valor de R\$. 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 26/10/83, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 26,5%aa. II - PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n. 6951-351/83, firmada em 29/04/83, assumida pelo BANCO (prestação de fiança) para assegurar o cumprimento

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3







49.258

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 2 -

continuações... R.03/4074.

CONTINUAÇÃO

to de obrigações contraídas pela Devedora junto a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - Casas Pernambucanas -, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, com validade por / 210 dias, até o valor de R\$.454.930.000,00, acrescido de encargos de 40%aa.; III - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-320/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.994.133,00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizáveis em parcelas - na forma contratual; IV - REPASSE DE EMPRÉSTIMO DO EXTERIOR n.... n.6951-321/82, firmado em 15/10/82, no valor de US\$.100.000,00, a taxa de 1,125%aa. (LIBOR), comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma contratual; V - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.... n.6951-324/82, firmado em 18/10/82, no valor de US\$.63.334,00, a taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., amortizável na forma estabelecida no referido contrato; VI - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-325/82, no valor de US\$.100.000,00, à taxa de 1,125%aa. (LIBOR), com comissão de repasse de 4%aa., - amortizável na forma do contrato acima referido; e VII - REPASSE DE EMPRÉSTIMO EXTERIOR n.6951-342/83, firmado em 07/03/83, no valor de US\$.210.000,00, à taxa de 1,5%aa. (LIBOR), comissão de / - 4%aa., pagável em 06/06/83. A hipoteca ora constituída prevalece até pelo prazo necessário a completa liquidação de todas as obrigações assumidas pela Devedora nos contratos já mencionados, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórias, acessões, - construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel ora hipotecado. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida e sobre o mesmo não poderá ser constituído nenhum outro ônus nem qualquer gravame sem anuência prévia do BANCO. Valor (Art.818CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Fôros: São Paulo (SP). Demais condições: As constantes da escritura. Protoc. n. n.6006, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.66.260,00. CPC R\$.3.540,00. Dou fé. Irati, 12 de maio de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.04/4074 - Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal. Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento firmado em 17/08/83, instruído com Termo de Compromisso de Execução de Plano de Exploração Florestal, a MADEIRIT AGRICOLA FLORESTAL S.A., já qualificada, se compromete a executar, integralmente, o plano de exploração florestal no imóvel objeto desta matrícula. Protoc. n.6189, Lº 1/A. Custas: L. Serv. R\$.950,00. CPC R\$.50,00. Dou fé. Irati, 17 de agosto de 1983. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.05/4074 - Alteração de prestação de garantia fidejussória. Nos termos da escritura pública de ratificação de e constituição de hipoteca, lavrada em 09 de setembro de 1983, às fls.35vº do Livro n... n.3165, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., aqui identificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial/ de São Paulo, SP, já qualificada no registro supra, com a intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGRICOLA FLORESTAL S.A. proprietária do imóvel desta matrícula, a ratificação da cláusula II, de "prestação de garantia fidejussória" constante da escritura pública de constituição de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 29/04/83, às fls.107/112 do Livro n.509, nas notas do 5º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), registrada sob n.R.3/4074, nesta matrícula, que alterada por Aditivo firmado em 31/08/83, entre as mesmas partes, digamos, passa a ser a seguinte: "II - PRESTAÇÃO DE GARANTIA FIDEJUSSÓRIA n.

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação da Av.5/4074.

CONTINUAÇÃO

n.6951-351/83, firmada em 29/04/83, registrado sob n.1773146, no cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, SP, para assegurar o cumprimento de obrigações a serem assumidas pela Devedora perante ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A./Casas Pernambucanas, decorrentes de contrato de compra e venda de mercadorias para exportação, o BANCO Credor obrigou-se a prestar garantia, mediante fiança, com validade por até 210 dias, até o valor equivalente em moeda corrente nacional, a US\$.1.051.000,00 (um milhão e cinquenta e um mil dólares dos Estados Unidos). A título de remuneração ao Banco pela garantia contratada, e Devedora obrigou-se a pagar uma comissão de 2,5% devida no dia da abertura da carta de fiança. Sobre qualquer quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da Devedora, incidirá correção monetária (em RTNA), juros e pena convencional de 10%. Ratificam as partes os demais termos contratuais. Protoc. n.6327, LR 1/A. Custas: Serv. R\$.33.250,00. CPC R\$.1.750,00. Doufê. Irati, 25 de outubro de 1983. *Juliano* Oficial.-

AV.06/4074 - Aditivo. Re-ratificação. Nos termos da escritura de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 25.11.1983, por instrumento público de fls.133v. e seguintes do Livro nº. 3150, nas notas do 11º.Tabelião Antonio G. de Souza Jr., da cidade de São Paulo, SP., a empresa INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada, na qualidade de Devedora, celebrou com o Credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A./ por sua filial de São Paulo, (SP), já qualificada no reg.R.03/4074, com a intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., proprietária do imóvel desta matrícula, a retificação da cláusula II da Escritura de confissão de dívida e constituição de hipoteca, celebrada em 29.04.83, às fls.107 do Livro n:509, nas notas do 6º.Tabelião de Curitiba, (Pr), registrada n/Ofício / sob n.R.03/4074, nos seguintes aspectos: (a). O prazo de validade da Carta de Fiança prestada pelo Banco, em garantia das obrigações assumidas pela Devedora perante a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. "Casas Pernambucanas", decorrentes do contrato de compra e venda, estende-se até o dia 30 de janeiro de 1984; (b). Em decorrência das entregas parciais de mercadorias efetuadas pela Devedora, ficou reduzido o valor limite da Carta de Fiança para até o valor equivalente, em moeda nacional, a US\$.746.833,09. (c).-em função da prorrogação do prazo de fiança prestada, além da remuneração estipulada no contrato de prestação de garantia / fidejussória caracterizado na cláusula II, a Empresa obrigou-se a pagar ao Banco, no dia 30.01.1984, ou na data de realização do último embarque, previsto no contrato afiançado, se anterior a essa data, a quantia correspondente, na data do efetivo pagamento, a 0,5% do valor equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$.746.833,09. Ratificam as partes contratantes, os demais termos contratuais. Protoc. Nº.6462 LR.1A, Serv.CR\$.33.250,00/CPC.CR\$.1.750,00. Doufê. Irati, 27 de dezembro de 1983. *Juliano* Oficial. -

\*\*\*\*\*  
R.7/4074 - HIPOTECA. 2º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 19 de março de 1984, às fls.001 à 008 do Livro n.525, nas notas do 6º Tabelião Jayme Frietsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em Barueri, (SP), na rua Saia, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabelecida na rua / 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0001-27, com Carta Patente A-69/3036, denominado "CREADOR" ou "BANCO"; com a intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada -

SEQUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3



Funarpem - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 4

Continua na página 05



49.258

HUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 3 -

continuação do R 7/4074

CONTINUAÇÃO

das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF n.47 682 232/0001-30, denominada "Interveniente Hipotecante", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 2º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela "Devedora", o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-395/84, firmado em 02/03/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 29/08/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-389/84, firmado em 19/03/84, no valor de R\$.880.000.000,00 (oitocentos e oitenta milhões de cruzeiros) a ser pago no dia 17/09/84, acrescido de correção monetária (ORTN) e juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora, nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida e garantia hipotecária digo hipotecária, abrangendo de toda a mata e floresta, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6626, Lª 1/A. Custas: Serv. R\$.107.616,00, CPC R\$.2.664,00. F.P. R\$.22.656,00. Dou fé, Irati, 26 de março de 1984. *Helcio Kronberg* Oficial.

R.8/4074 — HIPOTECA. 3º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 09 de maio de 1984, às fls.010 à 021 do Livro 7 n.525, nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., com sede em Barueri, (SP) na rua Seis, n.21, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob o n..... n.60 873 874/0001-85, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial - de São Paulo, (SP), estabelecida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF sob n.92 791 813/0003-27, com Carta Patente n.A-69/3036, denominado "CREADOR" ou "BANCO"; com a intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., com sede em Barueri, (SP), na Estrada das Nações, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF sob n.47 682 232/0001-30, denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi dito, dar em hipoteca de 3º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela devedora o imóvel desta matrícula, de propriedade da Interveniente Hipotecante, oriundos dos seguintes contratos: I - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-378/84, firmado em 24/01/84, no valor de R\$.400.000.000,00 (quatrocentos milhões de cruzeiros), cujo saldo devedor, em 02/05/84 montava R\$.31.194.739,20 a ser pago em 23/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. II - CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-395/84, firmado em 09/04/84, no valor de R\$.160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 09/07/84, acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela Devedora nos contratos acima mencionados e na escritura de confissão de dívida, abrangendo todas as matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que venham a ser introduzidas no imóvel. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imóveis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais condições: As da escritura e contratos de financiamento. Protoc. n.6795, Lª 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00. CPC R\$.9.520,00.F.P. R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05/05/84. *Helcio Kronberg* Oficial.

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento.

