



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

**Falência:** 0008811.88.2007.8.16.0031

**Falidos:** Indústrias Madeirit S/A (CNPJ 60.873.874/0001-85)

GVA Indústria e Comércio S/A. (CNPJ 00.659.215/0002-08)

S Bento Administradora e Participações Ltda. (CNPJ 54.090.410/0001-08)

**HELICIO KRONBERG**, leiloeiro público oficial devidamente matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, requerer a juntada de **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o que se faz nos seguintes termos.

**1. Dos bens, localizados em Guarapuava/PR, a serem avaliados (“item c.1” da r. decisão do mov. 5386.1 e ato ordinatório do mov. 5624.1):**

Importante lembrar que, no “item c.1” da r. decisão do mov. 5386.1, foi determinado que o leiloeiro, após a arrecadação, avaliasse os seguintes imóveis: matrículas 4.660, 5.256, 10.121, 2.714 e 10.321 (*todas do 2º CRI de Guarapuava*) e matrículas 1.378, 3.971, 3.972, 9.432, 9.592, 11.684, 11.891, 11.920, 11.990, 12.717 e 13.362 (*todas do 3º CRI de Guarapuava*).

No ato ordinatório do mov. 5624 constou:

*“Diante das averbações dos imóveis arrecadados, conforme ofícios dos eventos 5395.3 a 5395.6, fica o Sr. Leiloeiro intimado conforme item 16 c.1 da decisão do evento 5386 “c.1) Em seguida, formalizada a arrecadação, intime-se o Sr. Helcio Kronberg, leiloeiro e avaliador nomeado, para que proceda as diligências pertinentes à avaliação dos imóveis ora arrecadados.”*

Nos ofícios juntados no *mov. 5395.1* constou:



• **Ofício respondido pelo 2º CRI de Guarapuava:**

Informamos a este Juízo que:-

Foi averbada neste SRI, sob nºs.44-Mat.2.714, 31-Mat.4.660, 31-Mat.5.256, 25-Mat.6.631, 31-Mat.10.121 e 24-Mat.10.321-Lº.02, a Decisão expedida no Processo: 0008811-88.2007.8.16.0031 de Recuperação Judicial e Falência, em que é Autor: R.C.M.E. Raw And Construction Material Export Sa e Réus: Massa Falida de Indústrias Madeirit S/A, Massa Falida de GVA Indústria e Comércio S.A. e S BENTO ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LIMITADA, da **ARRECAÇÃO** dos imóveis das referidas matrículas, junto a este Juízo, sem o pagamento dos emolumentos devidos.

• **Ofício respondido pelo 3º CRI de Guarapuava:**

Informamos a este Juízo que:-

Foi averbada neste SRI, sob nºs 10-Mat.1.378, 24-Mat.3.971, 25-Mat.3.972, 22-Mat.9.432, 22-Mat.9.433, 23-Mat.9.592, 8-Mat.11.684, 8-Mat.11.685, 8-Mat.11.686, 8-Mat.11.891, 8-Mat.11.920, 9-Mat.11.990, 11-Mat.12.717, 8-Mat.13.362 e 3-Mat.14.715- Lº.02, a Decisão proferida nos autos n 0008811-88.2007.8.16.0031 de Recuperação Judicial e Falência, em que é Autor: R.C.M.E. Raw And Construction Material Export S/A e Réus: Massa Falida de Indústrias MADEIRIT S/A, Massa Falida de GVA Indústria e Comércio S/A e S Bento Administradora e Participações Ltda, da **ARRECAÇÃO** dos imóveis das referidas matrículas, junto a este Juízo, sem o pagamento dos emolumentos devidos.

Na petição do *mov. 5697.1* o leiloeiro enfatizou que o imóvel descrito na **matrícula 2.714 já foi avaliado (mov. 5375.2)** tendo sido ofertado em leilão.

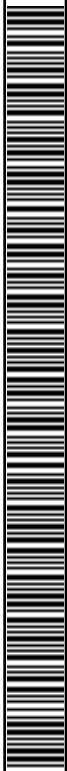
Assim, dos bens indicados nos referidos ofícios, restam ser avaliados:

- **2º CRI de Guarapuava:** Imóveis descritos nas matrículas 4.660, 5.256, 6.631, 10.121, e 10.321
- **3º CRI de Guarapuava:** Imóveis descritos nas matrículas 1.378, 3.971, 3.972, 9.432, 9.433, 9.592, 11.684, 11.685, 11.686, 11.891, 11.920, 11.990, 12.717, 13.362 e 14.715

Para tanto, na petição do mov. 5697.1 o leiloeiro requereu fosse anotado o prazo de 40 dias para a avaliação de tais bens.

Contudo, **o avaliador vem encontrando dificuldades na localização das áreas**, fato este informado para o Sr. Administrador, o qual vem prestando todo o auxílio ao ora peticionário.

Diante disso, a fim, de que sejam efetuadas novas diligências para a localização das áreas, requer **seja dilatado em mais 60 dias o prazo para a apresentação do laudo de avaliação** dos imóveis acima indicados.



## **2. Da avaliação dos bens localizados no Município de Bananal/SP:**

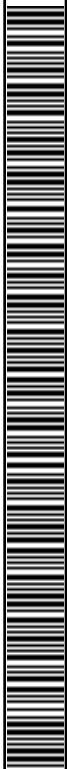
Simultaneamente às tentativas de localização dos imóveis acima indicados, o ora peticionário, com o auxílio do Sr. Administrador, realizou diligências para a localização de algumas das áreas no **Município de Bananal/SP**, tendo obtido êxito.

Diante disso, **foi realizada a avaliação de 05 áreas** (*matrículas 2.547, 2.548, 2.565, 2.566 e 2.567*);

Conforme laudos anexos, os bens foram assim avaliados:

**IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.448,53 HECTARES (OU 14.485.300M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP.** Imóvel assim descrito na **matrícula 2.547** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP: “*SERTÃO DA MADEIRA GLEBA N° 3, desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba n°. 01”, com 1.448,53 ha. (Hum mil, quatrocentos e quarenta e oito mil hectares e cinquenta e três ares), ou sejam, 598,57 alqueires paulistas, ou ainda, 14.485.300,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 37,5 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:20min de carro. Lat. -22.811168° Long. -44.310032°. **Solo e Relev:** Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será ad corpus. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado 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\$ 11.205.000,00**

**IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.233,50 HECTARES (OU 12.335.000M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP.** Imóvel assim descrito na **matrícula 2.548** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP: “*SERTÃO DA MADEIRA GLEBA N° 4, desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba n°. 01”, com 1.233,50 ha. (Hum mil, duzentos e trinta e três hectares e cinquenta ares), ou sejam, 509,71 alqueires paulistas, ou ainda, 12.335.000,00m², contendo cerca de aramos internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.548 do 1º CRI de Bananal (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 37,5 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:20min de carro. Lat. -22.811168° Long. -44.310032°. **Solo e Relev:** Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta



áreas descampadas. A propriedade é cortada pelo Rio do Braço, com presença de cachoeiras. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será ad corpus. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado 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\$ 10.180.000,00**

**IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 91,97 HECTARES (OU 919.700M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP.** Imóvel assim descrito na **matrícula 2.565 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*GELBA A-1ª desmembrada de área maior “Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01”, com e ares de 91,97 ha. (noventa e um hectares e noventa e sete ares), ou sejam, 38,00 alqueires paulistas, ou ainda, 919.700,00 m2, contendo benfeitorias, pequenas construções, casa sede, florestas nativas o cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.565 do 1º CRI de Bananal (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 25,00 km, de Bananal/SP, 17,0 com estrada de asfalto SP 247 e 8,0km de estradas de chão em bom estado, a aproximadamente 45 minutos de carro. Imóvel vizinho a Estação Ecológica de Bananal, localizado na APA da Serra da Bocaina. Lat. -22.806902° Long. -44.371161°. **Solo e Relevô:** Solo Cambissolo Háptico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevô fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Benfeitorias:** Casa de funcionário, escola, barracão depósito (sem valor comercial), curral de madeira (sem valor comercial) e chalé (sem valor comercial). **Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será ad corpus. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado 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\$ 990.000,00**

**IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 550,04 HECTARES (OU 5.500.400M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP.** Imóvel assim descrito na **matrícula 2.566 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*SERTÃO DA MADEIRA GLEBA Nº A1 -B, desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01”, com 550,04 ha. (quinhentos e cinquenta hectares e quatro ares), ou sejam, 227,29 alqueires paulistas, ou ainda, 5.500.400,00m², contendo florestas nativas o cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.566 do 1º CRI de Bananal (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a



27,3 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 10,3 km Estrada de chão), a aproximadamente 54 minutos de carro. Imóvel localizado na APA da Serra da Bocaina. Lat.-22.819270° Long. -44.395001°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Benfeitorias:** Casa de funcionário, escola, barracão depósito (sem valor comercial), curral de madeira (sem valor comercial) e chalé (sem valor comercial). **Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado 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\$ 4.820.000,00**

**IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 1.112,67 HECTARES (OU 11.126.700M2) LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE BANANAL/SP.** Imóvel assim descrito na **matrícula 2.567 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “*SERTÃO DA MADEIRA GLEBA Nº AI -C, desmembrada de área maior do imóvel “Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01”, com 1.112,67 ha. (Hum mil, cento e doze hectares e sessenta e sete ares), ou sejam, 459,78 alqueires paulistas, ou ainda, 11.126.700,00m², contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.567 do 1º CRI de Bananal (...)*”. **Região:** Bananal é um Município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. **Localização:** Imóvel rural localizado a 32,7 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 15,7 km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:10min. de carro. Lat. -22.815486°Long. -44.335355°. **Solo e Relevo:** Solo Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico. Relevo fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale. O imóvel apresenta áreas descampadas. **Restrições:** Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina. Imóvel sujeito a restrições ambientais. **Observações:** As medidas indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado 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\$ 9.185.000,00**

### 3. Pedido:

Diante do acima exposto, requer:



a) No que diz respeito ao determinado no “item c.1” da r. decisão do mov. 5386.1 (ato ordinatório do mov. 5624.1 - observados os ofícios juntados no mov. 5395.1), o leiloeiro requer a **dilação em 60 dias do prazo para a entrega do laudo de avaliação dos imóveis abaixo indicados**, prazo em que o avaliador, juntamente com o Sr. Administrador, fará novas diligências para tentar localizar tais bens:

- **2º CRI de Guarapuava:** Imóveis descritos nas matrículas 4.660, 5.256, 6.631, 10.121, e 10.321
- **3º CRI de Guarapuava:** Imóveis descritos nas matrículas 1.378, 3.971, 3.972, 9.432, 9.433, 9.592, 11.684, 11.685, 11.686, 11.891, 11.920, 11.990, 12.717, 13.362 e 14.715

b) **A juntada dos 05 laudos de avaliação anexos**, todos de imóveis localizados no Município de Bananal/SP (matrículas 2.547, 2.548, 2.565, 2.566 e 2.567);

c) Homologados os laudos e determinada a oferta dos bens em leilão público, o leiloeiro, desde já, **sugere as datas abaixo**, requerendo seja o leilão realizado exclusivamente em ambiente eletrônico ([www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)), observada a resolução 236/2016 do CNJ.

**MARÇO/2021**

22/03/21 às 10 horas  
26/03/21 às 10 horas

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

**ABRIL/2021**

26/04/21 às 10 horas  
30/04/21 às 10 horas

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

**MAIO/2021**

24/05/21 às 10 horas  
28/05/21 às 10 horas

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

Termos em que,  
Pede Deferimento.

Curitiba, 08 de fevereiro de 2021.

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

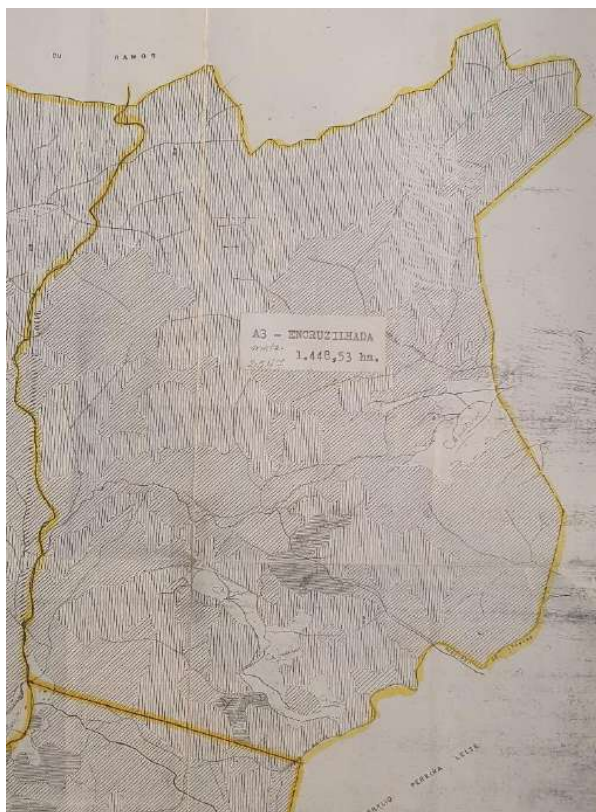




## LAUDO DE AVALIAÇÃO 3.369- 01/2021

Imóvel rural com área de 1.448,53 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.547 do 1º CRI de Bananal/SP

AUTOS: Nº 0008811-88.2007.8.16.0031





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>15</b>

### **ANEXOS:**

- Memória de Cálculo
- Documentos
- Fotos







## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Imóvel rural localizado a 37,5km do Município de Bananal com área de 1.448,53 hectares e benfeitorias. Matrícula 2.547 do 1º CRI de Bananal/SP. Lot. chácaras de lazer e compensação de reserva legal.

**FINALIDADE:** Alienação judicial<sup>1</sup> para venda em leilão.

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado<sup>2</sup> utilizando parâmetros de valor de terra determinado pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná.

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** janeiro de 2021

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 11.205.000,00**

***(Onze milhões, duzentos e cinco mil reais).***

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação<sup>3</sup>, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações de visita técnica ao local dos autos, mapa antigo da área e auxílio da Ferramenta Google Earth Pro.

O imóvel em tela, tem parte de sua área localizada em mata fechada e terreno acidentado, o que impossibilitou ao avaliador percorrer suas divisas, sendo estas consideradas de acordo com informações do responsável pela área e com o auxílio de antigo mapa desta.

Em que pese a discussão sobre o entendimento da incidência das normas relacionadas ao uso de área consolidada (Código Florestal), nas áreas protegidas pelo Bioma Mata Atlântica, não foram disponibilizadas ao avaliador informações sobre áreas consolidadas no imóvel avaliado. Portanto, neste trabalho, o avaliador considerou a legislação de área de mata atlântica com as limitações da zona de amortecimento da Reserva Ecológica de Bananal

Informa o avaliador que a qualidade do laudo apresentado, está diretamente ligada as informações do imóvel disponibilizadas ao avaliador.