CONTINUAÇÃO

R.9/4074 —HIPOTECA, 2º grau. Nos termos da escritura pública de /  
confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada  
em 24 de maio de 1984, às fls.026 à 037 do Livro n.525,  
nas Notas do 6º Tabelião Jayme César Fritsch, da cidade de Curitiba,  
(Pr), RESEERPA - REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.  
com sede na capital de São Paulo, (SP), na rua Cel. Xavier de Toledo,  
264, 10º andar, inscrita no CGC/MF sob n.60 873 866/0001-39, na  
qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU com o MULTI-BANCO INTERNACIONAL -  
DE INVESTIMENTOS S.A., por sua filial de São Paulo, (SP), estabele-  
cida na rua 24 de Maio, 195, inscrito no CGC/MF n.92 791 813/0001-  
65, titular da Carta Patente n.A-69/3036, denominado, "CREDOR" ou  
"BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT-  
AGROFLORESTAL S.A., sediada em Barueri, (SP), na Estrada das Na-  
ções, 333, Jardim Belval, inscrita no CGC/MF n.47 682 232/0001-30,  
denominada "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foi di-  
to, dar em hipoteca de 4º grau, para garantia dos débitos confessa-  
dos e reconhecidos pela Devedora, o imóvel desta matrícula, de pro-  
priedade da Interveniante Hipotecante, oriundo do CONTRATO DE FI-  
NANCIAMENTO PARA CAPITAL DE MOVIMENTO n.6951-401/84, firmado em /  
21/05/84, no valor de R\$.1.300.000.000,00 (um bilhão e trezentos -  
milhões de cruzeiros), a ser pago no dia 20 de agosto de 1984, /  
acrescido de correção monetária (em ORTN) e dos juros de 24%aa., in-  
cidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A hipoteca ora cons-  
tituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação /  
das obrigações assumidas pela Devedora, no contrato acima menciona-  
do e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e flo-  
restas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos, /  
e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o pra-  
zo em que subsistir a dívida. Valor (Art 818 CC) Global dos imó-  
veis hipotecados: R\$.1.954.311.892,00. Foro: São Paulo (SP). Demais  
condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc.  
n.6796, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.180.880,00. CPC R\$.9.520,00. F.F. /  
R\$.38.080,00. Dou fé. Irati, 05 de junho de 1984. *J. Beltrão* Ofi-  
cial.-

\*\*\*\*\*

AV.10/4074 — Re-ratificação. (Ref.R.3/4074) - Nos termos da escri-  
tura pública de re-ratificação de outra de confissão  
de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/  
02/85, às fls:84 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Anto-  
nio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrado en-  
tre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., e o credor MULTI-BANCO IN-  
TERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a participação da interve-  
niente garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram  
introduzidas as alterações seguintes: No dia 21 de fevereiro de /  
1985, a devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO INTERNACIONAL -  
DE INVESTIMENTOS S.A., o valor correspondente a 3ª parcela do prin-  
cipal da dívida, no valor equivalente a US\$.249,600.00, juntamen-  
te com a 4ª parcela do principal, equivalente a US\$.645,333.00; /  
mais os juros à taxa de 1,125%aa., e o valor da comissão de repas-  
se de 6%aa.s/ a 3ª parcela de US\$.249,600.00, calculada pelo pe-  
ríodo de 01/12/84 à 21/02/85 e ainda a comissão de repasse de US\$.  
US\$.3.452.80; ficando sujeita a devedora, no caso de inadimplên-  
cia, as penalidades estabelecidas nos instrumentos contratuais. /  
Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7455,  
Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.174.600. CPC R\$.9.180. F.F. R\$.36.758. Dou  
fé. Irati, 12 de março de 1985. *Sania Ab. de M.* Oficial Substituta.-

AV.11/4074 — Re-ratificação. (Ref.R.9/4074) - Nos termos da es-  
critura pública de re-ratificação de outra de con-  
segue

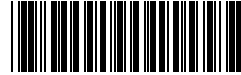
Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Central Arquivos de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3





49.258

RUBRICA  
4074/074

FICHA  
- 4 -

continuação da AV.11/4074.

CONTINUAÇÃO

fissão de dívida e constituição de hipoteca lavrada em 13/02/85, às fls.95 vs do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrada entre a devedora RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as seguintes alterações contratuais: Não tendo sido liquidada a dívida na data avençada foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de 119.088,9184 ORTNs., correspondente ao valor de \$2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, confessada e reconhecida pela devedora, com obrigação de pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 02/01/85, acrescida, a partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices da / ORTN, mais juros de 43,38%. Em substituição às anteriores, a devedora emitiu Notas Promissórias com os valores seguintes: (1). Principal - \$2.127.761.705, vencível em 02/01/85; (2). Juros e correção monetária estimados - \$1.023.148.691, vencível em 02/01/85; (3). Principal e encargos estimados - \$3.150.910.396, vencível à vista. Desde 02/01/85 está sujeito o débito vencido aos encargos-moratórios e penalidades contratuais. Ratificam as partes os demais termos da escritura. Protoc. n.7456, Lº 1/A. Custas: Serv. \$174.600. CPC \$9.189. F.P. \$36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Helcio Kronberg* Oficial Substituta.-

AV.12/4074 — Re-ratificação. (Ref.R.7/4074) - Nos termos da escritura pública de re-ratificação de outra de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 11/02/85, às fls.90 do Livro n.3214, nas notas do 11º Tabelião Antonio G. de Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, celebrado entre a devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S. A. e o credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., foram introduzidas as alterações contratuais seguintes: (1). Ref. cláusula I da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado, em 01/10/84, um saldo devedor de 48.854,6285 ORTNs, correspondente ao valor de \$872.885.648, quantia líquida e certa, confessada e reconhecida pela Devedora a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO, no dia 01/02/85, acrescida à partir de 01/10/84, dos encargos de correção monetária equivalente a variação dos índices das ORTNs., mais juros de 40,75% s/o valor confessado. Face as alterações e prorrogação do vencimento original da dívida por mais 123 dias, contados de 01/10/84, a devedora emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anteriores: Principal - \$872.885.648; Juros e correção monetária estimados - \$589.717.060, ambas vencíveis em 01/02/85; e ainda do Principal e encargos estimados \$1.462.602708 vencível à vista. Não obstante referido contrato ter se vencido em 01/02/85 a devedora não o liquidou. (2). Ref. cláusula II da Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Não tendo sido liquidado o empréstimo na data avençada, foi apurado em 01/10/84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTNs., correspondente ao valor de \$1.317.379.323, líquida e certa, confessada e reconhecida pela devedora, a qual se obriga a pagá-la ao MULTI-BANCO no dia 01/03/85, acrescida dos encargos de correção monetária equivalente à da variação dos índices da ORTN, mais juros de 38,28%. Face as alterações e prorrogação do vencimento por mais 151 dias, a devedora emitiu, em substituição, novas Notas Promissórias: Do Principal - \$1.317.379.323; juros e correção monetária estimados - \$..... \$1.168.974.545, ambas vencíveis em 01/03/85; e ainda do Principal e encargos estimados - \$2.486.353.868, vencível à vista. Ratificam as partes contratantes, os demais termos da escritura. Protoc. n.7457, Lº 1/A. Custas: Serv. \$174.600. CPC \$9.189. F.P./

SEGUIR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação da AV.12/4074

CONTINUAÇÃO

§.36.758. Dou fé. Irati, 12 de março de 1985. *Helcio Kronberg* Oficial Substituta.-

R.13/4074 — HIPOTECA. 5º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 30 de agosto de 1985, às fls.01 e seguintes do Livro n.478/NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de "DEVEDORA", AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL - DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificada, denominado "CREDOR" ou "BANCO"; com a interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominado "INTERVENIENTE HIPOTECANTE", AJUSTOU, como acima foindito, dar em hipoteca de 5º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela / devedora, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior n.º951-515/85, firmado em 21 de agosto de 1985, objeto / do registro n.2306200 do 3º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP), no valor de US\$.295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil dólares dos EUA), repassado pelo BANCO para a DEVEDORA, proveniente do empréstimo externo, a taxa de 1,125%aa., acima da taxa de juros para depósito, para 06 meses no mercado interbancário do eurodolar de Londres (LIBOR), com comissão de repasse a taxa de 3,5%aa. cuja dívida — principal, juros e comissão pactuadas — a DEVEDORA se obriga a pagar ao BANCO, no dia 21 de fevereiro de 1986, sob cláusula de paridade cambial, apurada em cruzeiros segundo a taxa de câmbio (vendedor) fixada pelo Banco Central do Brasil para a moeda norte-americana, vigente no dia da liquidação de suas obrigações. As parcelas representativas do débito estão representadas por Notas Promissórias emitidas pela DEVEDORA à favor do BANCO. A hipoteca ora constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, no contrato acima mencionado e na escritura de confissão de dívida, abrangendo matas e florestas, demais acessórios, acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias. O imóvel hipotecado será inalienável durante o prazo em que subsistir a dívida. Foro: São Paulo, (SP). Demais condições: As da escritura e do contrato de financiamento. Protoc. n.7940, 1º 1/A. Custas Serv. G.654.560. CPC G.34.450. F.P. G.137.802. Dou fé. Irati, 19 de setembro de 1985. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

R.14/4074 — HIPOTECA. 6º grau. Nos termos da escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca, lavrada em 31 de março de 1986, às fls.08 e seguintes do Livro n.492-na, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, / com interveniência da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, / A J U S T O U, como acima foi dito dar em hipoteca de 6º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do Contrato de Financiamento para Capital de Movimento n.6951-556/86, firmado em 21/02/86, objeto do registro n. / 2394922 no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP), no valor de G.7.113.110.374 (sete bilhões, cento e treze milhões, cento e dez mil e trezentos e setenta e quatro cruzeiros), à ser pago pela DEVEDORA ao BANCO no dia 22 de maio de 7 1986, acrescido de correção monetária equivalente a da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTNS e de juros a /

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3



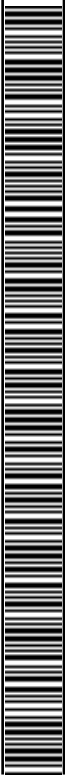
Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 8

Continua na página 09





49.258

RUBRICA  
*Helcio Kronberg*

FICHA  
- 5 -

continuação do R14/4074

CONTINUAÇÃO

taxa de 25,5%aa., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. De acordo com o Decreto-Lei n.2283 de 27/02/86 e do Decreto-Lei n.2284 de 10/03/86 e demais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos devidos, juntamente com o capital mutuado, no dia 22 de maio de 1986, a saber: correção monetária - calculada até 22/02/86: Cz\$.242.660,76; juros de 25,5%aa.: Cz\$.429.775,87 e principal de Cz\$.7.113.110,37, valores estes - que a DEVEDORA reconhece como líquidos e certos. Assim, no dia / 22 de maio de 1986, a DEVEDORA obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do Contrato, a quantia de Cz\$.7.785.547,00 (sete milhões, setecentos e oitenta e cinco mil e quinhentos e quarenta e sete cruzados), ficando a DEVEDORA sujeita a penas convencionais, de juros moratórios de 1% ao mês, de multa de 10% sobre o débito em atraso, e ainda de multa de 1% ao mês, sobre o saldo devedor, pela falta de cumprimento de outras obrigações. A hipoteca constituída prevalecerá pelo prazo necessário a completa liquidação das obrigações assumidas pela DEVEDORA, abrangendo, matas e florestas, e todas as acessões. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de ônus a terceiros, sem autorização do BANCO, Valor / dos imóveis (de Cruz Machado/Inácio Martins) Cz\$.15.107.181. Demais condições: Aq do contrato. Foro: São Paulo, (SP). Protoc n. 8427, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.1.128,53. CPC Cz\$.60,07. F.P. Cz\$.237,38. Dou fé. Irati, 16 de abril de 1986. *Helcio Kronberg*, oficial.-

R.15/4074 - HIPOTECA. 7º grau. Nos termos da escritura pública de constituição de hipoteca em garantia, lavrada / em 18 de setembro de 1986, às fls.188 do Livro n. 483-NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz, da cidade de Curitiba, (Pr), INDÚSTRIAS MADEIRIT S.A., já qualificada, na qualidade de DEVEDORA, AJUSTOU, com MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., já qualificado, denominado CREDOR ou BANCO, com intervenção da garantidora hipotecante MADEIRIT AGROFLORESTAL S.A., já qualificada, denominada INTERVENIENTE HIPOTECANTE, AJUSTOU, como acima foi dito dar em hipoteca de 7º grau, para garantia dos débitos confessados e reconhecidos pela DEVEDORA, o imóvel desta matrícula, de propriedade da INTERVENIENTE HIPOTECANTE, oriundo do Contrato de Abertura de Crédito Fixo mediante Repasse de Financiamento contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, datado de 18/09/86, ainda pendente de registro. O montante do crédito aberto divide-se em dois subcréditos, nos seguintes valores: (a) Subcrédito "A" - no valor equivalente a até 174.782 OTNs, correspondentes, nesta data, a Cz\$.18.596.804,80. Encargos: Juros de 10%aa, calculados dia a dia; (b) subcrédito "B" - no valor equivalente/ a até US\$:337.636,00, correspondentes a Cz\$.4.649.247,72, à taxa oficial de conversão para compra de Cz\$.13,77/US\$, vigente / nesta data, Encargos: Juros de 2%aa, acima da taxa de juros - anual para empréstimo ou financiamento no mercado interbancário de Londres (LIBOR) para pagamento trimestral, informada pelo / Banco Central do Brasil, reajustável a cada 03 meses, calcula - dos dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2%aa, calculada dia a dia. O montante da dívida / será pago pela DEVEDORA ao BANCO, em 72 (setenta e duas) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor de 1/72 do / principal do crédito, efetuada a conversão em OTNs e dos dólares dos Estados Unidos da América, nos termos do contrato, vencendo-se a primeira em 15 de setembro de 1988, comprometendo-se a DEVEDORA a liquidar, com a última prestação, em 15 de agosto de 1994, todas as obrigações decorrentes do contrato. Os encar-

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br  
Registradores  
Certidão Registrada de Imóvel

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação do R15/4074

**CONTINUAÇÃO**

gos financeiros, juros, comissões, serão calculados na forma contratual. Dita garantia se estende ainda ao contrato de prestação/ de garantia fidejussória n.6951/373-83, firmado em 16/12/83, registrado sob n.1936376 e 2862, no 3º Cartório de Regº de Títulos e Documentos de Curitiba, (Pr) e de Barueri, SP, de fiança prestada pelo BANCO à DEVEDORA, resultantes da emissão de 25 debêntures no valor nominal unitário de R\$.10.000.000 cada uma, das séries 2A e 2B, com regº 916, Livro "3" (RegºAuxiliar) no 1º Cartório de / Regº de Imóveis de Barueri, SP. A Carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o pagamento do principal e encargos dos referidos - títulos e tem sua vigência até 30.12.88. Comissão de Remuneração: 4%aa, sobre o saldo devedor. O imóvel hipotecado será inalienável durante a vigência do contrato, sendo vedado a constituição de / ônus a terceiros, sem autorização do BANCO. Valor dos imóveis (C. Machado e I. Martins) Cz\$.39.676.894,07. Demais condições: As do contrato. Foro: São Paulo, SP Protoc 8864, Lº 1/A. Custas: Serv / Cz\$.1.128,52. CPC Cz\$.59,36. F.P. Cz\$.237,58. Dou fé. Irati, 22 / setembro de 1986. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.16/4074 - Cancelamento de registro hipotecário. (Ref R 09/ e AV11/4074) - Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro / de 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada neste Cartório e a quitação dela constante, fica cancelado o R09 e AV11/4074, hipoteca de 4º grau e re-ratificação, respectivamente, face a quitação da dívida. Protoc 9737, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. / Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Jana Oliveira* Oficial Designada.-

AV.17/4074 - Cancelamento de registros hipotecários. (Ref R3/ , AV05/ , AV06/ ; R.07/ , AV12/ ; R08/ , R13/ e 14/4075 ) Certifico e dou fé, que de conformidade com a Autorização firmada em 18 de dezembro de 1986, pelo credor hipotecário Multi-Banco Internacional de Investimentos S A, arquivada / neste Cartório e a quitação dela constante, ficam cancelados os seguintes registros hipotecários: R3/ , AV5/ e AV6/ ; R7/ e AV12/ ; R08/ , R13/ e R14/4074, hipotecas de 1º, 2º, 3º, 5º e 6º grau e respectivos aditivos de re-ratificação, face a quitação da dívida. Protoc 9738, Lº 1/A. Custas: Serv Cz\$.251,32. CPC Cz\$.13,22. F.P. Cz\$.52,90. Dou fé. Irati, 07 de outubro de 1987. *Jana Oliveira* Oficial Designada.-

AV.18/4074 - Re-Ratificação de escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca.- Ref R/15, hipoteca de 7º grau Nos termos da escritura pública / de re-ratificação celebrada em 15 de dezembro de 1986, fls.136 / do Livro n.3250, nas Notas do 11º Cartório do Escrivão Antonio G Souza Júnior, da cidade de São Paulo, SP, foi retificada a escritura pública de confissão de dívida e constituição de hipoteca / lavrada em 18/09/86, às fls.188 do Livro n.483-NA, nas Notas do 5º Tabelião Alfredo Braz; de Curitiba, (Pr), para corrigir o texto da cláusula "I - 4", referente a falta de cumprimento de obrigações de pagamento devidas por força do contrato acima citado, que passou a vigorar com a redação dada na escritura de re-ratificação; e ainda a cláusula II da mesma escritura, corrigindo-a / no que diz respeito ao registro n.1936376 do contrato que foi efetuado no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, (SP), e não de Curitiba, (Pr), como constou erronea -

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registradores  
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 10

Continua na página 11





49.258

RUBRICA

*Rubrica*

FICHA

- 6 -

continuação da AV18/4074  
CONTINUAÇÃO

mente. Ratifica-se os demais termos contratuais. Protoc 9741, 1º/1/A. Custas: Serv Cz\$.41,89. CPC Cz\$.2,20. F.P. Cz\$.8,82. Dou fé. Irati, 08 de outubro de 1987. *Jana Oliveira* Oficial Designada.-

AV.19/4074 - Termo de responsabilidade técnica de manutenção de florestas em manejo. De conformidade com o termo de responsabilidade técnica de manutenção de florestas em manejo, firmado em 18 de fevereiro de 1992, a proprietária Madeirit Agro Florestal S A, já qualificada, declara perante a Autoridade Florestal, que a floresta ou forma de vegetação com área de 135,60ha, correspondente a 32,67% da área desta matrícula, fica gravada como de utilização limitada. A exploração racional dessa floresta só poderá ser feita mediante autorização do IBAMA. Limites da área manejada: De acordo com a área demarcada no mapa. Número de árvores e espécies a repor: De acordo com o Plano de Manejo elaborado para a área e aprovado pelo IBAMA. Fica a área vinculada ao IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, tudo de conformidade com o processo firmado junto ao IBAMA, com 01 via arquivada nesta Serventia. Protoc 13074, 1ª 1/A. Custas: Serv G.2:537,76. CPC G.211,48. Associações: G.211,48. Dou fé. Irati, 03 de abril de 1992. *J. Oliveira* Oficial.-

AV.20/4074 - Cancelamento de hipotecas. (Ref R3, R7, R8, R13, R14 e R15/4074) Certifico e dou fé, que de conformidade com a Carta Precatória de 22.11.93, expedida pela 17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, SP, subscrita pelo Dr Luiz Antonio Cerqueira Leite, MM Juiz de Direito, Processo nº1425/91 e Mandado Autos nº100/93, expedido em 03.12.93, pela Dra Jeane Carla Furlan, MM Juíza de Direito Substituta desta Comarca, ficam canceladas as hipotecas a que se referem os Regºs R3, R7, R8, R13, R14 e R15/4074 supras. Protoc 14374, 1ª 1/A. Dou fé. Irati, 06 de dezembro de 1993. *J. Oliveira* Oficial.-

R.21/4074 - HIPOTECA. 1º grau. Pela escritura pública de aditamento contratual celebrada em 25 de maio de 1994, fls.26/33 do Livro 348-E, no 12º Ofício de Notas, Tabelionato Macedo, da Comarca de Curitiba, PR, entre o credor BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S A, em Liquidação Extrajudicial, instituição financeira pública estadual, com sede na Avenida Dr Vicente Machado, 445, em Curitiba, PR, inscrito no CGC/MF 76 510 908/0001-07 e a Devedora INDÚSTRIAS MADEIRIT S A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Estrada das Nações nº333, em Barueri, SP, inscrita no CGC MF 60 873 874/0001-85; e a Interveniante Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, já qualificada; ajustou-se o seguinte: (01) ADITAMENTO: ORIGEM DA DÍVIDA: O BADEP e a MADEIRIT firmaram a escritura pública de contrato de contraprestação de garantia, lavrada em 10 de novembro de 1987, as fls.007 do Livro nº514-na, nas Notas do 5º Tabelião de São Paulo, SP (codificada internamente no BADEP sob nº EP-B/FIANÇA/161-87, registrada sob o nº11 na matrícula nº31838, Livro 2 de Registro Geral, no Cartório de Registro de Imóveis - da Comarca de Barueri, SP, ora aditada, pela qual as partes ajustaram as condições e as contragarantias pela garantia de fiança que o BADEP prestou em favor da MADEIRIT nos contratos de crédito datados de 29.10.87, que esta firmou com o POSTIPANK KI O. Y., Banco da Finlândia, que tiveram por objeto o financiam

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registadores  
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação do R 21/4074