### 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.

---

<sup>3</sup> Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços





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 obtidas nas matrículas, nos autos, 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**

### **3.2 Descrição sumária do bem**

Imóvel rural com área de 1.448,53 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.547 do 1º CRI de Bananal/SP

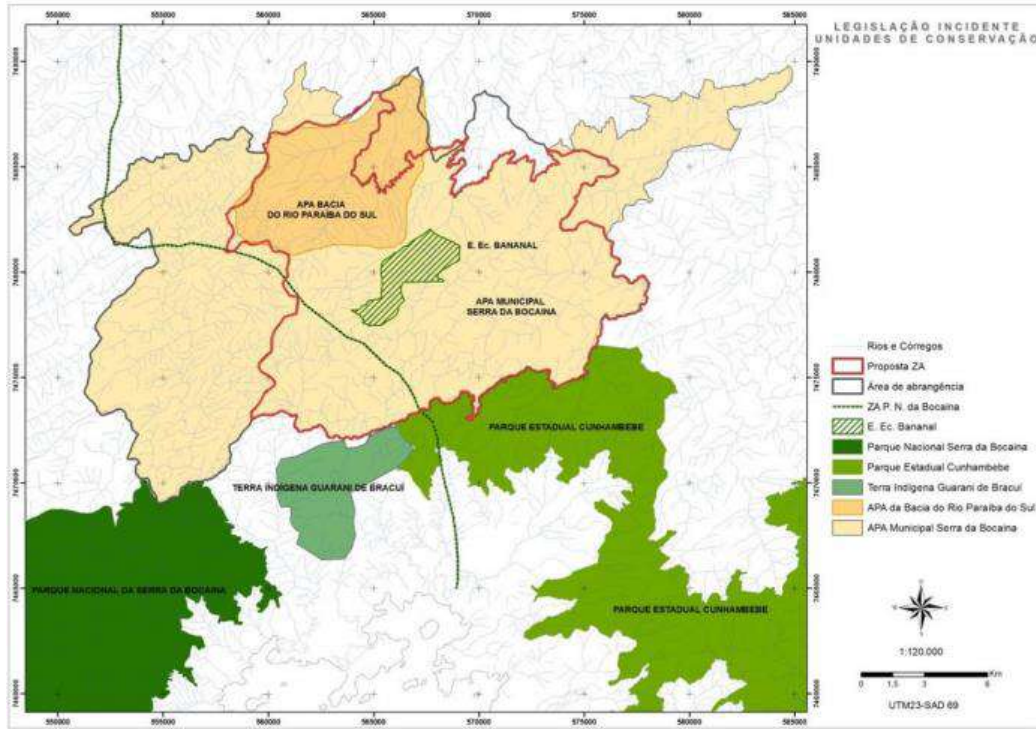
Dista km, de Bananal/SP, 37,5 com 17,0 km de estrada de asfalto SP 247 e 20,5km de estradas de chão, a aproximadamente 1h 20m. minutos de carro. Imóvel localizado na APA da Serra da Bocaina.

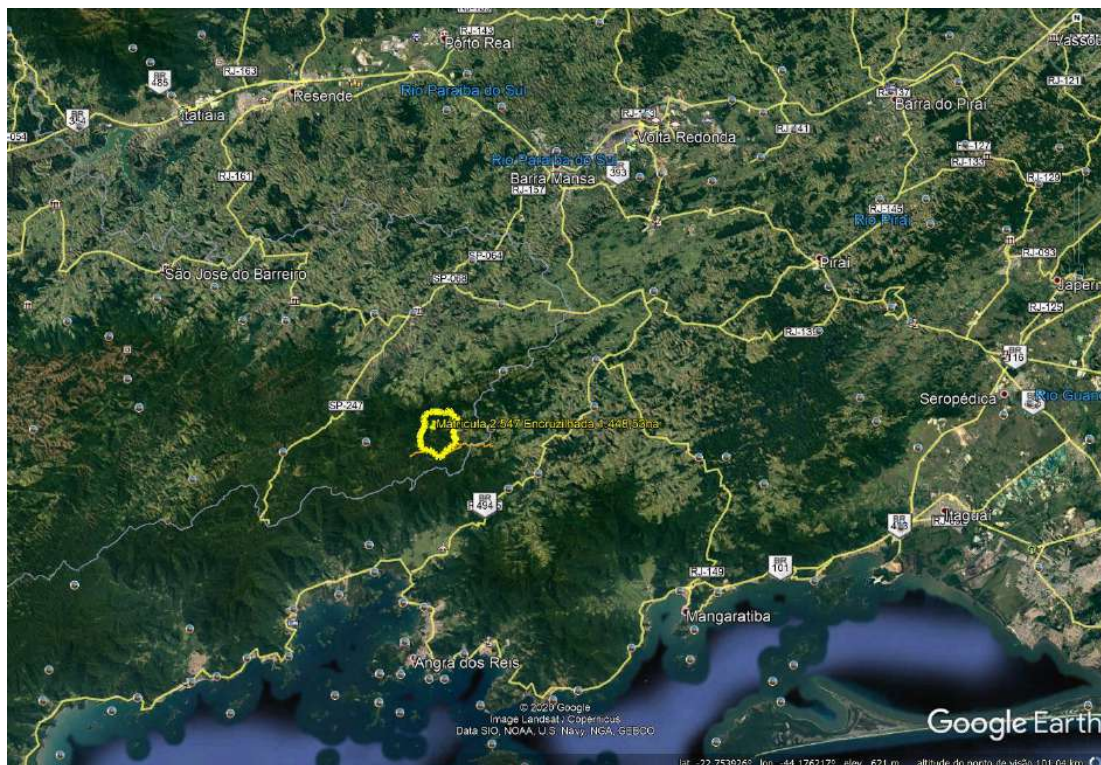
Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina





Lat. -22.811168° Long. -44.310032°





#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Banal é o município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. A população estimada em 2019 era de 10 945 habitantes e a área é de 616,4 km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade demográfica de 16,58 hab./km<sup>2</sup>.

Banal é um dos 29 municípios paulistas considerados estâncias turísticas pelo estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de Estância Turística, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

#### Economia





Atualmente, as atividades exercidas pelos municípios da microrregião de Bananal são a pecuária, a agricultura, o artesanato e o pequeno comércio, além do turismo, que ocorre na região de forma espontânea e ainda não se caracteriza como atividade consolidada.

Segundo o SEADE (2010), a maior fonte de renda do município de Bananal encontra-se na rede de serviços, que agrega maior volume de pessoas empregadas como evidencia o gráfico a seguir:

Principais fontes de Renda de Bananal

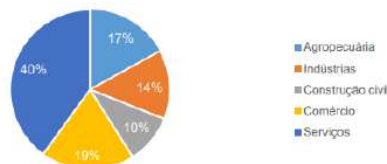


Gráfico 1: Fontes de renda no município.  
Fonte: SEADE (2010).

## História

O Bananal nasceu da povoação fundada por João Barbosa de Camargo e sua mulher Maria Ribeiro de Jesus, que aí ergueram uma capela dedicada ao Senhor Bom Jesus do Livramento, em sesmaria que lhes foi doada em 1783. O povoado foi elevado à categoria de vila em 1832 e à de município, em 1849, sendo comarca desde 1858.

O município cresceu e enriqueceu-se com as fazendas de café. Com tanta riqueza, Bananal chegou a avalizar para o Império empréstimos feitos em bancos ingleses, chegando à cidade ao luxo de possuir, por algum tempo, moeda própria. Com a decadência do café, as fazendas passaram para a pecuária leiteira. Dos tempos anteriores ficaram muitos e valiosos monumentos:

Solar Manuel de Aguiar Valim, antigo solar do Barão Manuel de Aguiar Valim, um dos mais prósperos cafeicultores do Vale do Paraíba no século XIX. Localizado na Praça Rubião Júnior, no centro da cidade, foi construído entre 1854 e 1860. Em 1909 foi entregue pela família ao Estado. Tombado pelo CONDEPHAAT[8] em 1972 e doado ao Município, passando a ser sede da Prefeitura até meados da década de 80. Nos anos seguintes foi abandonado pelo governo municipal, o que acarretou a sua deterioração. Desde 2006 é sede da ABATUR - Associação Bananalense de Turismo [9], que tenta, aos poucos, restaurá-lo. Suas características são neoclássicas, suas portas principais são em arco pleno e a escada principal tem lances simétricos. Com um magnífico hall e murais feitos pelo artista catalão José Maria Villaronga, dos quais ainda restam vestígios. No salão de baile, que possuía um coreto para a orquestra, o Barão Manuel de Aguiar Valim realizava festas e recebia altos dignitários do Império, entre outros, o Gastão de Orléans, Conde d'Eu.

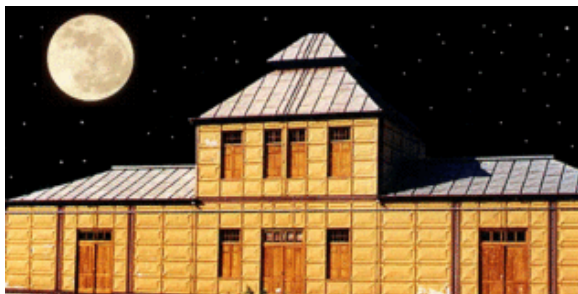




Pharmácia Popular, antiga Farmácia Imperial, existe desde 1830, fundada por um boticário francês, tendo, depois de sucessivos proprietários, chegado, 1922, às mãos do farmacêutico Ernâni Graça. Com o seu falecimento em 1956, passou a ser administrada pelo seu filho Plínio Graça até o seu falecimento em 2011. Chegou a receber um prêmio da Fundação Roberto Marinho como a mais antiga farmácia em funcionamento no Brasil.



Chafariz de ferro: Em 1879, por iniciativa de Alfredo Campos da Paz, foi inaugurado no Bananal um chafariz de ferro. Destinado ao atendimento da população que ainda não contava com o serviço de água encanada, o chafariz, hoje restaurado, tem forma de coluna e é ornado com elementos barroco.



Estação Ferroviária de Bananal: atual ponto turístico, inaugurada em 24 de dezembro de 1888.

### **Geografia**

Seus limites são os municípios fluminenses de Barra Mansa a norte, Rio Claro a leste e Angra dos Reis a sul, assim como São José do Barreiro e Arapeí (ambos em São Paulo) a oeste.

### **Hidrografia**

Rio Bracuí  
Rio Bananal  
Rodovias  
SP-64  
SP-68  
SP-247

### **Comunicações**

Na telefonia fixa, a cidade era atendida pela Companhia de Telecomunicações do Estado de São Paulo (COTESP), que construiu a central telefônica automática que





é utilizada até os dias atuais. Em 1975 passou a ser atendida pela Telecomunicações de São Paulo (TELESP), até que em 1998 esta empresa foi privatizada e vendida para a Telefônica. Em 2012 a empresa adotou a marca Vivo

### **Características geográficas da região de localização do imóvel**

A área rural de Bananal é formada por pequenas propriedades agrícolas, muitas das quais atualmente utilizadas como áreas de recreio. A atividade predominantemente é a pecuária de leite, plantio de braquiária, cana de açúcar e sorgo para os animais. Há criação de búfalo em algumas propriedades.

A vegetação é caracterizada por Floresta Ombrófila Densa e Floresta Ombrófila Alto Montana e uma das características mais marcantes é a grande quantidade e variedade de pteridófitas e bromélias.

Além de apresentar alta diversidade quanto à flora, também abriga fauna que inclui espécies endêmicas e ameaçadas de extinção.

A propriedade tem uma de suas divisas a antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina

## **5 FINALIDADE E OBJETIVO**

### **5.1 Finalidade**

Alienação judicial

### **5.2 Objetivo**

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais<sup>4</sup>:

- 5.2.1 Valor de venda em leilão;
- 5.2.2 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).
- 5.2.3 Imóvel sujeito as restrições ambientais.

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

---

<sup>4</sup> **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.







### **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<sup>5</sup>, 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:*

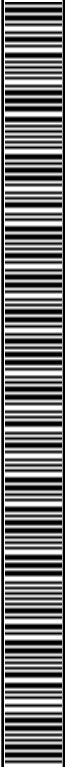
*- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*

*- 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.*

---

<sup>5</sup> **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





- 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**

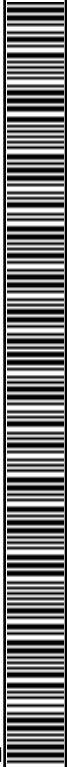
Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

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, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

SERTÃO DA MADEIRA GLEBA N° 3, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba n°. 01", com 1.448,53 ha. (Hum mil, quatrocentos e quarenta e oito mil hectares e cinquenta e três ares), ou sejam, 598,57 alqueires paulistas, ou ainda, 14.485.300,00m<sup>2</sup>, contendo florestas nativas o cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.547 do 1º CRI de Bananal

## 6.2 Descrição técnica

Imóvel rural com área de 1.448,53 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.547 do 1º CRI de Bananal/SP

Dista 37,5 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:20min. de carro. Imóvel vizinho aos imóveis matrículas 2.567 e 2.548, também da Massa Falida da Madeirit

Lat. -22.811168° Long. -44.310032°

Solo: Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico

Relevo: fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale

O imóvel apresenta áreas descampadas, mas como o avaliador não teve informações de áreas consolidadas, a avaliação se deu por valor de área destinada a compensação de reserva legal

## 6.3 Vocação do imóvel

Compensação de reserva legal, loteamento chácaras de lazer

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO<sup>6</sup>

7.1 **Liquidez**: regular

7.2 **Desempenho de mercado**: regular

7.3 **Absorção pelo mercado**: regular

7.4 **Público-alvo para absorção do bem**: Agropecuaristas, investidores, chácaras para lazer

---

<sup>6</sup> 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.





**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Localização, acesso. Item 5.2.4; Beleza cênica natural; localização.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens, 5.2.2, 5.2.3

### **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 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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma<sup>7</sup>, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados<sup>8</sup>, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

### 8.1 Cálculo do valor do terreno

Esse trabalho utiliza valores de terra nua. Sobre os valores das respectivas categorias de terras, multiplica-se por sua área conforme o Anexo Memória de cálculo da Terra Nua.

#### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade centro de comercialização consumo, comércio, cidades, portos, aeroportos.

8.1.1.2 Liquidez: Facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico, determinado pela variação do IGPM entre das datas do início do anúncio da cotação e a data da elaboração do laudo. Pelo tempo médio de 120 dias de anúncio do imóvel.

$$FL = 100\% - Va$$

Onde: FI = fator liquidez e Va= Variação do índice IGPM

<sup>7</sup> No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

<sup>8</sup> Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.





8.1.1.3 Fator Comissão: 0,95 – Em imóveis de venda em leilão, a comissão é paga pelo comprador, ao contrário da venda no mercado, onde quem para a comissão é o vendedor, sedo em média 5%.