**CONTINUAÇÃO**

mento para a aquisição de equipamentos da empresa finlandesa - RAUTE OY. (02) HABILITAÇÃO DO CRÉDITO AFIANÇADO: Que, em virtude de liquidação extrajudicial do BADEP decretada pelo Banco Central do Brasil em 05.02.91, o POSTIPANKKI O. Y. habilitou o valor do seu crédito na Massa Liquidanda do BADEP, decorrente dos contratos referidos na cláusula primeira da escritura, afiançada pelo BADEP, que importa na data-base de 15 de abril de 1994, em CR\$.1.377.127.109,92 (hum bilhão, trezentos e setenta e sete milhões, cento e vinte e sete mil, cento e nove cruzeiros reais e noventa e dois centavos). (3) PAGAMENTO DO CRÉDITO HABILITADO: Que, do montante do crédito habilitado referido na cláusula anterior, o POSTIPANKKI O. Y. concordou em receber do BADEP, o montante de CR\$.963.988.977,00 (novecentos e sessenta e três milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e setenta e sete cruzeiros reais), apuração na data-base de 15.04.94, correspondente a 70% do valor do crédito habilitado, por conta da garantia de fiança prestada pelo BADEP nos contratos de crédito firmados entre a MADEIRIT e o POSTIPANKKI O. Y. mencionados na cláusula primeira da escritura, cujo pagamento foi efetuado na data de 15.04.94, conforme recibo firmado pelo seu procurador Luiz Eugênio Araújo Filho (OAB/RJ nº65969), que fica fazendo parte integrante da escritura. O valor de que trata esta cláusula será reajustado monetariamente de acordo com o disposto na cláusula 8ª da escritura, desde a data-base de 15.04.94. (4) RECONHECIMENTO DA DÍVIDA: A MADEIRIT declara expressamente que reconhece a exatidão da quantia habilitada pelo POSTIPANKKI O. Y. na Massa Liquidanda do BADEP, cujo montante importa na data-base de 15 de abril de 1994 em CR\$.1.377.127.109,92 (hum bilhão, trezentos e setenta e sete milhões, cento e vinte e sete mil, cento e nove cruzeiros reais e noventa e dois centavos), bem como o valor de CR\$.963.988.977,00 (novecentos e sessenta e três milhões, novecentos e oitenta e oito mil e novecentos e setenta e sete cruzeiros reais), que corresponde a 70% daquela quantia, aceitando-se como líquidos, certos e exigíveis. (05) REESCALONAMENTO DE DÍVIDA: Que, pela escritura e na melhor forma de direito, o BADEP e a MADEIRIT, com a anuência dos FIADORES, resolvem reescalonar o valor de CR\$.963.988.977,00 (novecentos e sessenta e três milhões, novecentos e oitenta e oito mil e novecentos e setenta e sete cruzeiros reais) já citado, que corresponde ao valor da fiança que foi honrada pelo BADEP junto ao POSTIPANKKI O. Y., que a MADEIRIT obriga-se a pagar ao BADEP em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis após o período de carência de 12 (doze) meses ajustados na cláusula sexta da escritura, ou seja o primeiro pagamento de amortização em 15.05.95 e os demais em igual dias dos meses subsequentes, e o último, portanto, em 15.04.2000, de acordo com o seguinte esquema: a) as primeiras 12 (doze) parcelas de amortização da dívida reescalonaada, reajustada monetariamente, com vencimento de 15.05.95 a 15.04.96, cada uma delas no valor correspondente a 1/12 (um doze avos) do total equivalente a 10% do valor da dívida reescalonaada, atualizada monetariamente; b) as 12 (doze) parcelas seguintes, com vencimento de 15.05.96 a 15.04.97, cada uma delas no valor correspondente a 1/12 (um doze avos) do total equivalente a 15% do saldo devedor da dívida reescalonaada, atualizada monetariamente; c) as 12 (doze) parcelas seguintes, com vencimentos de 15.05.97 a 15.04.98, cada uma delas correspondente a 1/12 (um doze avos) do total equivalente a 20% do saldo devedor da dívida reescalonaada, atualizada monetariamente; d) as 12 (doze) parcelas seguintes, com vencimentos de 15.05.98 a 15.04.99, cada uma delas correspondente a 1/12 (um doze avos) do total equivalente a 25% do saldo devedor da dívida reescalonaada, atualizada monetariamente; e) as 12 (doze) últimas parcelas, com vencimentos de 15.05.99 a 15.04.2000, cada uma delas correspondente a 1/12 do total do saldo devedor dos débitos rees

**SEGUI**

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registadores  
Certidão Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258



49.258

RUBRICA

Litri

FICHA

07

continuação do R 21/4074

CONTINUAÇÃO

calonados remanescentes, reajustados monetariamente, obrigando-se a MADEIRIT a quitar com a última parcela vencível em 15 de abril de 2000 todas as obrigações decorrentes da escritura. - (6) JUROS: 12% ao ano, calculados a partir de 15.04.94, exigíveis trimestralmente durante o período de carência e, após, mensalmente junto com as parcelas rescalonadas, na forma contratual. (7) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: A partir de 15.04.94, pela variação da TR. (8) MORA: Juros de 12% ao ano, mais comissão de permanência. (9) PRAÇA DE PAGAMENTO: Curitiba, PR. (10) PENA CONVENCIONAL: 10% sobre o saldo devedor, custas processuais e honorários de advogado. (11) GARANTIA HIPOTECÁRIA: Para garantia das obrigações a interveniente hipotecante Madeirit Agro Florestal S A, dá ao Banco de Desenvolvimento do Paraná S A, em hipoteca de 1º grau, o imóvel desta matrícula. Demais termos e condições: Os da escritura. Protoc 14891, Lº 1/A. Custas: Serv R\$.155,95. CPC R\$.8,21. Associações: R\$.0,18. Prenotação: R\$.0,45. Dou fé. Irati, 02 de agosto de 1994. *Helcio Kronberg* Oficial.-

R.22/4074 -- HIPOTECA. 2º grau. Pela escritura pública de confissão, consolidação e novação de dívida, celebrada em 23 de maio de 1994, às fls.019/025 do Livro nº348-E, nas Notas do 12º Ofício da Comarca de Curitiba, PR, Tabela Andréa da Costa Macedo Dei Ricardi, entre o CREDOR BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S A, em Liquidação Extrajudicial, instituição financeira pública estadual, com sede na Av Dr Vicente Machado, 445, em Curitiba, PR, inscrito no CGC MF nº76 510 908/0001-07, doravante denominado BADEP, e a DEVEDORA INDÚSTRIAS MADEIRIT S A, já qualificada, denominada simplesmente MADEIRIT, e a INTERVENIENTE HIPOTECANTE MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, já qualificada nesta matrícula, ajustou-se o seguinte: (1) CONFESSÃO DA DÍVIDA: A MADEIRIT é e se confessa ser devedora ao BADEP, ressalvadas quaisquer outras obrigações aqui não incluídas, do valor total de CR\$.225.367.911,00 (duzentos e vinte e cinco milhões, trezentos e sessenta e sete mil e novecentos e onze cruzeiros reais) - apurado até a data-base de 31 de dezembro de 1993, cujo montante declara expressamente que aceita e reconhece como líquido, certo e exigível, e é decorrente da totalidade dos débitos vencidos e acessórios da Cédula de Crédito Industrial nºC-POC/IF/KT/1314-87, emitida em 25.09.87, com vencimento final para 10 de outubro de 1993, registrada sob o nº10 na matrícula nº31838, Livro 2, de Registro Geral, e sob o nº2302, Livro 3, de Registro Auxiliar, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, SP, registrada pelo aditamento firmado em 30.12.87, averbado sob o nº12 na matrícula nº31838, e sob o nº01 no Registro Auxiliar nº2302, referidos. (2) CONSOLIDAÇÃO DA DÍVIDA: A dívida compreende a totalidade dos débitos de principal e acessórios vencidos, decorrentes da Cédula de Crédito Industrial acima referida, é consolidada pelo valor de CR\$.225.367.915,00, apurado até 31.12.93, importância essa confessada, reconhecida e aceita como líquida, certa e exigível pela MADEIRIT. (3) NOVAÇÃO DA DÍVIDA: Ajustaram as partes novar a dívida confessada e consolidada, a qual passou a constituir nova dívida a ser paga pela MADEIRIT ao BADEP. (4) REESCALONAMENTO DA DÍVIDA: A MADEIRIT pagará ao BADEP o valor da dívida novada em 60 parcelas mensais e sucessivas, vencíveis após o período de carência de 12 meses, vencendo-se a primeira parcela de amortização em 30 de janeiro de 1995, as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, à exceção dos meses de fevereiro de cada ano em que a data de vencimento para pagamento das respectivas parcelas será o dia 28, de acordo com o seguinte esquema: a) as 12 (doze) primeiras parcelas, com vencimentos de 30.01.95 à 30.12.95, cada uma delas no valor correspondente a 1/12 do total equivalente a 10% dos débitos consolidados, atuali

SEGUI

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação do R 22/4074

CONTINUAÇÃO

zados monetariamente; b) as 12 parcelas seguintes, com vencimento de 30.01.96 a 30.12.96, cada uma delas no valor correspondente a 1/12 do total equivalente a 15% do saldo devedor dos débitos consolidados, atualizados monetariamente; c) as 12 parcelas seguintes, com vencimentos de 30.01.97 a 30.12.97, cada uma delas correspondente a 1/12 do total equivalente a 20% do saldo devedor dos débitos consolidados, atualizados monetariamente; d) as 12 parcelas seguintes, com vencimentos de 30.01.98 a 30.12.98, cada uma delas correspondente a 1/12 do total equivalente a 25% do saldo devedor dos débitos consolidados, reajustados monetariamente; e, e) as 12 últimas parcelas, com vencimentos de 30.01.99 a 30.12.99 cada uma delas correspondente a 1/12 do saldo devedor dos débitos consolidados remanescentes, reajustados monetariamente, obrigando-se a MADEIRIT a quitar com a última parcela, todas as obrigações decorrentes deste instrumento. (5) JUROS: Sobre o valor da dívida novada e atualizada monetariamente, incidirão juros de 12%aa, exigíveis na forma contratual. (6) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: A dívida novada será atualizada monetariamente pela variação da TR, a partir de 31.12.93. (7) MORA: Juros moratórios de 12%aa, mais comissão de permanência. (8) Praça de pagamento: Curitiba, PR. (9) Pena convencional: 10% sobre o saldo devedor, mais despesas processuais e honorários de advogado. (10) GARANTIA HIPOTECÁRIA: Para garantia das obrigações a Interveniante Hipotecante MADEIRIT AGRO FLORESTAL S A, dá ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S A, em HIPOTECA DE 2º GRAU, o imóvel desta matrícula. Demais termos e condições: Os da escritura. Protoc 14892, Lª 1/A. Custas: Serv R\$ R\$.155,95. CPC R\$.8,21. Associações: R\$.0,18. Prenotação: R\$.0,45 Dou fé. Irati, 02 de agosto de 1994. *Helcio Kronberg* Oficial.-

AV.23/4074 Protoc 16412, Lª1/A. Irati, 26 de setembro de 1996.  
Aditamento ao R 21/4074. Título: Escritura pública de segundo aditamento contratual, lavrada em 13 de setembro de 1996, fls.121 à 125 do Livro 714-NA, no 5º Tabelião de Notas da Comarca de Curitiba, PR, Alfredo Braz. Credor: Banco de Desenvolvimento do Paraná S A - BADEP, em liquidação. Devedora: Indústrias Madeirit S A. Interveniante Hipotecante: Madeirit Agro Florestal S A, todos já qualificados. Finalidade: Aditamento a escritura pública de contraprestação de garantia, lavrada em 10 de novembro de 1987, às fls.007 do Livro 514-NA, nas Notas do 5º Tabelião de Curitiba, PR, e referente ao Registro Hipotecário R.21/4074 desta matrícula. Reescalonamento da dívida: A devedora Indústrias Madeirit S A, se confessa devedora ao BADEP, do valor de R\$.1.810.346,54 (hum milhão, oitocentos e dez mil, trezentos e quarenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), apurado na data-base de 25.09.1996, pelo prazo de 07 (sete) anos, acrescido de 01 (um) ano de carência. Amortização da dívida: 72 (setenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, com início após o período de carência de 01 (um) ano, vencendo-se a primeira parcela em 25.10.1997 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e a última em 25.09.2003, cada uma delas, correspondente a 1/72 do saldo devedor, reajustadas monetariamente. Juros: 9%aa, calculados na forma estabelecida na escritura. Praça de pagamento: Curitiba, PR. Foro: Sede do BADEP. Ratificação: Ratificam todas as demais cláusulas, termos e condições estabelecidos no contrato ora aditado. Permanecem também em vigor e inalteradas as garantias reais já constituídas. Demais termos e condições: Os da escritura. Dou fé. Irati, 26 de setembro de 1996. *Amorim* Oficial Substituto.-

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL-07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258



49.258

RUBRICA  
*Helcio*

FICHA  
08

CONTINUAÇÃO

AV.24/4074 Protoc 16413, L° 1/A. Irati, 26 de setembro de 1996. Aditamento ao R 22/4074. Título: Escritura pública de primeiro aditamento contratual, lavrada em 13 de setembro de 1996, fls.126 à 130 do Livro 714-NA, no 5º Tabelião de Notas da Comarca de Curitiba, PR, Alfredo Braz. Credor: Banco de Desenvolvimento do Paraná S A - BADEP, em liquidação. Devedora: Indústrias Madeirit S A. Interveniante Hipotecante: Madairit Agro Florestal S A, todos já qualificados. Finalidade: Aditamento a escritura pública de confissão, consolidação e novação de dívida, celebrada em 23 de maio de 1994, às fls.019/025 do Livro 348-E, nas Notas do 12º Ofício da Comarca de Curitiba, PR, Tabela Andréa da Costa Macedo Dei Ricardi, e referente ao Registro Hipotecário R.22/4074 desta matrícula. Reescalonamento da dívida: A devedora Indústrias Madeirit S A, se confessa devedora ao BADEP do valor de R\$.1.499.387,99 (hum milhão, quatrocentos e noventa e nove mil, trezentos e oitenta e sete reais e noventa e nove centavos), apurado na data-base de 25.09.1996, pelo prazo de 07 (sete) anos, acrescido de 01 (um) ano de carência. Amortização da dívida: 72 (setenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, com início após o período de carência de 01 (um) ano, vencendo-se a primeira parcela em 25.10.1997 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e a última em 25.09.2003, cada uma delas, correspondente a 1/72 do saldo devedor, reajustadas monetariamente. Juros: 9%aa, calculados na forma estabelecida na escritura. Praça de pagamento: Curitiba, PR. Foro: Sede do BADEP. Ratificação: Ratificam todas as demais cláusulas, termos e condições estabelecidos no contrato ora aditado. Permanecem também em vigor e inalteradas as garantias reais já constituídas. Demais termos e condições: Os da escritura. Dou fé. Irati, 26 de setembro de 1996. *Helcio* Oficial Substituto.-

AV.25/4074 - Protoc 16951, L° 1/A. Irati, 01 de agosto de 1997. Cessão de Créditos. Título: Escritura pública de cessão de créditos recíprocos lavrada em 30 de setembro de 1996, as fls.001/010 do Livro nº247N, nas Notas do Tabelião Rogério Portugal Bacellar, do distrito do Bacacheri, comarca de Curitiba, PR. Cedente: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S A - BADEP, em liquidação, instituição financeira pública estadual, com sede em Curitiba, PR, na rua Vicente Machado, 445, inscrito no CGC MF 76.510.906/0001-07. Cessionário: BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S A - BANESTADO, estabelecimento de crédito, com sede em Curitiba, PR, na rua Máximo João Kopp, 274, Bairro Santa Cândida, inscrito no CGC MF 76.492.172/0001-91. Objeto da cessão: Direito creditórios arrolados na escritura acima referida, enunciados nos registros hipotecários supras, R.21/ e R.22/4074 e aditamentos averbados sob nºs AV.23 e AV.24/4074, resultantes dos contratos celebrados com a devedora Indústrias Madeirit S A e a interveniente hipotecante Madairit Agro Florestal S A, já qualificadas. Valor global do contrato de cessão de créditos recíprocos: R\$.31.130.550,33. Demais termos e condições: Os da escritura. Dou fé. Custas: Serv R\$.116,65. CPC R\$.12,28. Assoc: R\$.0,20. Prenot: R\$.0,57. Data supra. *Helcio* Oficial Substituto.-

SEGUE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5

03/01/2020 10:44:56 pag. 15

Continua na página 16

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3



CONTINUAÇÃO

AV.26/4074 Protoc 16951, Lº 1/A. Irati, 01 de agosto de 1997.  
**Aditamento "Ex-Oficio."** Em complemento a AV.25/4074, supra, fica esclarecido que os débitos de Indústrias Madeirit S.A., a que se refere a cessão de crédito acima averbada, atualizados em 30/setembro/1996, compõem, nos termos do item 3, letras a, b e c do aludido contrato, parte do crédito geral cedido pelo Badep ao Banestado, nos seguintes valores: (a) R\$.1.814.165,13 (hum milhão, oitocentos e quatorze mil, cento e sessenta e cinco reais e treze centavos); (b) R\$.1.503.145,69 (hum milhão, quinhentos e três mil, cento e quarenta e cinco reais e sessenta e nove centavos); e, (c) R\$.7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa centavos). Dou fé. *Helcio Kronberg*, Oficial.-

AV.27/4074 - Protoc 25047, Livro 1/C. Irati, 20 de julho de 2004.  
**Projeto de reflorestamento BANEF 2.** De conformidade com o requerimento firmado nesta data, arquivado nesta Serventia, instruído com Contrato de Arrendamento; Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação - Projeto Aberto; e, Ofício nº2137/92 - SUPES/PR, do IBAMA, de 26.10.1992; foi implantado no imóvel desta matrícula, pela empresa BANEF REFLORESTADORA LTDA, o reflorestamento denominado BANEF 2, processo IBAMA nº22/81/0619-9, averbado na matrícula originária nº409, sob AV.09; e que o referido projeto foi transferido para Madeirit Agro Florestal S A, conforme o Ofício acima indicado. Dou fé. Custas: Serv 60 VRC = R\$.6,30. Data supra. *Helcio Kronberg*, Registrador Designado.-

R.28/4074 - Protoc 30526, Lº 1/D. Irati, 11 de setembro de 2008.  
**Incorporação de bens.** De conformidade com o requerimento firmado nesta data, arquivado nesta Serventia, instruído com Declaração Complementar de que trata a Seção 19 do capítulo 16 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Estado do Paraná, Provimento nº141/2008; Protocolo de incorporação e justificação, formalizado no dia 16.12.1997, arquivado sob nº98176557, em 11.02.1998; Balanço Patrimonial da Madeirit Agro Florestal S A, de 30.11.1997 e 31.12.1996; Ata da AGE da Madeirit Agro Florestal S A, realizada em 29.12.1997, registrada sob nº30.094/00-8, na MM Junta Comercial do Estado de São Paulo; Ata da AGE da GVA Indústria e Comércio S A, realizada em 30.12.1997, registrada na MM Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº980176565, em 11.02.1998; Ata da AGE da GVA Indústria e Comércio S A, realizada em 26.04.2005, registrada na MM Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº20051610272, em 17.05.2005; Ata da AGE da GVA Indústria e Comércio S A, realizada em 10.06.2008, registrada na MM Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº20082819815, em 17.07.2008 a proprietária incorporada Madeirit Agro Florestal S A, incorporou o imóvel desta matrícula, ao patrimônio da Adquirente/Incorporadora GVA Indústria e Comércio S A, sociedade estabelecida na Rua Leonardo Coblinski, nº2421, Bairro Boqueirão, Guarapuava, PR, inscrita no CNPJ.MF nº00.659.215/0001-19, NIRE 413.0001.374.8, por extinção da transmitente Madeirit Agro Florestal S A. Valor do imóvel: R\$.187.133,88 (cento e oitenta e sete mil, cento e trinta e três reais e oitenta e oito centavos). CCIR 2003/2005 nº04403386052.