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 11.204.185,16 (Onze milhões, duzentos e quatro mil cento e oitenta e cinco reais e dezesseis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 11.205.000,00 (Onze milhões, duzentos e cinco mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 29 de janeiro de 2021





# MEMÓRIA DE CÁLCULO



## 1) Classificação de terras e valores

Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
BANANAL	22.500,00	16.666,67	14.000,00	11.333,33	9.666,67	8.333,33

## 2) Valoração das terras da propriedade

área em m <sup>2</sup>	área em hectares	Área em alqueires	0,00000	
14.485.300,00	1.448,53	598,5661		
VTN		Valor hectare	área ha	Valor avaliado
Lavoura aptidão boa		22.500,00		0,00
Lavoura aptidão regular		21.500,00		0,00
Lavoura aptidão restrita		19.500,00		0,00
Pastagem plantada		18.500,00		0,00
Silvicultura ou pastagem natural		13.500,00		0,00
Preservação da fauna e flora		12.000,00	1.448,5300	17.382.360,00
Valor Total			1.448,5300	17.382.360,00

Fator localização	100%
V. homogeneizado pela localização	R\$ 17.382.360,00
Fator Liquidez	67,850%
Valor de mercado	R\$ 11.793.879,11
Fator Comissão	95%
Valor de Mercado	R\$ 11.204.185,16
Parte ideal	
Valor da parte ideal	
Fator parte ideal	
Valor mercado da parte ideal	
Valor de leilão da parte ideal	

Valor m <sup>2</sup>	0,77
Valor Hecaterere	7.734,87
Valor Alqueires	18.718,38

## Benfeitorias

Benfeitoria	área	Valor	Fator Liquidez	Fator Comissão	Valor mercado
1					
2					
3					
Total	-	R\$ -			-
Parte ideal	Valor de parte ideal das benfeitorias				
Fator parte ideal					

Valor de mercado do imóvel	R\$ 11.204.185,16
----------------------------	-------------------

Valor mercado da parte ideal do imóvel	
--	--

Valor de leilão da parte ideal do imóvel	
--	--

Variacão de um índice financeiro





## Variação do Índice IGP-M

### Varição do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 29-Janeiro-2019 e 29-Janeiro-2021

Em percentual: **32,1503%**  
Em fator de multiplicação: **1,321503**

Fator liquidez  
100%-32,1503%  
67,8497%

#### Observações:

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Janeiro-2019 = 0,01%; Fevereiro-2019 = 0,88%; Março-2019 = 1,26%; Abril-2019 = 0,92%; Maio-2019 = 0,45%; Junho-2019 = 0,80%; Julho-2019 = 0,40%; Agosto-2019 = -0,67%; Setembro-2019 = -0,01%; Outubro-2019 = 0,68%; Novembro-2019 = 0,30%; Dezembro-2019 = 2,09%; Janeiro-2020 = 0,48%; Fevereiro-2020 = -0,04%; Março-2020 = 1,24%; Abril-2020 = 0,80%; Maio-2020 = 0,28%; Junho-2020 = 1,56%; Julho-2020 = 2,23%; Agosto-2020 = 2,74%; Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%.





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO



# REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

83

LIVRO N.º 2 - L

MATRÍCULA N.º 2.547

DATA 09 de outubro de 1.997

IMÓVEL:

SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. 03 (TRÊS), desmembrada de área maior do imóvel Sertão da Madeireira, com a área de 1.448,53 ha. (hum mil, quatrocentos e quarenta e oito hectares e cinquenta e tres ares), ou sejam, 598,57 alqueires paulistas, ou ainda, 14.485.300,00 m<sup>2</sup>, contendo cercas de arames internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre as Serras do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data de 06/05/97, pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene, com as divisas e confrontações seguintes: "Inicia-se no ponto E25, ponto este localizado a margem da estrada de Pedra ou do Império, daí numa extensão de 691,42m., num rumo de 50º41'00"NE confrontando com Roseno de Andrade, encontraremos o ponto E26, daí deflete a direita numa extensão de 291,92m., num rumo de 50º25'00"SE até encontrar o ponto E27, daí deflete a direita numa extensão de 428,89m., num rumo de 27º02'00"SE até encontrar o ponto E28 atingindo o pico da Macieira, daí deflete a esquerda numa extensão 176,00m., num rumo de 34º35'00"NE até encontrar o ponto E29, daí deflete a direita numa extensão de 166,59m., num rumo de 82º03'00"SE até encontrar o ponto E30, daí deflete a esquerda numa extensão de 467,84m., num rumo de 62º30'00"NE até encontrar o ponto E31, daí deflete a esquerda numa extensão de 371,65m., num rumo de 47º43'00"NE até encontrar o ponto E32, daí deflete a direita numa extensão de 272,11m., num rumo de 65º41'00"NE até encontrar o ponto E33, daí deflete a esquerda numa extensão de 368,41m., num rumo de 13º39'00"NE até encontrar o ponto E34, daí deflete a direita numa extensão de 273,90 metros, num rumo de 61º11'00"NE até encontrar o ponto E35, daí deflete à direita numa extensão de 347,94 m., num rumo de 37º45'00"SE até encontrar o ponto E36, daí deflete à esquerda numa extensão de 354,44 m., num rumo de 74º21'00" até encontrar o ponto E37, daí deflete à direita numa extensão de 305,16 m., num rumo de 01º52'00"SW até encontrar o ponto E38, daí deflete a esquerda numa extensão de 129,80 m., num rumo de 74º21'00"SE, até encontrar o ponto E39 atingindo o Alto do Pedro, confrontando até aqui com Sérgio Luiz de Carvalho, Sebastião de Freitas e Joaquim Sabino, daí deflete a direita e segue confrontando com terras de Paulo de Aguiar Valim e Outros, numa extensão de 946,90 m., num rumo de 40º30'00"SW até encontrar o ponto E40, daí deflete à esquerda numa extensão de 486,33 m., num rumo de 14º53'00"SE até encontrar o ponto E41, daí deflete a esquerda numa extensão de 334,31 m., num rumo de 22º53'00"SE até encontrar o ponto E42, daí deflete à direita numa extensão de 283,10 m., num rumo de 5º03'00"SE, até encontrar o ponto E43, daí deflete à esquerda numa extensão de 208,92 m., num rumo de 21º02'00"SE até encontrar o ponto E44, daí deflete à esquerda numa extensão de 894,03 m., num rumo de 36º21'00"SE até encontrar o ponto E45, daí deflete à direita numa extensão de 894,13 m. num rumo de 62º53'00"SW até encontrar o ponto E46, atingindo a margem esquerda do Ribeirão do Leandro, deste deflete à direita e segue confrontando com Tarciso Francisco Vilela, pela referida margem a montante do ribeirão numa extensão de 1.850,00 metros, até a fóz do córrego do Moinho, encontrando o ponto E46A, segue ainda com a mesma confrontação, a montante pelo referido córrego na extensão de 410,00 m., encontraremos o ponto E47, daí deflete-se a direita numa extensão de 2.013,73 metros, num rumo de NW 7928'16"SE, encontraremos o ponto E47A, tendo como

Emol: R\$ 1.22  
Os selos devidos foram pagos  
p. venha.  
Ao Estado: R\$ 0,33  
A Cart. Prev: R\$ 0,24  
Guia n.º 59/97/8 - Bananal

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Not./Reg. / Bananal - SP

Av. 01/2.547, em 09/10/97. Nos termos do artigo 230 da Lei nº. 6.015/73, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula se acha hipotecado ao BANCO DO DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A., instituição financeira pública estadual, inscrita no CGC/MF. sob o nº. 76.510.908/0001-07, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, nos termos dos contratos celebrados através de escrituras públicas e abaixo relacionados: 01- Hipoteca de 1º grau constante da escritura lavrada em 22/11/82, pelo 6º Tab. de Curitiba, no valor de Cr\$ 116.205.000,00 (cento e dezesseis milhões e duzentos e cinco mil cruzeiros), conforme registro nº. 09/454, às fls. 177 do Lº 2-B, em 25/11/82; 02- Hipoteca inscrita em 2º grau, conf. escritura lavrada em data de 22/11/82, pelo 6º Tab. de Curitiba-PR, no valor de Cr\$ 34.861.500,00 (trinta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e um mil e quinhentos cruzeiros), registrada sob o nº. 10/454, às fls. 177 do Lº 2-B em data de 25/11/82; 03- Hipoteca inscrita em 3º grau, conf. escritura lav. pelo 6º Tab. de Curitiba-PR, em 29/11/82, no valor de Cr\$ 94.428.000,00 (noventa e quatro milhões, quatrocentos e vinte e oito mil cruzeiros) e registrada sob o nº. 11/454 às fls. 177, do Lº 2-B em data de 01/12/82; 04- Hipoteca inscrita em 4º grau, conf. esc. lavrada pelo 6º Tabelião de Curitiba-PR, em data de 07/11/84, para garantia da dívida de Cr\$ 1.677.158.400 (um bilhão, seiscentos e setenta e sete milhões, cento e cinquenta e oito mil e quatrocentos cruzeiros), registrada sob o nº. 15/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 18/05/85; 05- Hipoteca inscrita em 5º grau constante da escritura lav. pelo 6º Tab. de Curitiba em data de 10/04/85, no valor de Cr\$ 1.631.583.280 (um bilhão, seiscentos e trinta e um milhões, quinhentos e oitenta e tres mil e duzentos e oitenta cruzeiros) e registrada sob o nº. 16/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 18/09/85; 06- Hipoteca inscrita em 6º grau constante da escritura lav. pelo 6º Cartório de Curitiba-PR, em 08/05/85, para garantia da dívida de Cr\$ 5.606.889.000 (cinco bilhões, seiscentos e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil cruzeiros) e registrada sob o nº. 17/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 18/09/85; 07- Hipoteca inscrita em 7º grau, conf. escritura lavrada pelo 5º Tab. de Curitiba-PR, para garantia da dívida de Cr\$ 3.499.289.478 (tres bilhões, quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos e oitenta e nove mil e quatrocentos e setenta e oito cruzeiros) e registrada sob o nº. 18/454, em data de 11/11/85; 08- Hipoteca inscrita em 8º grau, constante da escritura lavrada pelo 5º Tab. de Curitiba-PR, para garantia da

# REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

84  
*[Handwritten signature]*

LIVRO N.º 2 - L

MATRÍCULA N.º 2.547 - CONTINUAÇÃO

DATA 09 de outubro de 1.997

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

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

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

R. 04/2.547, em 06/03/98. Nos termos de Mandado de  
Registro de Penhora datado de 06/02/98, extraído dos autos de Execução  
fiscal nº. 49/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e  
Executado Madeirit Agro Florestal S.A., que corre seus trâmites pelo Ofi-  
cio Judicial local, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Ctávio Augusto Tei-  
xeira Santos, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido,  
o mandado de penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da  
dívida de R\$ 2.902,82 (dois mil, novecentos e dois reais e oitenta e dois  
centavos), não constando a nomeação de depositário. O Registrador Interi-  
no: *Bel. Roberto Aguiar*  
Not./Reg. - Paraná - SP.

Valor base R\$ 1.573.684,90  
R\$ 541,90  
Emol: *[Handwritten]*  
De todos devidos foram pagas  
p/ verba: R\$ 146,32  
Ao Estado: R\$ 108,41  
A Cart. Prov.: R\$ 108,41  
Cada n.º: 66/97. P. - Banca



## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - L.....

Av. 05/2.547, em 10/05/99. Nos termos do Mandato de Levantamento de Penhora extraído em data de 26/04/99, dos autos de Ação de Execução Fiscal, proc.n.º. 49/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A., é feita a presente averbação para constar que fica CANCELADO e sem mais nenhum efeito o registro da penhora efetuado sob o n.º. 04 (quatro) na presente matrícula, em virtude de quitação do débito. O Oficial Interino de Registro de Imóveis:

Antonio Celso Romero Guimarães  
OFICIAL INTERINO

AV.06/2.547, em 27/04/2.007. Nos termos do Ofício n.º 3695/EC/DEGE-2.2, da E. CGJ. do Estado de São Paulo, datado de 18/01/07, é em cumprimento à r. decisão proferida nos autos de AÇÃO CIVIL PÚBLICA, proc. n.º 01/2.006, da 2ª V. do Trabalho de Guarapuava-PR, em que é Autor o Ministério Público do Trabalho e Réus GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A. E OUTROS, é feita a presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., sucessora, por incorporação, da MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A. O Oficial Interino:

Antonio Celso Romero Guimarães  
OFICIAL INTERINO

Av. 07/2.547, em 01/02/2.010. Nos termos do ofício n.º. 2.370/09 de 17/12/2.009, oriundo do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, expedido nos autos de FALENCIA em que é requerente R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA. e requerida G.V.A. INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., proc.n.º. 808/07, e em cumprimento ao artigo 22, III, letra "F" da Lei n.º. 11.101/05, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi ARRECADADO pelo Administrador Judicial em favor da massa falida, nos autos acima referido. O Oficial de Registro de Imóveis:

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



## ANEXO FOTOS

(041) 3233-1077

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



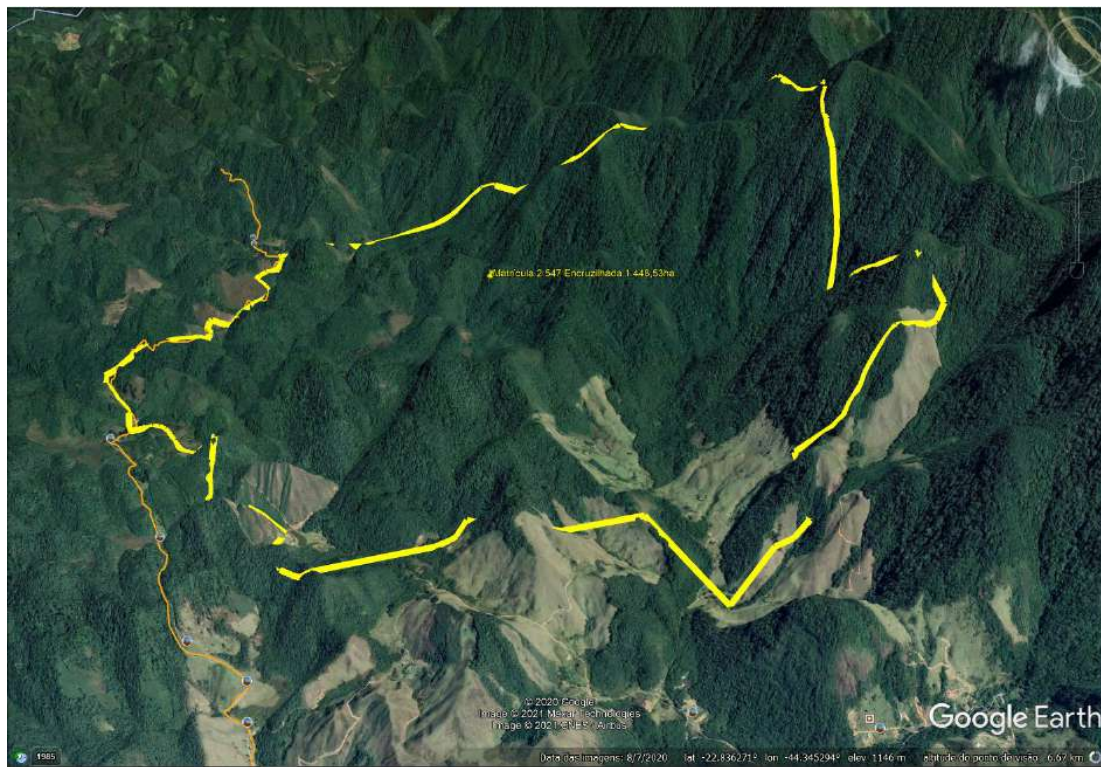


## Fotos

Imóvel em 4 visadas – Visualização da topografia acidentada







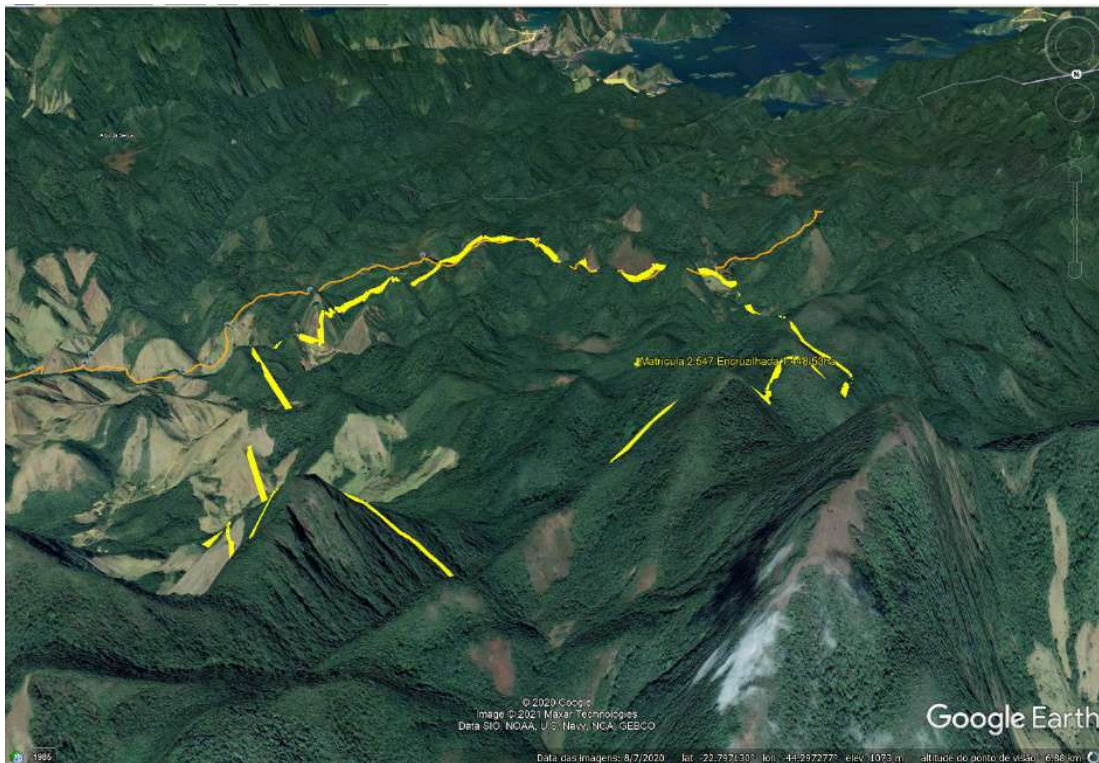
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYU UE3L7 7BA8F AEQCD



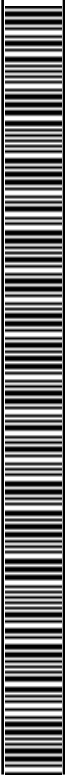
(041) 3233-1077

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

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYU UE3L7 7BA8F AEQCD



(041) 3233-1077

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYU UE3L7 7BA8F AEQCD

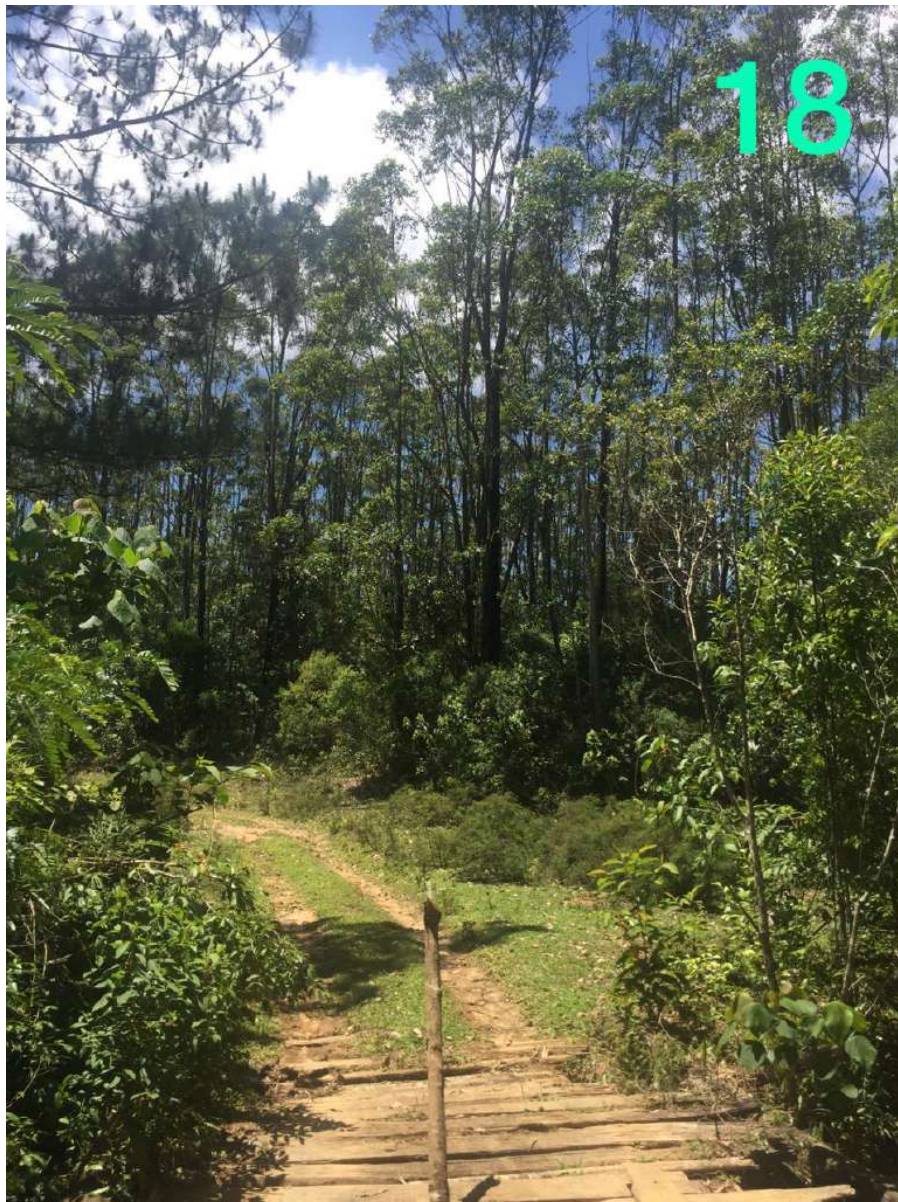


(041) 3233-1077

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



Divisa com a fazenda Mat. 2.667 também da Madeirit



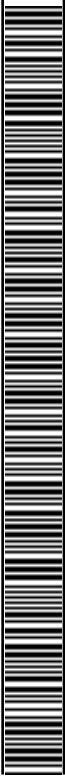
(041) 3233-1077

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





Área interna com campo aberto



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYU UE3L7 7BA8F AEQCD



(041) 3233-1077

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







**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





Antiga estrada Lídice – Serre da Bocaina





Divisa com Faz. São Bento



(041) 3233-1077

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





Divisa Fazenda Campo da Grama



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



(041) 3233-1077

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

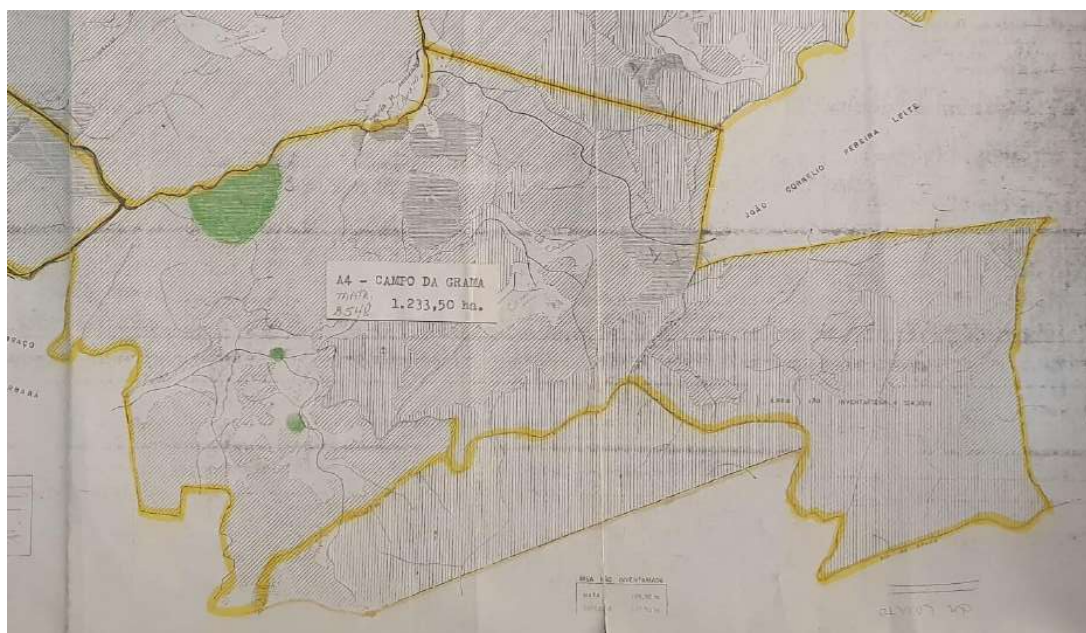




## LAUDO DE AVALIAÇÃO 3.370- 01/2021

Imóvel rural com área de 1.233,50 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.548 do 1º CRI de Bananal/SP

AUTOS: Nº 0008811-88.2007.8.16.0031





## ÍNDICE

1	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	2
2	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	3
3	<b>OBJETO</b>	4
4	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	4
5	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	9
6	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	12
7	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	13
8	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	14
9	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	15
10	<b>ENCERRAMENTO</b>	15

### **ANEXOS:**

- Memória de Cálculo
- Documentos
- Fotos





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Imóvel rural localizado a 37,5km do Município de Bananal, com vocação ao turismo e compensação ambiental, com área de 1.233,50 hectares e benfeitorias. Matrícula 2.548 do 1º CRI de Bananal/SP

**FINALIDADE:** Alienação judicial<sup>1</sup> para venda em leilão.

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado<sup>2</sup> utilizando parâmetros de valor de terra determinado pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná.

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** janeiro de 2021

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 10.180.000,00**

***(Dez milhões, cento e oitenta mil reais).***

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra







## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação<sup>3</sup>, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações de visita técnica ao local dos autos, mapa antigo da área e auxílio da Ferramenta Google Earth Pro.

O imóvel em tela, tem parte de sua área localizada em mata fechada e terreno acidentado, o que impossibilitou ao avaliador percorrer suas divisas, sendo estas consideradas de acordo com informações do responsável pela área e com o auxílio de antigo mapa desta.

Em que pese a discussão sobre o entendimento da incidência das normas relacionadas ao uso de área consolidada (Código Florestal), nas áreas protegidas pelo Bioma Mata Atlântica, não foram disponibilizadas ao avaliador informações sobre áreas consolidadas no imóvel avaliado. Portanto, neste trabalho, o avaliador considerou a legislação de área de mata atlântica com as limitações da zona de amortecimento da Reserva Ecológica de Bananal

Informa o avaliador que a qualidade do laudo apresentado, está diretamente ligada as informações do imóvel disponibilizadas ao avaliador.

### 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.

---

<sup>3</sup> Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços





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 obtidas nas matrículas, nos autos, 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**

### **3.2 Descrição sumária do bem**

Imóvel rural com área de 1.233,50 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.548 do 1º CRI de Bananal/SP

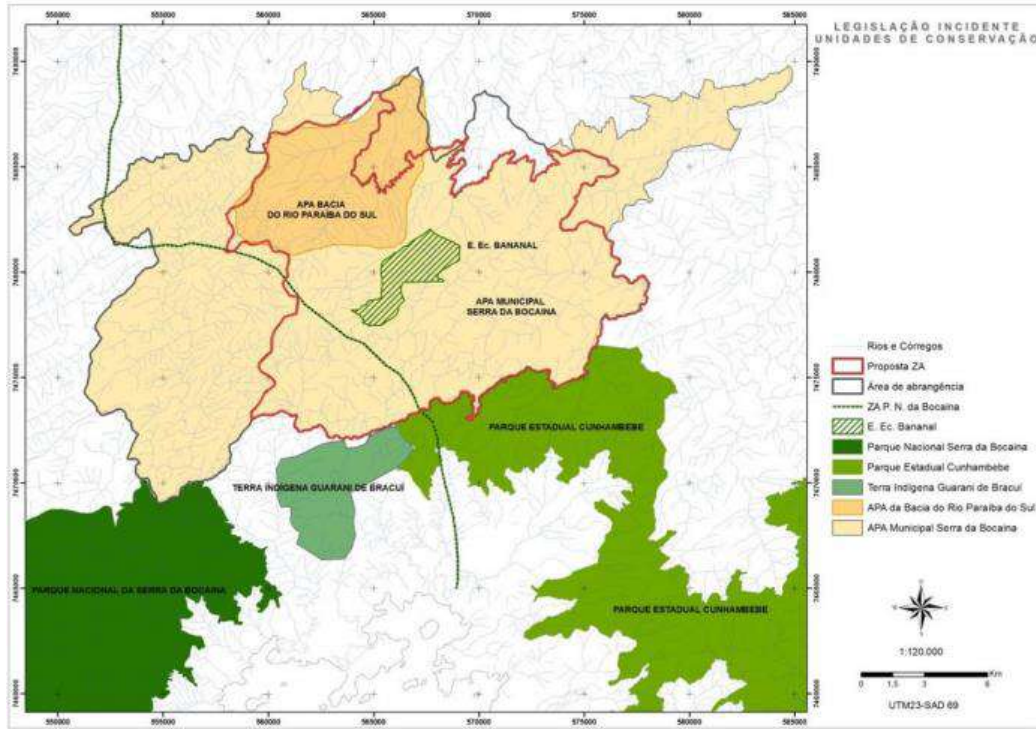
Dista km, de Bananal/SP, 37,5 com 17,0 km de estrada de asfalto SP 247 e 20,5km de estradas de chão, a aproximadamente 1h 20m. minutos de carro. Imóvel localizado na APA da Serra da Bocaina.

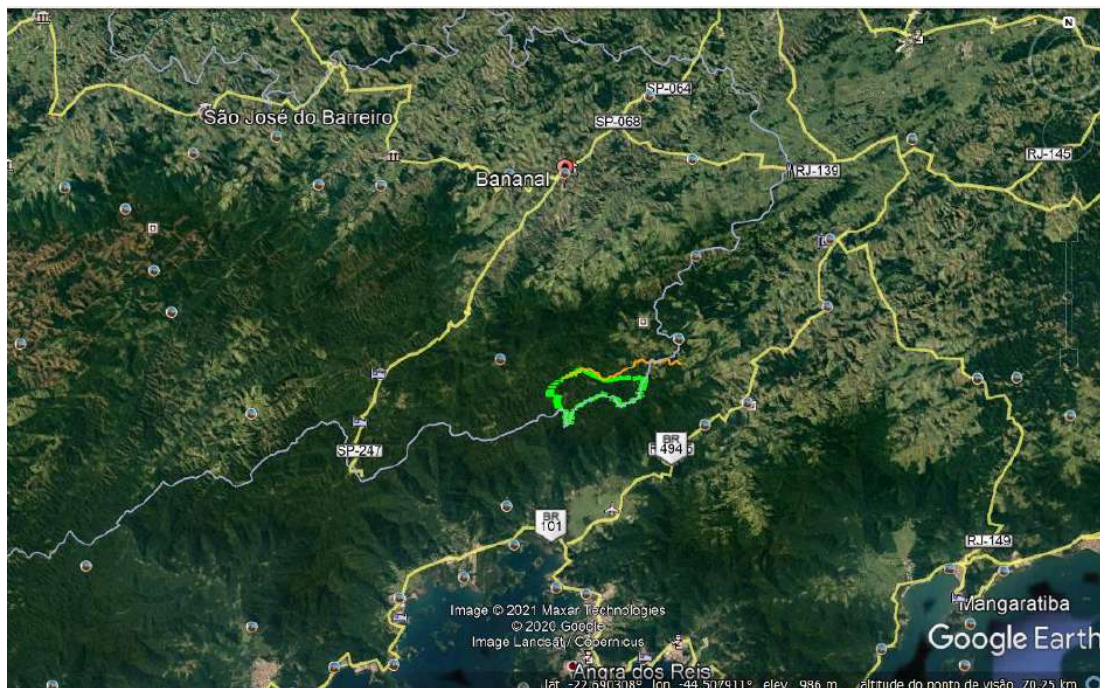
Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa norte cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina





Lat. -22.811168° Long. -44.310032°



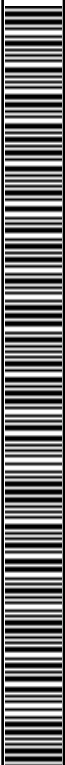


#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bananal é o município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. A população estimada em 2019 era de 10 945 habitantes e a área é de 616,4 km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade demográfica de 16,58 hab./km<sup>2</sup>.

Bananal é um dos 29 municípios paulistas considerados estâncias turísticas pelo estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de Estância Turística, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

##### Economia





Atualmente, as atividades exercidas pelos municípios da microrregião de Bananal são a pecuária, a agricultura, o artesanato e o pequeno comércio, além do turismo, que ocorre na região de forma espontânea e ainda não se caracteriza como atividade consolidada.

Segundo o SEADE (2010), a maior fonte de renda do município de Bananal encontra-se na rede de serviços, que agrega maior volume de pessoas empregadas como evidencia o gráfico a seguir:

Principais fontes de Renda de Bananal

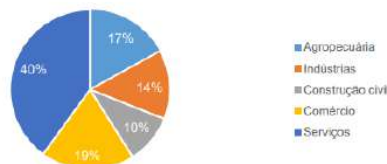


Gráfico 1: Fontes de renda no município.  
Fonte: SEADE (2010).

## História

O Bananal nasceu da povoação fundada por João Barbosa de Camargo e sua mulher Maria Ribeiro de Jesus, que aí ergueram uma capela dedicada ao Senhor Bom Jesus do Livramento, em sesmaria que lhes foi doada em 1783. O povoado foi elevado à categoria de vila em 1832 e à de município, em 1849, sendo comarca desde 1858.

O município cresceu e enriqueceu-se com as fazendas de café. Com tanta riqueza, Bananal chegou a avalizar para o Império empréstimos feitos em bancos ingleses, chegando à cidade ao luxo de possuir, por algum tempo, moeda própria. Com a decadência do café, as fazendas passaram para a pecuária leiteira. Dos tempos anteriores ficaram muitos e valiosos monumentos:

Solar Manuel de Aguiar Valim, antigo solar do Barão Manuel de Aguiar Valim, um dos mais prósperos cafeicultores do Vale do Paraíba no século XIX. Localizado na Praça Rubião Júnior, no centro da cidade, foi construído entre 1854 e 1860. Em 1909 foi entregue pela família ao Estado. Tombado pelo CONDEPHAAT[8] em 1972 e doado ao Município, passando a ser sede da Prefeitura até meados da década de 80. Nos anos seguintes foi abandonado pelo governo municipal, o que acarretou a sua deterioração. Desde 2006 é sede da ABATUR - Associação Bananalense de Turismo [9], que tenta, aos poucos, restaurá-lo. Suas características são neoclássicas, suas portas principais são em arco pleno e a escada principal tem lances simétricos. Com um magnífico hall e murais feitos pelo artista catalão José Maria Villaronga, dos quais ainda restam vestígios. No salão de baile, que possuía um coreto para a orquestra, o Barão Manuel de Aguiar Valim realizava festas e recebia altos dignitários do Império, entre outros, o Gastão de Orléans, Conde d'Eu.





Pharmácia Popular, antiga Farmácia Imperial, existe desde 1830, fundada por um boticário francês, tendo, depois de sucessivos proprietários, chegado, 1922, às mãos do farmacêutico Ernâni Graça. Com o seu falecimento em 1956, passou a ser administrada pelo seu filho Plínio Graça até o seu falecimento em 2011. Chegou a receber um prêmio da Fundação Roberto Marinho como a mais antiga farmácia em funcionamento no Brasil.



Chafariz de ferro: Em 1879, por iniciativa de Alfredo Campos da Paz, foi inaugurado no Bananal um chafariz de ferro. Destinado ao atendimento da população que ainda não contava com o serviço de água encanada, o chafariz, hoje restaurado, tem forma de coluna e é ornado com elementos barroco.



Estação Ferroviária de Bananal: atual ponto turístico, inaugurada em 24 de dezembro de 1888.

## Geografia

Seus limites são os municípios fluminenses de Barra Mansa a norte, Rio Claro a leste e Angra dos Reis a sul, assim como São José do Barreiro e Arapeí (ambos em São Paulo) a oeste.

## Hidrografia

Rio Bracuí  
Rio Bananal  
Rodovias  
SP-64  
SP-68  
SP-247

## Comunicações

Na telefonia fixa, a cidade era atendida pela Companhia de Telecomunicações do Estado de São Paulo (COTESP), que construiu a central telefônica automática que





é utilizada até os dias atuais. Em 1975 passou a ser atendida pela Telecomunicações de São Paulo (TELESP), até que em 1998 esta empresa foi privatizada e vendida para a Telefônica. Em 2012 a empresa adotou a marca Vivo

### **Características geográficas da região de localização do imóvel**

A área rural de Bananal é formada por pequenas propriedades agrícolas, muitas das quais atualmente utilizadas como áreas de recreio. A atividade predominantemente é a pecuária de leite, plantio de braquiária, cana de açúcar e sorgo para os animais. Há criação de búfalo em algumas propriedades.

A vegetação é caracterizada por Floresta Ombrófila Densa e Floresta Ombrófila Alto Montana e uma das características mais marcantes é a grande quantidade e variedade de pteridófitas e bromélias.

Além de apresentar alta diversidade quanto à flora, também abriga fauna que inclui espécies endêmicas e ameaçadas de extinção.

A propriedade tem uma de suas divisas a antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina, e o rio do Braço, que corta a Parteda imóvel e faz divisa sul, sul/sudeste

## **5 FINALIDADE E OBJETIVO**

### **5.1 Finalidade**

Alienação judicial

### **5.2 Objetivo**

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais<sup>4</sup>:

---

<sup>4</sup> **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.





- 5.2.1 Valor de venda em leilão;
- 5.2.2 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).
- 5.2.3 Imóvel sujeito as restrições ambientais.

## **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<sup>5</sup>, 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:*

---

<sup>5</sup> **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*







- 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, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

SERTÃO DA MADEIRA GLEBA Nº 4, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01", com 1.233,50 ha. (Hum mil, duzentos e trinta e três hectares e cinquenta ares), ou sejam, 509,71 alqueires paulistas, ou ainda, 12.335.000,00m<sup>2</sup>, contendo cerca de aramos internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.548 do 1º CRI de Bananal

### 6.2 Descrição técnica

Imóvel rural com área de 1.233,50 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.548 do 1º CRI de Bananal/SP

Dista 37,5 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 20,5km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:20min. de carro. Imóvel vizinho aos imóveis matrículas 2.567 e 2.547, também da Massa Falida da Madeirit

Lat. -22.811168° Long. -44.310032°

Solo: Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico

Relevo: fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale

O imóvel apresenta áreas descampadas, mas como o avaliador não teve informações de áreas consolidadas, a avaliação se deu por valor de área destinada a compensação de reserva legal.

A propriedade é cortada pelo Rio do Braço, com presença de cachoeiras.





### 6.3 Vocação do imóvel

Turismo, loteamento chácaras de lazer compensação de reserva legal

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO<sup>6</sup>

7.1 **Liquidez:** regular

7.2 **Desempenho de mercado:** regular

7.3 **Absorção pelo mercado:** regular

7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Agropecuaristas, investidores, chácaras para lazer

7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização, acesso. Item 5.2.4; Beleza cênica natural; localização.

7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens, 5.2.2, 5.2.3

### 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*

---

<sup>6</sup> **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.





*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 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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma<sup>7</sup>, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados<sup>8</sup>, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

### **8.1 Cálculo do valor do terreno**

Esse trabalho utiliza valores de terra nua. Sobre os valores das respectivas categorias de terras, multiplica-se por sua área conforme o Anexo Memória de cálculo da Terra Nua.

---

<sup>7</sup> No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

<sup>8</sup> Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.





### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade centro de comercialização consumo, comércio, cidades, portos, aeroportos.

8.1.1.2 Liquidez: Facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico, determinado pela variação do IGPM entre das datas do início do anúncio da cotação e a data da elaboração do laudo. Pelo tempo médio de 120 dias de anúncio do imóvel.

$$FL = 100\% - Va$$

Onde: FI = fator liquidez e Va= Variação do índice IGPM

8.1.1.3 Fator Comissão: 0,95 – Em imóveis de venda em leilão, a comissão é paga pelo comprador, ao contrário da venda no mercado, onde quem para a comissão é o vendedor, sedo em média 5%.

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 10.180.660,92 (Dez milhões, cento e oitenta mil, seiscientos e sessenta reais e noventa e dois centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 10.180.000,00 (Dez milhões, cento e oitenta mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 29 de janeiro de 2021





# MEMÓRIA DE CÁLCULO



## 1) Classificação de terras e valores

Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
BANANAL	22.500,00	16.666,67	14.000,00	11.333,33	9.666,67	8.333,33

## 2) Valoração das terras da propriedade

área em m <sup>2</sup>	área em hectares	Área em alqueires	0,00000	
12.335.000,00	1.233,50	509,7107		
VTN		Valor hectare	área ha	Valor avaliado
Lavoura aptidão boa		22.500,00		0,00
Lavoura aptidão regular		21.500,00		0,00
Lavoura aptidão restrita		19.500,00		0,00
Pastagem plantada		18.500,00		0,00
Silvicultura ou pastagem natural		13.500,00		0,00
Preservação da fauna e flora		12.000,00	1.233,5000	14.802.000,00
Valor Total			1.233,5000	14.802.000,00

Fator localização	100%
V. homogeneizado pela localização	R\$ 14.802.000,00
Fator Liquidez	72,399%
Valor de mercado	R\$ 10.716.485,18
Fator Comissão	95%
Valor de Mercado	R\$ 10.180.660,92
Parte ideal	
Valor da parte ideal	
Fator parte ideal	
Valor mercado da parte ideal	
Valor de leilão da parte ideal	

Valor m <sup>2</sup>	0,83
Valor Hecarete	8.253,47
Valor Alqueires	19.973,41

## Beneficiarias

Beneficiaria	área	Valor	Fator Liquidez	Fator Comissão	Valor mercado
1					
2					
3					
Total	-	R\$ -			-
Parte ideal			Valor de parte ideal das		
Fator parte ideal			beneficiarias		

Valor de mercado do imóvel	R\$ 10.180.660,92
----------------------------	-------------------

Valor mercado da parte ideal do imóvel	
--	--

Valor de leilão da parte ideal do imóvel	
--	--



---

**Varição do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 29-Junho-2019 e 29-  
Janeiro-2021**

Em percentual: **27,6011%**  
Em fator de multiplicação: **1,276011**

Fator liquidez  
100%-27,6011%  
72,3989%

**Observações:**

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Junho-2019 = 0,80%; Julho-2019 = 0,40%; Agosto-2019 = -0,67%; Setembro-2019 = -0,01%; Outubro-  
2019 = 0,68%; Novembro-2019 = 0,30%; Dezembro-2019 = 2,09%; Janeiro-2020 = 0,48%; Fevereiro-  
2020 = -0,04%; Março-2020 = 1,24%; Abril-2020 = 0,80%; Maio-2020 = 0,28%; Junho-2020 = 1,56%;  
Julho-2020 = 2,23%; Agosto-2020 = 2,74%; Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-  
2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%.