SEGUIE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwv.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:56 pag. 16

Continua na página 17





49.258

RUBRICA

FICHA

continuação do R.26/4074

*Christiana*

- 09 -

CONTINUAÇÃO

Código Imóvel Rural nº9500339992024, com área total 415,0000ha, módulo rural 60,1195ha, nº módulos rurais 2,51, módulo fiscal 20,0ha, nº módulos fiscais 20,75 e Fmp 2,0000ha. DIAC/DIAT 2007. Nº Imóvel na Receita Federal 3.495.953-0, área total 415,0ha. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Rural nº7.577.754, de 09.09.2008, da SRF. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº4390392-93, de 02.09.2008 da SEF. Ressalva: Permanecem os seguintes gravames: Hipotecas de 1º e 2º graus, em favor do credor/cessionário Banco do Estado do Paraná S A - BANESTADO, objeto dos registros R.21, R.22, AV.23, AV.24, AV.25 e AV.26/4074, que expressamente assume a Adquirente/Incorporadora GVA Indústria e Comércio S A, na Declaração Complementar de que trata a Seção 19 do capítulo 16 do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná, Provimento nº141/2008 a ciência e manutenção dos ônus hipotecários retro citados, contraídos pela devedora Indústrias Madeirit S A, com a intervenção da garantidora hipotecante, a antecessora e incorporada Madeirit Agro Florestal S A. GR ITBI e GR Funrejus, isentas. Dou fé. Custas: Serv 4.265,33 VRC = R\$.447,86. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90 Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Irati, 11.09.2008. *Christiana P. Cruz Lisboa* / *Christiana Paramustchak Cruz Lisboa, 2 Registradora substituta.*

R.29/4074 - Protoc 30559, Lº 1/D. Irati, 19 de setembro de 2008. Comodato. Título: Instrumento particular de comodato de imóvel rural, para fins agropecuários, firmado em 16.01.2006, na praça de Guarapuava, PR. Comodante: GVA Indústria e Comércio S A, já qualificada. Comodatária: Benuf Produtos Florestais Ltda, empresa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº72.346.141/0001-71, com escritório na Rua XV de Novembro, nº2737, centro, São José dos Pinhais, PR. Objeto do comodato e prazo: Área total de 171,52 alqueires ou 415,08ha do imóvel desta matrícula, composta de matas nativas, terras cultiváveis e já cultivadas, dada em comodato pelo prazo de 30 (trinta) anos, à contar da data do contrato. Sobre a terra existe projeto de reflorestamento de árvores da espécie pinus eliot/taeda no total de aproximadamente 222.714, árvores com idade aproximada de 04 (quatro) anos, sobre cujo acessórios incide também o comodato. É de responsabilidade exclusiva da comodatária a verificação e contagem da quantidade de árvores relacionadas. A comodatária declarou no contrato, ter conhecimento e ciência da existência na área objeto do comodato de 14.961 árvores nativas da espécie "aracária" e 348 árvores nativas da espécie "imbuia." A comodatária concordou também que essas árvores não fazem parte do comodato, ou seja, a comodatária reconhece e concorda que a comodante permanece com a propriedade e livre uso destas árvores da maneira que melhor convier à comodante. A comodatária concordou, também, que as atitudes e providências de conservação, manutenção, proteção e regularização da área, inclusive perante os órgãos de proteção ambiental, em que se localizam as árvores ora descritas, são de responsabilidade de ambas, de acordo e conforme as responsabilidades pertinentes à totalidade da área, já que essa é parte do todo. As partes concordaram, também, que as árvores acima descritas não estão sujeitas às condições descritas na cláusula quinta do contrato e seus parágrafos. Foro:

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/ - Identificador: PJVAD P26BC ERUY4 WAMV3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



continuação do R.29/4074

CONTINUAÇÃO

Guarapuava, PR. Demais termos e condições: Os do contrato, com uma via arquivada nesta Serventia. Dou fé. Custas: Serv 174,99 VRC = R\$.18,37. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Selo Funarpen: R\$.2,00. Irati, 18 de setembro de 2008.

*Christiana P. Cruz Lisboa* *Christiana Paramustchak Cruz Lisboa, 2 Registradora Substituta.-*

Av.30/4.074 - Protocolo nº 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010.  
**Arrecadação.** Procede-se a presente averbação para consta que, em razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos de falência nº 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA - Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. *Fernando Dias, Oficial Registrador.*

### CERTIDÃO

**CERTIFICO e dou fé** que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 4074, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Irati, 03/01/2020.

**Jhonatan Taborda Leal**  
**Oficial Designado**

Certidão R\$27,18 Funrejus R\$6,94 FADEP 1,39 Selo R\$4,67 **TOTAL R\$40,18**

SEGUIE

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

**Registradores**  
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por JHONATAN TABORDA LEAL.07096381910 - 03/01/2020 10:52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JVAD P26BC ERUY4 WAMV3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bb7f1dc8-b612-46b2-8ede-c02828f49a6b

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.



Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº bxtEZ.cPuvM.9QTF9, Controle:vhwww.HxCV5



49.258

03/01/2020 10:44:57 pag. 18







## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-14A21D625A284DE39CDAB4DF6FFBEAC4	Data de Cadastro: 21/08/2018 12:08	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

### Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 317,9391 ha	Módulos Fiscais: 15,90	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°39'11,37" S	Longitude: 51°09'36,25" O
Município: Inácio Martins	Unidade da Federação: PR	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

### Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	208,6723
Área total de Uso Consolidado	94,8981
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

### Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	69,1733
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	69,1733

### Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	18,5857
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	2,0729
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	16,5128





## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-14A21D625A284DE39CDAB4DF6FFBEAC4	Data de Cadastro: 21/08/2018 12:08	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

### Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

### Restrições do IR:

Origem	Descrição	Processamento	Área de conflito (ha)	Percentual (%)
Unidade de Conservação	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ESTADUAL DA SERRA DA ESPERANÇA	21/08/2018 12:08	10,6579	3,35





## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-9A2B33CD7D524BB8A6CE1B15A9390D2C	Data de Cadastro: 01/08/2018 16:09	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

### Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 143,5201 ha	Módulos Fiscais: 7,18	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°38'16,01" S	Longitude: 51°09'08,71" O
Município: Inácio Martins	Unidade da Federação: PR	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

### Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	41,4212
Área total de Uso Consolidado	84,8125
Área total de Servidão Administrativa	5,7638

### Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	0,0000
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	0,0000

### Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	12,7441
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	4,3268
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	8,4172





## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4110201-9A2B33CD7D524BB8A6CE1B15A9390D2C	Data de Cadastro: 01/08/2018 16:09	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

### Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

### Restrições do IR:

Origem	Descrição	Processamento	Área de conflito (ha)	Percentual (%)
Unidade de Conservação	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ESTADUAL DA SERRA DA ESPERANÇA	01/08/2018 16:09	128,3752	89,45





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.197 - 05/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº 2.759, TOTALIZANDO ÁREA DE  
0,30 HA, MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

1	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	3
2	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	4
3	<b>OBJETO</b>	6
4	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	6
5	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	8
6	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	10
7	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	11
8	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	12
9	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	13
10	<b>ENCERRAMENTO</b>	14

### **ANEXOS:**

- Relatório Fotográfico
- Croqui de Localização
- Imóvel X Cotações
- Pesquisa de Mercado
- Memorial de Cálculo
- Documentos do Imóvel





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Terreno rural, de matrícula nº2.759, com metragem total de 0,30 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** maio de 2022

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 9.300,00**

**(Nove mil e trezentos reais)**





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações: Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços

Alienação Judicial: Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissa Especial: premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

Comprador Especial: adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor dos bens por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Diagnóstico de mercado: O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação podem tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, da Prefeitura Municipal de Inácio Martins/PR, Cartas Topográfica e mapas disponibilizados pelo falido.

A visita técnica ao local foi realizada no dia (23/11/2021), acompanhada pelo senhor Bini, ex-funcionário da falida, o qual conhece a região e a disposição das matrículas. Durante a diligência foram constatadas as características físicas do imóvel pertinentes a avaliação.







É importante ressaltar que consta na matrícula nº2.759 não possui as delimitações conhecidas.

### **2.3 Limitações e premissas futuras**

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

### **2.4 Normativas**

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.





### **3 OBJETO**

#### **3.1 Tipo do bem**

Imóvel rural – Lote de terreno rural.

#### **3.2 Descrição Técnica**

Terreno rural, situado na localidade de Leonópolis com área de 0,30 hectares, localizado no município de Inácio Martins/PR.

Número da Matrícula: Nº 2.759 – 2º Registro de Imóveis de Irati/PR

Localização: Latitude: 25°41'47.87"S/ Longitude: 51°12'22.01"O

### **4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O Mercado Regional de Terras MRT-6 está composto por 23 municípios e foi criado pelo Incra tendo por base os municípios limites da Serra Geral, ou em suas proximidades. Esta Serra é a delimitação do segundo para o terceiro planalto, em cuja região apresenta semelhanças principalmente em função das características de solo, relevo, exploração econômica, fatores sociais e climáticos.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual e está sob os domínios da floresta ombrófila mista. Segundo o EMBRAPA os solos presentes na região são classificados como: Cambissolo Humico, Cambissolo Haplico, Neossolo Litólico, Neossolo Regolítico, Neossolo Quartzarenico, Argissolo Vermelho, Latossolo Vermelho, Nitossolo Bruno e Nitossolo Vermelho.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade as culturas do milho e da soja, que apesar de não terem expressivas extensões de terra, se destacam na produtividade das lavouras.

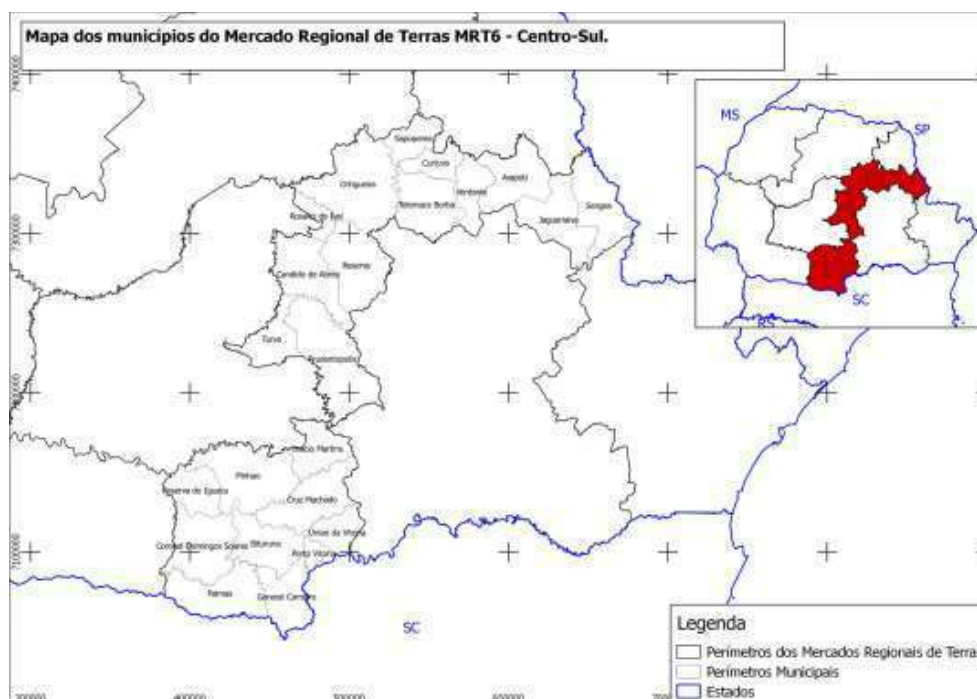
Deve-se ter presente que a mesorregião Centro Sul apresenta uma das maiores proporções de área de matas, florestas e reflorestamentos e se estende de sul a nordeste do estado do Paraná. Apresenta destaque sob esse aspecto o enorme polo madeireiro com conglomerado industrial reconhecido internacionalmente, situado em Telêmaco Borba, Ortigueira e entorno, traduzindo-se por prosperidade e progresso, mesmo sendo região de características edafoclimáticas restritivas ao uso agrícola.