# ANEXO DOCUMENTAÇÃO



# REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

85

LIVRO N.º 2 - L

MATRÍCULA N.º 2.548

DATA 09 de outubro de 1.997

IMÓVEL:

SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. 04 (QUATRO), desmembrada de área maior do imóvel Sertão da Madeireira, com a área de 1.233,50 ha. (hum mil, duzentos e trinta e três hectares e cinquenta ares), ou sejam, -/509,71 alqueires paulistas, ou ainda, 12.335.000,00 m<sup>2</sup>, contendo cercas de arame internas e externas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, entre as Serras do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em 06/05/97 pelo engenheiro Ademir M. Arrivabene, com as divisas e confrontações seguintes: "Inicia-se no ponto E47A, ponto ' esta localizado no cruzamento da Estrada do Imério, digo, Império, com o Ribeirão da Encruzilhada, numa extensão de 2.013,73 metros, num rumo' de NW 79º28'16"SE, encontraremos o ponto E47, localizado na Foz do Córrego do Moimho, tendo como confrontante deste caminhamento a Área 03 ' (tres), deste ponto deflete-se a direita numa extensão de 537,49 metros num rumo de 04º16'00"SW, encontraremos o ponto E48, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 312,04 metros, num rumo de 00º55'00"SW até encontrar o ponto E49, daí deflete a esquerda numa extensão de 1.195,27 ' metros, num rumo de 73º19'00"NE até encontrar o ponto E50, daí deflete' a direita numa extensão de 967,81 metros, num rumo de 80º66'00"NE até ' encontrar o ponto E51, daí deflete a direita e segue confrontando com a Cia. Siderurgica Barra Mansa numa extensão de 234,95 metros, num rumo de 30º42'00"SW até encontrar o ponto E52, daí deflete a esquerda numa ' extensão de 648,59 metros, num rumo de 10º12'00"SE até encontrar o ponto E54, daí deflete a esquerda numa extensão de 221,11 metros, num rumo de 32º51'00"SE até encontrar o ponto E55, atingindo a margem do Rio do Braço, daí deflete à direita e segue pela referida margem e montante do rio numa extensão de 5.270,00 metros, até encontrar o ponto 55A, seguindo na Foz do córrego do Ronca; segue pela margem esquerda do referido ' córrego a montante na extensão de 2.400,00 metros, confrontando até ' aqui com terras da Madeireira Paulista no Estado do Rio de Janeiro, até encontrar o ponto E56, daí deflete a direita numa extensão de 172,40 metros, num rumo de 73º08'00"NW até encontrar o ponto E57, daí deflete a direita numa extensão de 371,61 metros, num rumo de 23º48'00"NE até encontrar o ponto E58, daí deflete a esquerda numa extensão de 242,86 metros, num rumo de 30º09'00"NW até encontrar o ponto E59, daí deflete a direita numa extensão de 265,00 metros, num rumo de 0º25'00"NE até encontrar o ponto E60, daí deflete a esquerda numa extensão de 262,19 metros, num rumo de 87º48'00"SW, até encontrar o ponto E61, daí deflete a esquerda numa extensão de 182,01 metros, num rumo de 0º37'00"SE até encontrar o ponto E62, daí deflete a direita numa extensão de 255,28 metros, num rumo de 87º18'00"NW até encontrar o ponto E63, daí deflete a direita e segue confrontando com a Cia. Metalurgica Barbará numa extensão de 671,00 metros, num rumo de 16º00'00"NW até encontrar o ponto E64, atingindo a margem esquerda do Rio do Braço próximo a confluência do córrego da Gramma; daí segue a montante do Rio do Braço, pela sua margem esquerda na distância de 1.724,00 metros; encontraremos o ponto E27A, deste ponto deflete-se a direita numa extensão de 470,60 metros, num rumo de SW 48º37'41"NE, encontraremos o ponto E26A, ponto este localizado na Estrada do Imério' digo, Estrada do Império, tendo como confrontante neste caminhamento a Área 01 (um), numa extensão de 3.807,05 metros, encontraremos o ponto E47A, atingindo assim o ponto inicial desta descrição". PROPRIETÁRIA: - MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S.A., com sede na Estrada das Nações, nº. 333, '

EMOI: R\$ 1.22  
Os selos devidos foram pagos  
Pl. Verba: R\$ 0,33  
Ao Estado: R\$ 0,24  
A Cart. Prev.: R\$ 0,24  
Guia n.º 59/97 - Banespa

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - L

(333), Jardim Belval, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF. sob o nº. 47.682.232/0001-30. TÍTULOS AQUISITIVOS: Transcritos no RGI. de Bananal-SP., sob os números 1.488, 1.493, 1.817 e -/1.818 no Lº 3-E, 3.358 e 3.605 no livro nº. 3-I, 2.218 no Lº 3-F, 4.109, 4.256, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.203, 4.204 e 4.205 no livro nº. 3-J, 4.317 e 4.339 no livro nº. 3-K, 4.856 no Lº nº. 3-K, de Transcrições das Transmissões, e R. 02 e 04 na matrícula nº. 454, às fls. 177, do livro nº. 2-B de Registro Geral. CADASTRO: No INCRA sob o nº. 639.028.273.767. O Registrador Interino:

*Bel. Roberto Aguiar*  
Not./Reg. Bananal-SP.

Av. 01/2.548, em 09 de outubro de 1.997. '

Nos termos do artigo 230 da Lei nº. 6.015/73, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula se acha hipotecado ao BANCO DO DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A., instituição financeira pública estadual, inscrita no CGC/MF. sob o nº. 76.510.908/0001-07, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, nos termos dos contratos celebrados através de escrituras públicas e abaixo relacionados: 01- Hipoteca inscrita em 1º grau, constante da escritura lav. em 22/11/82, pelo 6º Tab. de Curitiba, no valor de Cr\$ 116.205.000,00 (cento e dezesseis milhões, duzentos e cinco mil cruzeiros), conf. registro nº. 09/454, às fls.177, do Lº 2-B, em 25/11/82; 02- Hipoteca inscrita em 2º grau, conforme escritura lavrada em 22/11/82, pelo 6º Tab. de Curitiba-PR, no valor de Cr\$ 34.861.500,00 (trinta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e um mil e quinhentos cruzeiros), registrada sob o nº. 10/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 25/11/82; 03- Hipoteca inscrita em 3º grau, conf. escritura lav. pelo 6º Tabelião de Curitiba-PR, em 29/11/82, no valor de Cr\$ 94.428.000,00 (noventa e quatro milhões, quatrocentos e vinte e oito mil cruzeiros) e registrada sob o nº. 11/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 01/12/82; 04- Hipoteca inscrita em 4º grau, conforme escritura lav. pelo 6º Tab. de Curitiba-PR, em data de 07/11/84, para garantia da dívida de Cr\$ 1.677.158.400 (um bilhão, seiscentos e setenta e sete milhões, cento e cinquenta e oito mil e quatrocentos cruzeiros) e registrada sob o nº. 15/454, às fls. 177, do livro nº. 2-B, em data de 18/05/85; 05- Hipoteca inscrita em 5º grau constante da escritura lav. pelo 6º Tabelião de Curitiba-PR, em data de 10/04/85, no valor de Cr\$ 1.631.583.280 (um bilhão, seiscentos e trinta e um milhões, quinhentos e oitenta e tres mil e duzentos e oitenta cruzeiros) e registrada sob o nº. 16/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 18/09/85; 06- Hipoteca inscrita em 6º grau constante da escritura lavrada pelo 6º Cartório de Curitiba-PR, em 08/05/85, para garantia da dívida de Cr\$ 5.606.889.000 (cinco bilhões, seiscentos e seis milhões, oitocentos e oitenta e nove mil cruzeiros) e registrada sob o nº. 17/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 18/09/85; 07- Hipoteca inscrita em 7º grau, conf. escritura lavrada pelo 5º Tabelião de Curitiba-PR, para garantia da dívida de Cr\$ 3.499.289.478 (tres bilhões, quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos e oitenta e nove mil e quatrocentos e setenta e oito cruzeiros) e registrada sob o nº. 18/454, em data de 11/11/85; 08- Hipoteca inscrita em 8º grau, constante da escritura lavrada pelo 5º Tabelião de Curitiba-PR, e para garantia da dívida de Cz\$ - 23.246.052,52 (vinte e tres milhões, duzentos e quarenta e seis mil e cinquenta e dois cruzados e cinquenta e dois centavos) e registrado, registrado sob o nº. 19/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 15/09/86; 09- Escritura de Aditamento Contratual e Confissão de Dívida'

# REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

86

LIVRO N.º 2 - L

MATRÍCULA N.º 2.548 - CONTINUAÇÃO

DATA 09 de outubro de 1.997

IMÓVEL:

(Dívida) lav. pelo 12º Ofício de Notas de Curitiba-PR, em 25/05/94, no valor de CR\$ 1.180.186.729,84 (hum bilhão, cento e oitenta milhões, cento e oitenta e seis mil, setecentos e vinte e nove cruzeiros reais e oitenta e quatro centavos) e registrada sob o nº. 20/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 17/10/94; e, 10- Escritura de Aditamento Contratual e Confissão de Dívida lavrada pelo 5º Tabelião de Curitiba, em data de 13/09/96, no valor de R\$ 7.851.861,58 (sete milhões, oitocentos e cinquenta e um mil, oitocentos e sessenta e um reais e cinquenta e oito centavos) e registrada sob o nº. 21/454, às fls. 177, do Lº 2-B, em data de 15/10/96. O Registrador Interino:

*Bel. Roberto Aguiar*  
Not./Reg. Paraná - SP

R. 02/2.548, em 31/10/97. Nos termos da Escritura Pública de Cessão de Créditos Recíprocos, lavrada às fls. 001/010, do Lº nº. 247-N, em data de 30/09/96, no Serviço Notarial do Distrito de Bacacheri, Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, apresentada para registro através de certidão datada de 18/07/97, o credor BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S/A - BADEP -, em liquidação (Av.01), já qualificado, CEDEU TODOS OS DIREITOS CREDITÓRIOS oriundos das escrituras registradas sob os nºs. 09 à 11 e 15 à 19, na matrícula nº. 454, às fls. 177, do Lº 2-B (Garantia Hipotecária) e posteriormente transportadas e averbadas sob o nº. 01, na presente matrícula, em data de 09/10/97, ao BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A., estabelecimento de crédito com sede na cidade de São Paulo, Capital, na rua Máximo João Kopp, nº. 274, Bairro de Santa Cândida, inscrito no CGC/MF. sob o nº. 76.492.172/0001-91, nos termos das cláusulas e condições constantes da escritura acima referida, pelo valor de R\$ 7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa centavos), cujo valor corresponde à data base de 30/09/96. O Registrador Interino:

*Bel. Roberto Aguiar*  
Not./Reg. Paraná - SP

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Not./Reg. Paraná - SP

R. 04/2.548, em 06/03/98. Nos termos do Mandado de Registro de Penhora datado de 06/02/98, extraído dos autos de Execução Fiscal nº. 49/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro Florestal S.A., que corre seus trâmites pelo Ofício Judicial local, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o mandado de penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 2.902,82 (dois mil, novecentos e dois reais e oitenta e dois centavos), não constando a nomeação de depositário. O Registrador Interino:

*Bel. Roberto Aguiar*  
Not./Reg. Paraná - SP

Av. 05/2.548, em 10/09/99. Nos termos do Mandado de Levantamento de Penhora extraído em data de 26/04/99, dos autos de Ação de Execução Fiscal, proc.nº. 49/95, em que Exequente A Fazenda do

Valor base R\$ 1.573.864,90  
EMOL. R\$ 541,90

Os tributos devidos foram pagos:  
p/ verba R\$ 146,33  
Ao Estado R\$ 108,41  
A Cart. Prov. R\$ 108,41  
Data n.º 55/97 - Banaspa

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Tab. Reg. - Bananal - SP.

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Tab. Cart. Notas - Bananal - SP.

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Tab. Cart. Notas - Bananal - SP.

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Tab. Cart. Notas - Bananal - SP.

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

ISENTO P/DETERMINAÇÃO JUDICIAL

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

142

LIVRO N.º 2 - N.º

MATRÍCULA N.º 2.548 -TRANSPORTE DE FLS.86 -Lº2-L DATA 08 de abril de 2.003.

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

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

*Roberto Aguiar*  
Bananal - SP.

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

*Antonio Celso Romello Guimarães*  
OFICIAL INTERINO

R. 11/2.548, em 30 de maio de 2.005, digo, em 10 de junho de 2.005. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora extraído em 05/05/2.004 dos autos de Carta Precatória, proc.nº. 20/04 do Ofício Judicial de Bananal-SP., oriunda da Vara Federal de Guarapuava-PR, assinado pelo Diretor de Serviço Stélio Mendes Filho, nos autos de EXECUÇÃO FISCAL em que é Exequirente A FAZENDA NACIONAL e Executado GVA-INDUSTRIA E COMÉRCIO S/A., proc. nº. 2004.70.06.000042-5-Vara Federal, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido o AUTO DE PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 18.153.804,55 (dezoito milhões, cento e cinquenta e tres mil e oitocentos e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), tendo sido nomeado depositário Marco Antonio Teixeira Bampa, Diretor Presidente da Executada. O Oficial Interino:

*Antonio Celso Romello Guimarães*  
OFICIAL INTERINO

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

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2.....