Ressalta-se também a grande participação da região na produção estadual de maçã, cevada, erva-mate, arroz e batata-inglesa. Com relação aos efetivos da pecuária, a maior participação da região está em ovinos/caprinos. O rebanho bovino mostrou desempenho favorável e a região aumentou a participação em relação ao rebanho estadual. Nos produtos de origem animal, o destaque é a produção de lã, em que a região, mesmo perdendo participação, é a principal produtora do Estado.

De modo geral, na grande maioria dos municípios a pauta agrícola é pouco diversificada e reproduz o padrão concentrado deste MRT, com predominância dos cultivos de soja e milho. Para 18 dos 23 municípios, esses dois produtos representam mais de 60% do valor da produção agrícola, destacando-se Arapoti, Reserva, Cândido de Abreu e parte de Ventania. Em outros três municípios, todos com inserção menor na produção de soja e milho, a erva-mate tem peso significativo no valor da produção agrícola. São eles: Bituruna, Cruz Machado, Palmas, Inácio Martins, Turvo e General Carneiro.



Fonte: INCRA





## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### 0.3 Abordagem de valor

*A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas*

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

*É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.*

*Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:*

*- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*

*- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*

*- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

*Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:*

*- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas*





*a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*

*- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*

*- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*

*- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*

*- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

#### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

*Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

*Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:*

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula nº2.759, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno rural, com toda a flora remanescente, situado no imóvel denominado Rio do Areia, município de Inácio Martins, constituído por uma casa de morada construída de madeira, coberta com telhas e demais benfeitorias, formado de parte do quinhão 79-A, e lote de terreno com área de 3.025,00m<sup>2</sup>, ou sejam 05 litros, com as medidas e confrontações do memorial descritivo elaborado pelo agrimensor Aucy de Andrade Gomes, CREA 3979, 7<sup>o</sup> região, seguintes: Começando no marco cravado na margem direita da estrada de rodagem, que demanda para a Fazenda Ouro Verde, hoje destruída e continuando a referida estrada dirige-se para Guarapuava, próximo a bifurcação com a estrada de Rodagem, que dirige-se para União da Vitória, junto a casa de morada e armazém de Wilson França, e ainda com uma Ordenada de 1.396,20m a rumo de 38°47’NO lida no antigo vau no rio d’Areia acompanha a estrada de rodagem para Guarapuava já descrita, segue com rumo de 46°00’SE acompanhando a estrada já mencionada em direção a Inácio Martins, foram medidos até o marco cravado junto a margem da estrada em referência 60,50m deste marco segue por linha seca com rumo de 44°00’NE, forma medidos até o marco 50,00m. Deste marco segue por linha seca com rumo de 46°00’NO foram medidos até o marco cravado 6,50m deste marco segue sempre por linha com rumo de 44°00’SO, forma medidos até o marco 50,00m, ponto esse onde principiou e encerra a descrição deste limite, todos os confrontantes é a Indústria Madeirit S.A. ”.

### 6.2 Situação

O imóvel de matrícula nº2.759 se encontra desocupada.

### 6.3 Restrições do imóvel

O imóvel de matrícula nº2.759 não possui suas delimitações conhecidas.





## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores e agropecuários.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Área, Topografia, Hidrografia, Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1

### TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

#### **0.4 Mercado**

*Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.*

*O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho*

*A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:*

- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

*A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.*





*A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.*

*O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.*

## **8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau (2) de Fundamentação, conforme as Tabelas 6 e 2 de enquadramento e definições constantes do subitem 9.3.8 e 9.3.1 da NBR-14.653-3:2019 Imóveis Rurais e Seus Componentes, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

### **8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.**

Identifica o valor de mercado da Terra Nua por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### **Tratamento de Dados**

Tratamento de homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme ABNT NBR 14.653-3:2019 item 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

##### **8.1.1 Fatores de Homogeneização**

8.1.1.1 Área: Fator utilizado conforme as dimensões do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo Dr. Carlos Arantes (2013).

- Área  $\leq$  500Ha  $\rightarrow$  Fator = 1,00
- 500Ha  $<$  Área  $\leq$  1.500Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,95
- 1.500Ha  $<$  Área  $\leq$  2.500Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,90
- 2.500Ha  $<$  Área  $\leq$  5.000Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,85
- Área  $>$  5.000Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,80







- 8.1.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.
- 8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).
- 8.1.1.4 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.
- 8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

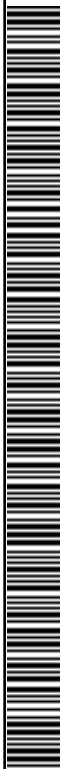
## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

**R\$ 9.270,70 (Nove mil, duzentos e sessenta reais e setenta centavos)**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 9.300,00 (Nove mil e trezentos reais).**





## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 20 de maio 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](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



### Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	23/01/2021
Endereço:	-	Data do Laudo:	18/05/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	2.759
Bairro:	Boa Vista	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Inácio Martins	UF:	PR
		CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 0,30 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 0,30 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha < Matrícula

### Características do Imóvel

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Argiloso a arenoso
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	Servidão
Textura:	Arenoso a argiloso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	Solos profundos
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Potencial Alto	Erosão:	Propensão baixa
Benfeitorias:	-	Precipitação:	1880mm/ano
Altitude:	1080m		

### Valor de Mercado

R\$ 9.270,70

( NOVE MIL, DUZENTOS E SETENTA REAIS E SETENTA CENTAVOS )

### Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: Helcio Kronberg  
Telefone de Contato: (41)3233-1077  
Identificação: Kronberg Leilões

Assinatura: \_\_\_\_\_





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel está localizado ao Sul da cidade de Inácio Martins/PR, na localidade Papuan.</p>	
<p><b>Coordenadas</b>                  Latitude: -                  Longitude: -</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Um terreno rural, com toda a flora remanescente, situado no imóvel denominado Rio do Areia, município de Inácio Martins, constituído por uma casa de morada construída de madeira, coberta com telhas e demais benfeitorias, formado de parte do quinhão 79-A, e lote de terreno com área de 3.025,00m<sup>2</sup>, ou sejam 05 litros, com as medidas e confrontações do memorial descritivo elaborado pelo agrimensor Aucy de Andrade Gomes, CREA 3979, 7ª região, seguintes: Começando no marco cravado na margem direita da estrada de rodagem, que demanda para a Fazenda Ouro Verde, hoje destruída e continuando a referida estrada dirige-se para Guarapuava, próximo a bifurcação com a estrada de Rodagem, que dirige-se para União da Vitória, junto a casa de morada e armazém de Wilson França, e ainda com uma Ordenada de 1.396,20m a rumo de 38°47'NO lida no antigo vau no rio d'Areia acompanha a estrada de rodagem para Guarapuava já descrita, segue com rumo de 46°00'SE acompanhando a estrada já mencionada em direção a Inácio Martins, foram medidos até o marco cravado junto a margem da estrada em referência 60,50m deste marco segue por linha seca com rumo de 44°00'NE, forma medidos até o marco 50,00m. Deste marco segue por linha seca com rumo de 46°00'NO foram medidos até o marco cravado 6,50m deste marco segue sempre por linha com rumo de 44°00'SO, forma medidos até o marco 50,00m, ponto esse</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Camissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. São predominantes em 11% do território paranaense, principalmente no sul e leste do estado. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado. Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.</p>	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8YV G82PM HPQLJ YXDTR



## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel

Acesso ao imóvel



Vista do imóvel

Vista do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8YV G82PM HPQLJ YXDTR





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8YV G82PM HPQLJ YXDTR





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Boa Vista				Cidade:	Inácio Martins			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	0,30		Área Construída:	-																	
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	-		Contato	N/A																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,06 20%
											IIe			IIIe,s	0,10	33%	VIe			Áterreno(ha):	0,30 100%
											IIe,s			IVs	0,04	13%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%
IIIs			IVe	0,10	33%	VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Guarapuava			PR	PR											
Área de Terreno (ha):	4,20		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Plano		Informante:	Imobiliaria Solo																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	<a href="https://www.imobiliariasolo.com.br/immov">https://www.imobiliariasolo.com.br/immov</a>																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,84 20%
											IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	4,20 100%
											IIe,s	1,36	32%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	59%
IIIs	2,00	48%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:	-																				
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	16,76		Área Construída:	80,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 700.000,00																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliaria Solo																	
Benfeitorias	Casa		Contato	<a href="https://www.imobiliariasolo.com.br/immov">https://www.imobiliariasolo.com.br/immov</a>																	
																					
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	5,76	34%	Vw(a)			VIII	4,00 24%
											IIe			IIIe,s	3,00	18%	VIe			Áterreno(ha):	16,76 100%
											IIe,s			IVs	4,00	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%
IIIs			IVe			VIIe															
Observações:																					







## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	2,42		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliaria Solo						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imobiliariasolo.com.br/imov						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	0,92	38%	Vw(a)			VIII	0,50 21%
IIe			IIIe,s	0,40	17%	VIe			Áterreno(ha):	2,42 100%
IIe,s			IVs	0,60	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	47%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	363,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 9.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Earcge						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/1397						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	75,00 20%
IIe			IIIe,s	100,00	27%	VIe			Áterreno(ha):	366,00 100%
IIe,s	20,00	5%	IVs	50,00	14%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	71,00	19%	IVe	50,00	14%	VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Serra da Boa Esperança			Cidade:	Guarapuava			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	246,84		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Ondulado		Informante:	Earcge						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.earcge.com.br/imovel/1148						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	46,84	19%	Vw(a)			VIII	55,00 22%
IIe			IIIe,s	25,00	10%	VIe			Áterreno(ha):	246,84 100%
IIe,s			IVs	75,00	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%
IIIs	45,00	18%	IVe			VIIe				
Observações:										