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

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

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

Antônio Celso Pinheiro Guimarães  
OFICIAL INTERINO

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

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



## ANEXO FOTOS







## Fotos

Imóvel em 4 visadas – Visualização da topografia acidentada

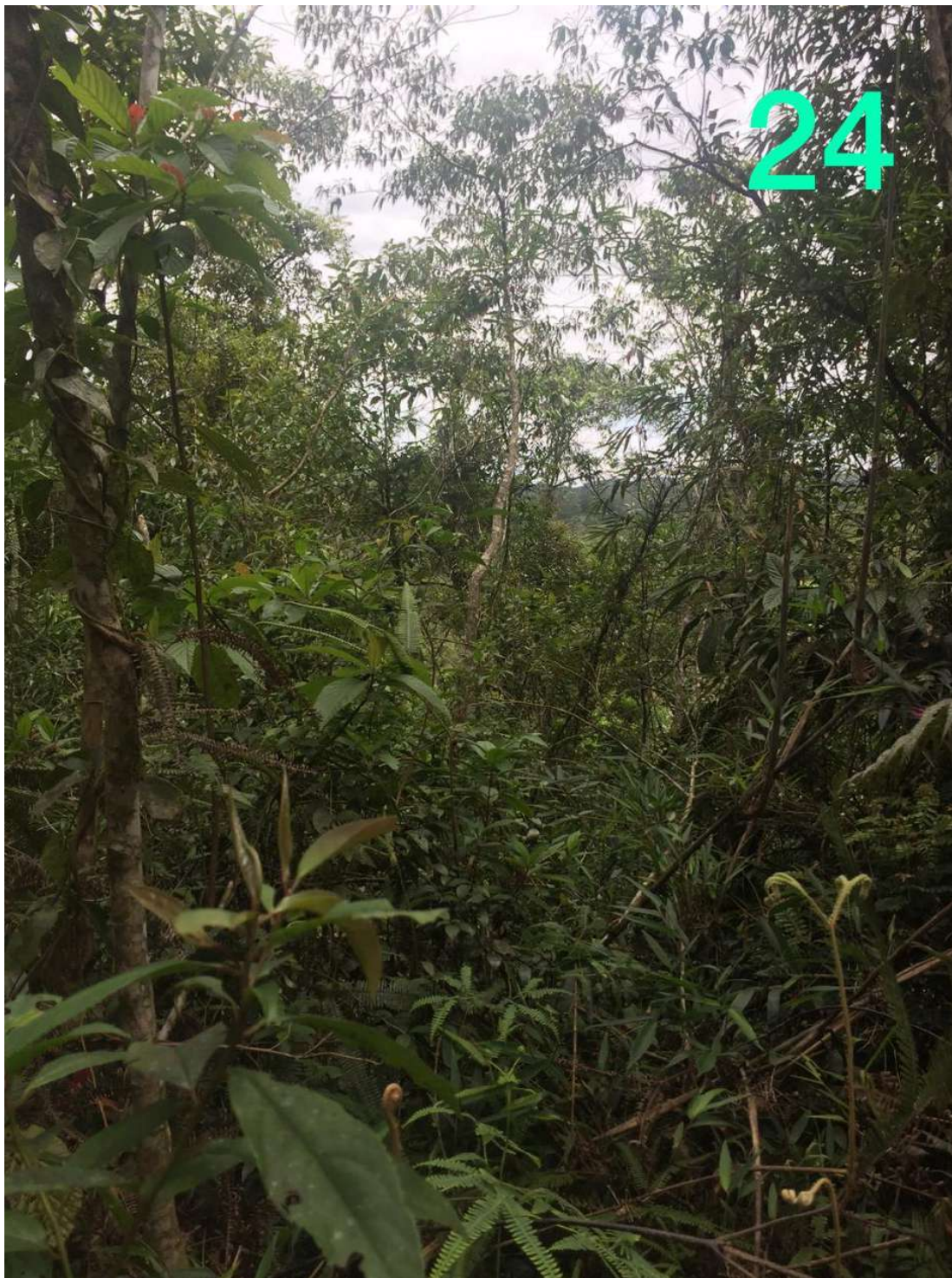




### Divisa Campo da Grama – Encruzilhada

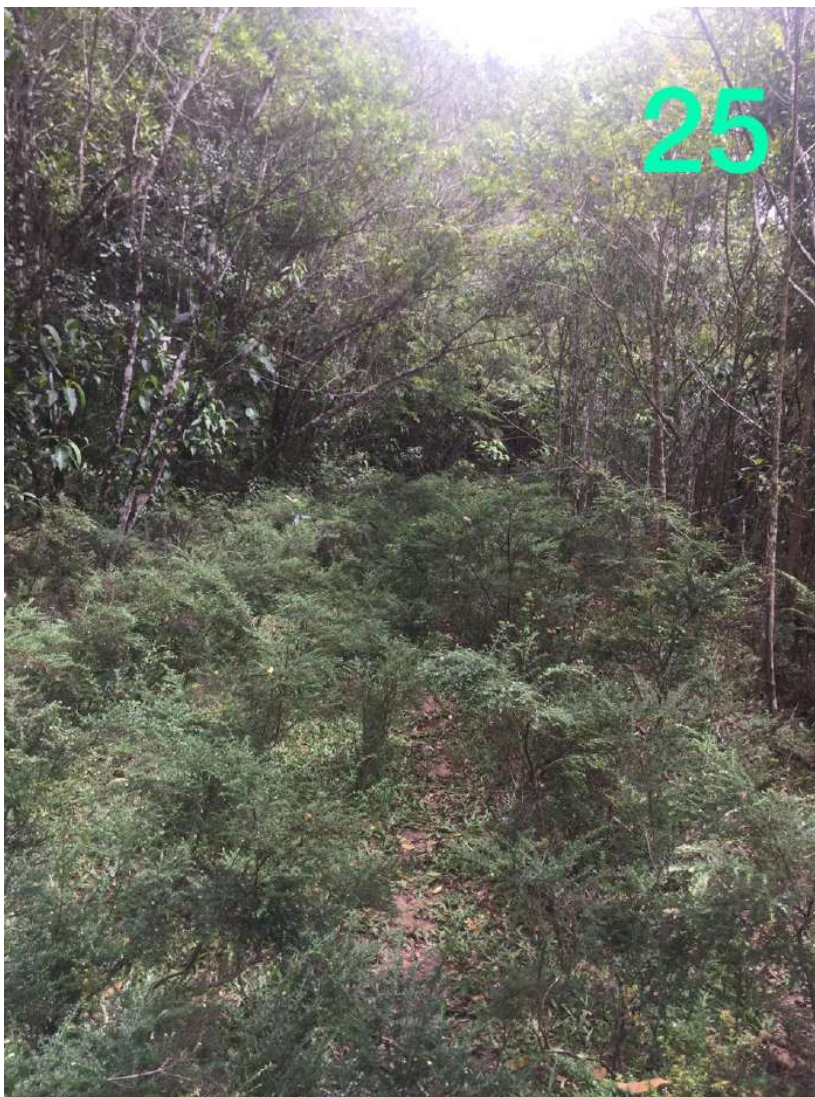


**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





### Caminho Cachoeira Rio do Braço





Área descampada





### Cachoeiras Rio do Braço



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5ML YUMQ7 9NC85 Y9E3U



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES

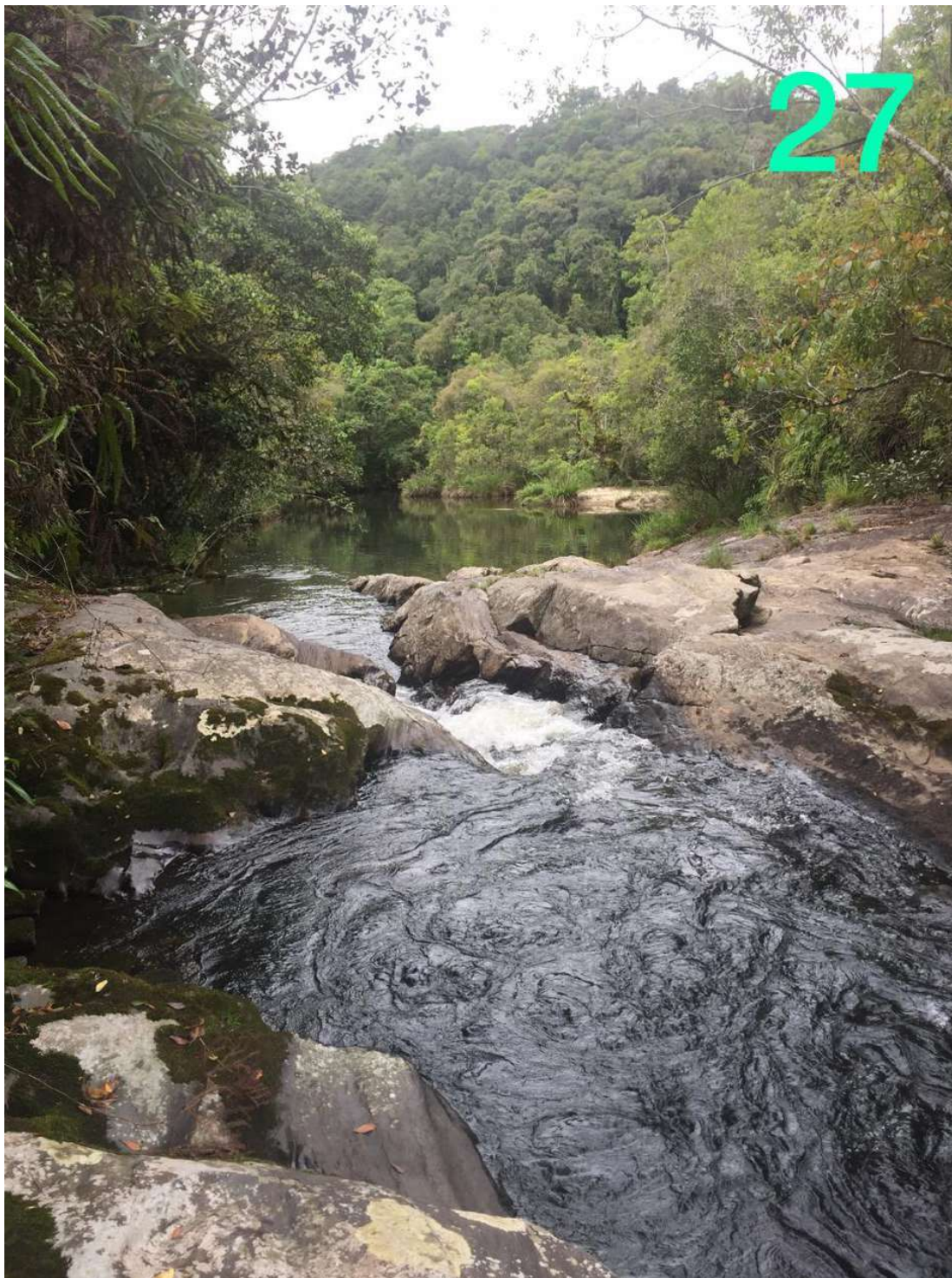


**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





Cabeça da antiga ponte de pedra construída por escravos





Final da trilha cachoiera





**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





## LAUDO DE AVALIAÇÃO 3.366- 01/2021

Imóvel rural com área de 91,97 hectares e benfeitorias localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.565 do 1º CRI de Bananal/SP

AUTOS: Nº 0008811-88.2007.8.16.0031





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>16</b>

### **ANEXOS:**

- Memória de Cálculo
- Documentos
- Fotos





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Imóvel rural localizado a 25,0km do Município de Bananal com vocação ao turismo com área de 91,97 hectares e benfeitorias. Matrícula 2.565 do 1º CRI de Bananal/SP.

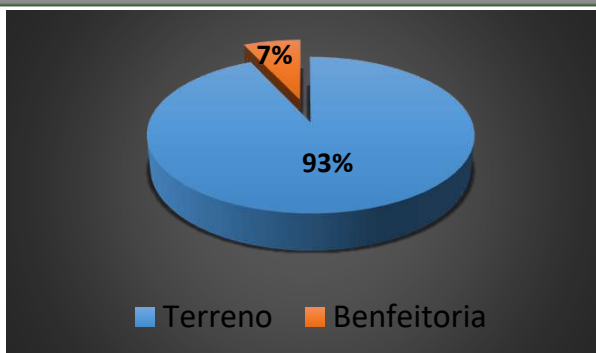
**FINALIDADE:** Alienação judicial<sup>1</sup> para venda em leilão.

**METODOLOGIA:** Evolutivo<sup>2</sup> com valor do terreno calculado pelo método Comparativo direto de dados de mercado<sup>3</sup> utilizando parâmetros de valor de terra determinado pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná.

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** janeiro de 2021

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO R\$ 990.000,00**  
*(Novecentos e noventa mil reais).*



<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **Método evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. NO caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

<sup>3</sup> **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra







## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação<sup>4</sup>, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações de visita técnica ao local dos autos, mapa antigo da área e auxílio da Ferramenta Google Earth Pro.

O imóvel em tela, tem parte de sua área localizada em mata fechada e terreno acidentado, o que impossibilitou ao avaliador percorrer suas divisas, sendo estas consideradas de acordo com informações do responsável pela área e com o auxílio de antigo mapa desta.

Em que pese a discussão sobre o entendimento da incidência das normas relacionadas ao uso de área consolidada (Código Florestal), nas áreas protegidas pelo Bioma Mata Atlântica, não foram disponibilizadas ao avaliador informações sobre áreas consolidadas no imóvel avaliado. Portanto, neste trabalho, o avaliador considerou a legislação de área de mata atlântica com as limitações da zona de amortecimento da Reserva Ecológica de Bananal

Informa o avaliador que a qualidade do laudo apresentado, está diretamente ligada as informações do imóvel disponibilizadas ao avaliador.

### 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.

---

<sup>4</sup> Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços





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 obtidas nas matrículas, nos autos, 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

### 3.2 Descrição sumária do bem

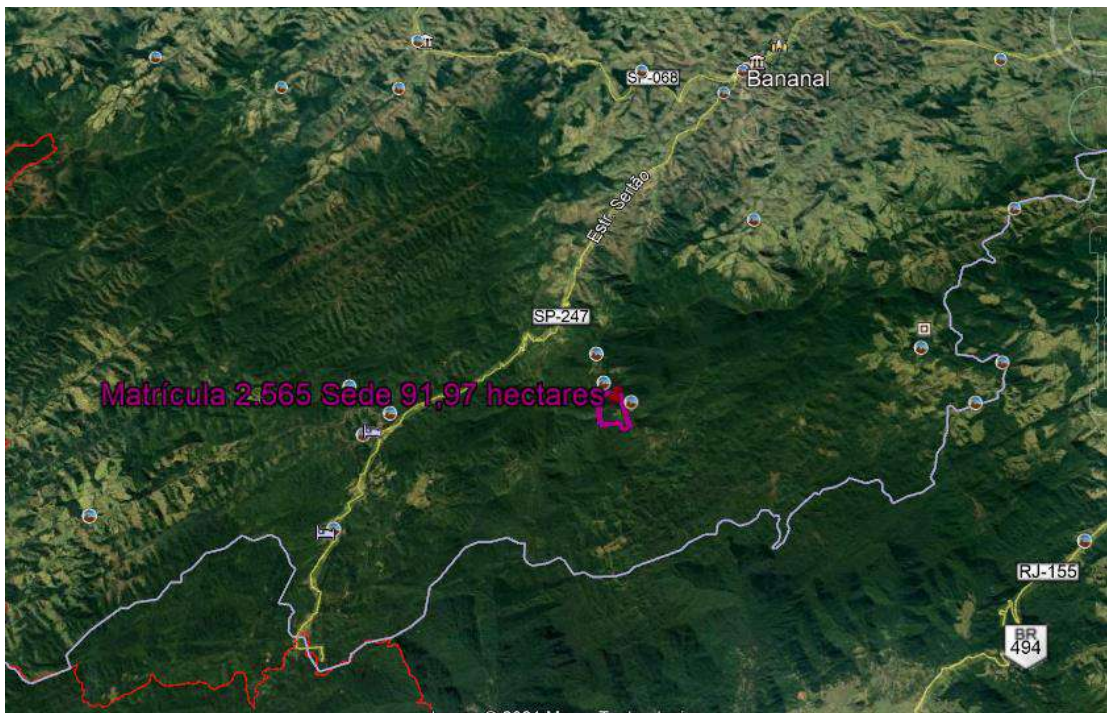
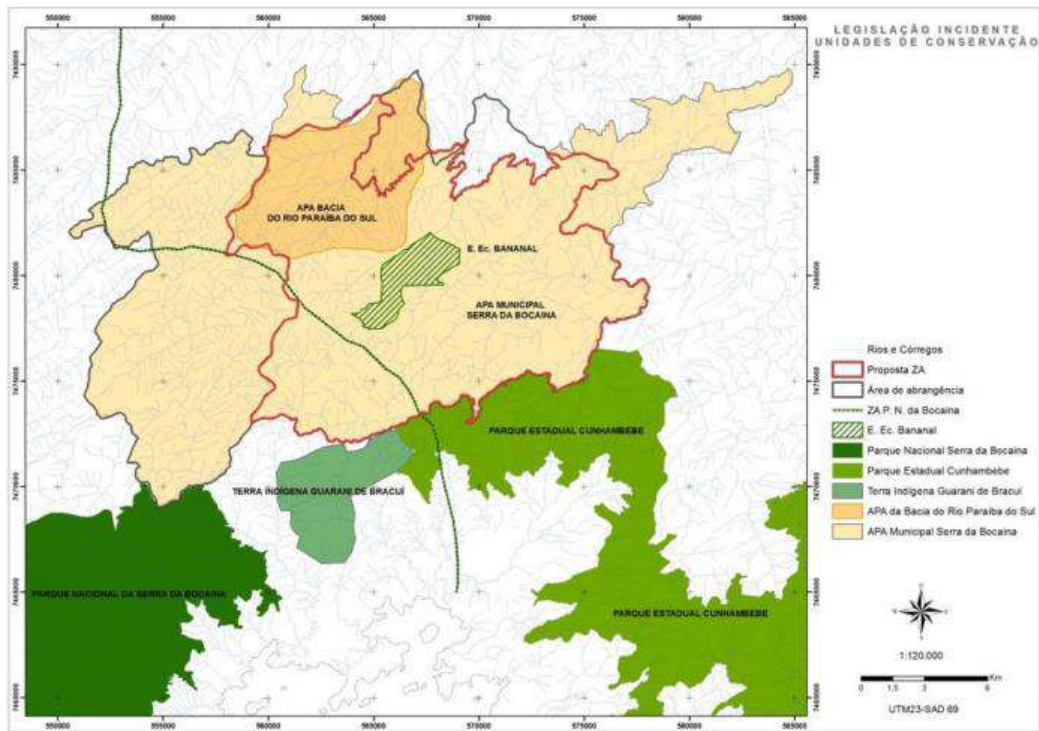
Imóvel rural com área de 91,97 hectares e benfeitorias localizado no Município de Bananal Matrícula 2.565 do 1º CRI de Bananal/SP.