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Inácio Martins		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		150,30		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 4.500.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Faax					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.faax.com.br/imovel/venda/f">https://www.faax.com.br/imovel/venda/f</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	50,00 33%	
IIe			IIIe,s	45,30	30%	VIe			Áterreno(ha):	150,30 100%	
IIe,s	30,00	20%	IVs	5,00	3%	VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs	20,00	13%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Goixim		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		218,00		Área Construída:		150,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 8.000.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Fazenda Abaerta					
Benfeitorias		Casa e Galpão		Contato		<a href="https://www.fazendaaberta.com.br/anun">https://www.fazendaaberta.com.br/anun</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	10,00	5%	Vw(a)			VIII	43,60 21%	
IIe	50,00	24%	IIIe,s	24,00	11%	VIe			Áterreno(ha):	212,00 100%	
IIe,s	24,40	12%	IVs	30,00	14%	VIe,s			Índice Cálculado:	56%	
IIIs	30,00	14%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:			Candoi		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		26,00		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.200.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Faax					
Benfeitorias		Nnhuma		Contato		<a href="https://www.faax.com.br/imovel/venda/f">https://www.faax.com.br/imovel/venda/f</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	4,00	15%	Vw(a)			VIII	5,20 20%	
IIe	8,80	34%	IIIe,s	2,50	10%	VIe			Áterreno(ha):	26,00 100%	
IIe,s	4,50	17%	IVs	0,50	2%	VIe,s			Índice Cálculado:	59%	
IIIs	0,50	2%	IVe			VIIe					
Observações:											





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 9											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Guarapuava		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		4,84		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 400.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Evidência Imobiliária					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.imobiliariaevidencia.com.br/">https://www.imobiliariaevidencia.com.br/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	0,84	17%	Vw(a)			VIII	1,00 21%	
IIe			IIIe,s	1,00	21%	VIe			Áterreno(ha):	4,84 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	53%	
IIIs	2,00	41%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 10											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Guarapuava		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		32,15		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 670.000,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Imobiliaria Evidência					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://www.imobiliariaevidencia.com.br/">https://www.imobiliariaevidencia.com.br/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	3,50	11%	Vw(a)			VIII	7,00 22%	
IIe			IIIe,s	10,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	32,15 100%	
IIe,s			IVs	5,15	16%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%	
IIIs			IVe	6,50	20%	VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 11											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Pinhão		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		6,05		Área Construída:		60,00					
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 180.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Moderadamente Ondulado		Informante:		Gilmar Zuconelli					
Benfeitorias		Casa		Contato		<a href="https://gilmarzuconellimoveis.com.br/im/">https://gilmarzuconellimoveis.com.br/im/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,21 20%	
IIe			IIIe,s	0,84	14%	VIe			Áterreno(ha):	6,05 100%	
IIe,s			IVs	1,50	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs	1,00	17%	IVe	1,50	25%	VIIe					
Observações:											





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 300.000,00	4,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 64.285,71	1,000	1,056	1,010	0,850	0,740	1,000	0,67 R\$ 43.091,46
2	R\$ 700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	1,056	1,010	0,944	0,954	1,000	0,96 R\$ 34.532,27
4	R\$ 9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	1,056	1,000	0,944	0,900	1,000	0,90 R\$ 21.130,14
6	R\$ 4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	1,056	1,010	0,895	0,934	1,000	0,89 R\$ 24.004,92
7	R\$ 8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	1,056	1,000	0,895	0,780	1,000	0,74 R\$ 24.072,49
8	R\$ 1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	1,056	1,000	0,895	0,734	1,000	0,69 R\$ 28.810,57
9	R\$ 400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	1,056	1,000	0,895	0,826	1,000	0,78 R\$ 58.042,29

Média	R\$ 42.761,60	Média	R\$ 33.383,45
Desvio	19285,45	Desvio	8067,65
Coef. de variação	0,45	Coef. de variação	0,24

Média Saneada	R\$ 30.902,34
Limite Inferior	R\$ 23.368,41
Limite Superior	R\$ 43.398,48
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	$\frac{\text{Área (ha)}}{0,30}$	x	$\frac{\text{Unit/ha}}{R\$30.902,34}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	<b>R\$ 9.270,70</b>
------------------	---------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------------	---	---------------------

### Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 7	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 23.368,41	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 33.383,45	
Limite Superior (p/ha): R\$ 43.398,48	
Média Saneada (p/ha): R\$ 30.902,34	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 8067,65	
Coefficiente de Variação: 0,242	
<b>INTERVALO DE CONFIABILIDADE</b>	
Resultado(p/ha): R\$ 5.531,75	
Inferior (p/ha): -19,86% R\$ 27.851,70	
Superior (p/ha): 14,21% R\$ 38.915,20	
Amplitude Total 34,08%	

#### Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8YV G82PM HPQLJ YXDTR





## Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

### Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

#### Fundamentação do Método Comparativo Direto

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando <b>Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Apresentação dos dados <b>Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto</b>	<b>3 Pontos</b>
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) <b>Publicações</b>	<b>2 Pontos</b>
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	<b>3 Pontos</b>

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>12 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

#### 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 <b>34,08%</b>
---	---

2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau II</b>
---	---





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE IRATI - PR.  
2º OFÍCIO

**REGISTRO GERAL**

FICHA

- 1 -

JULIO CEZAR LISBOA  
OFICIAL

MATRÍCULA Nº. 2759

RUBRICA

*Julio Cezar Lisboa*

**I M Ó V E L :-** Um imóvel rural, situado no imóvel denominado Rio d'Areia, município de Inácio Martins, constituído por uma casa de morada construída de madeira, coberta com telhas e demais benfeitorias, formado de parte do quinhão 79-A, e lote de terreno com a área de 3.025,00m<sup>2</sup>., ou sejam 05 Litros, com as medidas e confrontações do memorial descritivo elaborado pelo agrimensor Ancy de Andrade Gomes, CREA 3979, 7ª Região, seguintes:- Começando no marco cravado na margem direita da estrada de rodagem, que demanda para a sede da Fazenda Ouro Verde, hoje destruída e continuando a referida estrada dirige-se para Guarapuava, próximo a bifurcação com a Estrada de Rodagem que dirige-se para União da Vitória, junto a casa de morada e armazém de Wilson Ffança, e ainda com uma Ordenada de 1.396,20m. a rumo de 38º47'NO lida o antigo vau no rio d'Areia acompanha a estrada de rodagem para Guarapuava já descrita, segue com o rumo de 46º00'SE acompanhando a estrada já mencionada em direção à Inácio Martins, foram medidos até o marco cravado junto a margem da estrada em referencia 60,50m. deste marco segue por linha seca com o rumo de 44º00'NE, foram medidos até o marco n.50,00m. deste marco segue sempre por linha seca com o rumo de 46º00'NO foram medidos até o marco 60,50m. deste marco segue sempre por linha seca com o rumo de 44º00'SO, foram medidos até o marco 50,00m., ponto esse onde principiou e encerra a descrição deste limites, todos os confrontantes é a Indústria Madeirit S.A. Os rumos constantes no presente memorial descritivo referem-se ao Norte Magnético, e os marcos são de madeira de lei. INCRA n.723 837 008 915, com área total de 0,3, módulo 30,0, nº de mods.0,01 e Fmp. de 0,3, referente ao exercício de 1978, quitado. REG.ANT. n.25.364, às fls.06 do Livro 3-Q, no R.I. do 2º Ofício da Comarca de Guarapuava. (Suprimento descritivo de inteira responsabilidade das partes.)

**PROPRIETÁRIO:-** JOÃO HARTWIG BAHNERT, brasileiro, desquitado, motorista, residente em Inácio Martins, portador da C Id 1 387 017 PR e da CIC n.113 350 179-68. Dou fé. Irati, 28 de março de 1980. *Julio Cezar Lisboa* Oficial. -

**R.1/2759 - VENDA E COMPRA.** O proprietário João Hartwig Bahnert, acima qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para o Adquirente JOÃO FERREIRA DE ALBUQUERQUE, brasileiro, casado, do comércio, residente em Inácio Martins, portador da C Id 980 406 PR e da CIC n.067 710 179-15, pelo preço de R\$10.000,00 (dez mil cruzeiros), conforme escritura pública de venda e compra de imóvel lavrada em 08 de maio de 1979, às fls.380/381 do Livro 19-N, pelo Escrevente Juramentado Designado Alencar Leite Agner, de Comarca de Guarapuava-PR. Protoc. n.3459, Lº 1/A. Cota R\$734,00. Dou fé. Irati, 28 de março de 1980. *Julio Cezar Lisboa* Oficial. -

**R.2/2759 - ADJUDICAÇÃO.** Nos termos do Formal de Partilha extraído em 01 de outubro de 1984, pela Escrivã do Cível desta Comarca Halyna Hololob Konowalenko, dos autos de Inventário n.007/83, do Espólio de JOÃO FERREIRA DE ALBUQUERQUE, homologado pela respeitável Sentença proferida em 10 de setembro de 1984, pelo Dr. Carlos Alberto Raitani Condessa, MM. Juiz de Direito desta Comarca; COUBE à cessionária MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., estabele

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº.  
2759

CONTINUAÇÃO

cida em Inácio Martins, (Pr), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF. sob n.47 682 232/0003-00; por inteiro o imóvel desta matrícula, avaliado em sua totalidade por R\$.180.000 (cento e oitenta mil cruzeiros). Protoc. n.7327, Lº 1/A. Custas: Serv. R\$.43.433. CPC R\$.2.285. F.P. R\$.9.143. Dou fé. Irati, 03 de janeiro de 1985. *Fllelbra*, Oficial.-

Av.03/2.759 - Protocolo nº 32.531 do Livro 1/E, em 26/01/2010. **Arrecadação.** Procede-se a presente averbação para consta que, em razão de decisão proferida pelo Dr. José Aristides Catenacci Júnior, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, nos autos de falência nº 808/2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi arrecadado pelo administrador judicial da Massa Falida de GVA - Indústria e Comércio S/A. Dou Fé. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 6,30. Irati, 01 de fevereiro de 2010. *Fernando Dias*, Oficial Registrador.

SEGUI