Vocação do imóvel: Loteamento chácaras de lazer.

Dista 25,00 km, de Bananal/SP, 17,0 com estrada de asfalto SP 247 e 8,0km de estradas de chão em bom estado, a aproximadamente 45 minutos de carro. Imóvel vizinho a Estação Ecológica de Bananal, localizado na APA da Serra da Bocaina

Lat. -22.806902° Long. -44.371161°







#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bananal é o município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. A população estimada em 2019 era de 10 945 habitantes e a área é de 616,4 km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade demográfica de 16,58 hab./km<sup>2</sup>.

Bananal é um dos 29 municípios paulistas considerados estâncias turísticas pelo estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de Estância Turística, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

##### Economia





Atualmente, as atividades exercidas pelos municípios da microrregião de Bananal são a pecuária, a agricultura, o artesanato e o pequeno comércio, além do turismo, que ocorre na região de forma espontânea e ainda não se caracteriza como atividade consolidada.

Segundo o SEADE (2010), a maior fonte de renda do município de Bananal encontra-se na rede de serviços, que agrega maior volume de pessoas empregadas como evidencia o gráfico a seguir:

Principais fontes de Renda de Bananal

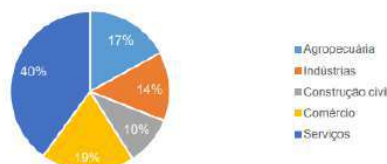


Gráfico 1: Fontes de renda no município.  
Fonte: SEADE (2010).

## História

O Bananal nasceu da povoação fundada por João Barbosa de Camargo e sua mulher Maria Ribeiro de Jesus, que aí ergueram uma capela dedicada ao Senhor Bom Jesus do Livramento, em sesmaria que lhes foi doada em 1783. O povoado foi elevado à categoria de vila em 1832 e à de município, em 1849, sendo comarca desde 1858.

O município cresceu e enriqueceu-se com as fazendas de café. Com tanta riqueza, Bananal chegou a avalizar para o Império empréstimos feitos em bancos ingleses, chegando à cidade ao luxo de possuir, por algum tempo, moeda própria. Com a decadência do café, as fazendas passaram para a pecuária leiteira. Dos tempos anteriores ficaram muitos e valiosos monumentos:

Solar Manuel de Aguiar Valim, antigo solar do Barão Manuel de Aguiar Valim, um dos mais prósperos cafeicultores do Vale do Paraíba no século XIX. Localizado na Praça Rubião Júnior, no centro da cidade, foi construído entre 1854 e 1860. Em 1909 foi entregue pela família ao Estado. Tombado pelo CONDEPHAAT[8] em 1972 e doado ao Município, passando a ser sede da Prefeitura até meados da



década de 80. Nos anos seguintes foi abandonado pelo governo municipal, o que acarretou a sua deterioração. Desde 2006 é sede da ABATUR - Associação Bananalense de Turismo [9], que tenta, aos poucos, restaurá-lo. Suas características são neoclássicas, suas portas principais são em arco pleno e a escada principal tem lances simétricos. Com um magnífico hall e murais feitos pelo artista catalão José Maria Villaronga, dos quais ainda restam vestígios. No salão de baile, que possuía um coreto para a orquestra, o Barão Manuel de Aguiar Valim realizava festas e recebia altos dignitários do Império, entre outros, o Gastão de Orléans, Conde d'Eu.





Pharmácia Popular, antiga Farmácia Imperial, existe desde 1830, fundada por um boticário francês, tendo, depois de sucessivos proprietários, chegado, 1922, às mãos do farmacêutico Ernâni Graça. Com o seu falecimento em 1956, passou a ser administrada pelo seu filho Plínio Graça até o seu falecimento em 2011. Chegou a receber um prêmio da Fundação Roberto Marinho como a mais antiga farmácia em funcionamento no Brasil.



Chafariz de ferro: Em 1879, por iniciativa de Alfredo Campos da Paz, foi inaugurado no Bananal um chafariz de ferro. Destinado ao atendimento da população que ainda não contava com o serviço de água encanada, o chafariz, hoje restaurado, tem forma de coluna e é ornado com elementos barroco.



Estação Ferroviária de Bananal: atual ponto turístico, inaugurada em 24 de dezembro de 1888.

### **Geografia**

Seus limites são os municípios fluminenses de Barra Mansa a norte, Rio Claro a leste e Angra dos Reis a sul, assim como São José do Barreiro e Arapeí (ambos em São Paulo) a oeste.

### **Hidrografia**

Rio Bracuí  
Rio Bananal  
Rodovias  
SP-64  
SP-68  
SP-247

### **Comunicações**

Na telefonia fixa, a cidade era atendida pela Companhia de Telecomunicações do Estado de São Paulo (COTESP), que construiu a central telefônica automática que





é utilizada até os dias atuais. Em 1975 passou a ser atendida pela Telecomunicações de São Paulo (TELESP), até que em 1998 esta empresa foi privatizada e vendida para a Telefônica. Em 2012 a empresa adotou a marca Vivo

### **Características geográficas da região de localização do imóvel**

A área rural de Bananal é formada por pequenas propriedades agrícolas, muitas das quais atualmente utilizadas como áreas de recreio. A atividade predominantemente é a pecuária de leite, plantio de braquiária, cana de açúcar e sorgo para os animais. Há criação de búfalo em algumas propriedades.

A vegetação é caracterizada por Floresta Ombrófila Densa e Floresta Ombrófila Alto Montana e uma das características mais marcantes é a grande quantidade e variedade de pteridófitas e bromélias.

Além de apresentar alta diversidade quanto à flora, também abriga fauna que inclui espécies endêmicas e ameaçadas de extinção

Em uma de suas divisas, passa um trecho da histórica “Trilha do Ouro – Estrada do Ariró”, construída por escravos no século XIX. Essa era utilizada para o transporte de mercadorias entre as minas do interior e o litoral do Brasil, sendo por ali escoado parte do ouro para ser transportado por via marítima para a Europa. É calçada de pedras alinhadas e niveladas por onde passavam as mulas cargueiras.



## **5 FINALIDADE E OBJETIVO**

### **5.1 Finalidade**

Alienação judicial

### **5.2 Objetivo**

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais<sup>5</sup>:

---

<sup>5</sup> **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.





- 5.2.1 Valor de venda em leilão;
- 5.2.2 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).
- 5.2.3 Imóvel sujeito as restrições ambientais.

## **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<sup>6</sup>, 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:*

---

<sup>6</sup> **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*







- 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, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

GELBA A-1<sup>a</sup> desmembrada de área maior "Sertão da Madeireira - Gleba n°. 01", com e ares de 91,97 ha. (noventa e um hectares e noventa e sete ares), ou sejam, 38,00 alqueires paulistas, ou ainda, 919.700,00 m<sup>2</sup>, contendo benfeitorias, pequenas construções, casa sede, florestas nativas o cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.565 do 1º CRI de Bananal

### 6.2 Descrição técnica

Imóvel rural com área de 91,97 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.565 do 1º CRI de Bananal/SP

Dista 25,00 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 8,0 km Estrada de chão), a aproximadamente 45 minutos de carro. Imóvel vizinho a Estação Ecológica de Bananal, localizado na APA da Serra da Bocaina

Lat. -22.806902° Long. -44.371161°

Solo: Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico

Relevo: ondulado a fortemente ondulado, com área relativamente plana em fundo de vale

Benfeitorias: Casa de funcionário, escola, barracão depósito (sem valor comercial), curral de madeira (sem valor comercial) e chalé (sem valor comercial)

### 6.3 Vocação do imóvel

Turística - Loteamento para chácaras de lazer





## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO<sup>7</sup>

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular

**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

**7.4 Público-alvo para absorção do bem:** Agropecuaristas, investidores, chácaras para lazer

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Localização, acesso. Item 5.2.4; Beleza cênica natural; localização, com uma das divisas cortada pela trilha do ouro, antiga estrada que ligava Minas Gerais a Angra dos Reis,

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens, 5.2.2, 5.2.3

### 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.*

---

<sup>7</sup> **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.





*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 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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma situação paradigma<sup>8</sup>, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados<sup>9</sup>, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

### **8.1 Cálculo do valor do terreno**

Esse trabalho utiliza valores de terra nua. Sobre os valores das respectivas categorias de terras, multiplica-se por sua área conforme o Anexo Memória de cálculo da Terra Nua.

---

<sup>8</sup> No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

<sup>9</sup> Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.





### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade centro de comercialização consumo, comércio, cidades, portos, aeroportos.

8.1.1.2 Liquidez: Facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico, determinado pela variação do IGPM entre das datas do início do anúncio da cotação e a data da elaboração do laudo. Pelo tempo médio de 120 dias de anúncio do imóvel.

$$FL = 100\% - Va$$

Onde: FI = fator liquidez e Va= Variação do índice IGPM

8.1.1.3 Fator Comissão: 0,95 – Em imóveis de venda em leilão, a comissão é paga pelo comprador, ao contrário da venda no mercado, onde quem para a comissão é o vendedor, sendo em média 5%.

## 8.2 Cálculo do valor da benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo<sup>10</sup>.

## 8.3 Método Evolutivo

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo<sup>11</sup>, onde:

$$VF = VT + VB$$

# 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 987.612,87 (Novecentos e oitenta e sete mil, seiscentos e doze reais e oitenta e sete centavos).

<sup>10</sup> Método de quantificação de custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

<sup>11</sup> método evolutivo: onde, a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, e somatória dos valores, do terreno e das benfeitorias.





- 9.1.1 Terreno: R\$ 919.382,34
- 9.1.2 Benfeitorias: R\$ 68.230,54

## 9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 990.000,00 (Novecentos e noventa mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

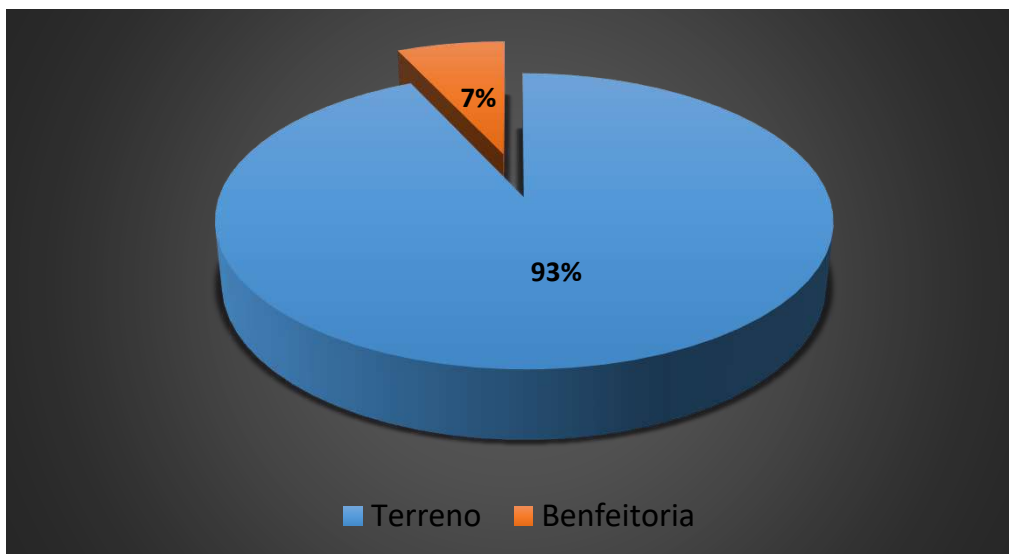
Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 29 de janeiro de 2021





## MEMÓRIA DE CÁLCULO



## 1) Classificação de terras e valores

Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
BANANAL	22.500,00	16.666,67	14.000,00	11.333,33	9.666,67	8.333,33

## 2) Valoração das terras da propriedade

área em m <sup>2</sup>	área em hectares	Área em alqueires	0,00000	
919.700,00	91,97	38,0041		
VTN		Valor hectare	área ha	Valor avaliado
Lavoura aptidão boa		22.500,00		0,00
Lavoura aptidão regular		21.500,00		0,00
Lavoura aptidão restrita		19.500,00		0,00
Pastagem plantada		18.500,00		0,00
Silvicultura ou pastagem natural		13.500,00		0,00
Preservação da fauna e flora		12.000,00	91,9700	1.103.640,00
Valor Total			91,9700	1.103.640,00

Fator localização	100%
V. homogeneizado pela localização	R\$ 1.103.640,00
Fator Liquidez	87,689%
Valor de mercado	R\$ 967.770,88
Fator Comissão	95%
Valor de Mercado	R\$ 919.382,34
Parte ideal	
Valor da parte ideal	
Fator parte ideal	
Valor mercado da parte ideal	
Valor de leilão da parte ideal	

Valor m <sup>2</sup>	1,00
Valor Hecatere	10.738,42
Valor Alqueires	24.191,64

## Benfeitorias

Benfeitoria	área	Valor	Fator Liquidez	Fator Comissão	Valor mercado	
1 Casa func.	100,00	R\$ 44.980,48	0,88	0,95	39.442,93	
2 Escola	120,00	32.829,21	0,88	0,95	28.787,61	
3						
Total	220,00	R\$ 77.809,69			68.230,54	-
Parte ideal			Valor de parte ideal das benfeitorias			
Fator parte ideal						

Valor de mercado do imóvel	R\$ 987.612,87
----------------------------	----------------

Valor mercado da parte ideal do imóvel	
--	--

Valor de leilão da parte ideal do imóvel	
--	--





## Varição de um índice financeiro

---

Varição do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 26-Setembro-2020 e 26-Janeiro-2021

Em percentual: **12,3110%**  
Em fator de multiplicação: **1,123110**

Fator liquidez  
100%-12,3110%  
87,6890%

### Observações:

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%.



Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

Ident: Casa funcionário

Tipo: Laudo completo

Solicitante: ..

Localização:

Cidade: .

Estado: São Paulo

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO:**

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ): 6,00

Taxa de administração da obra ( % ): 3,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ): 15,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 10,00

**1.2) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Idade Real (anos): 25,00

Vida útil total provável (anos): 40,00

Idade em % da vida(%): 62,50

Fator C ( estado da construção ) (%): 33,20

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 67,12

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,3288**

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

**1.3) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Arbitrado

Data de referência CUB: 26/01/2021

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 100,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 1.050,00

**1.4) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Helcio Kronberg

2/3

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

**1.5) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 )}: 100,00$$

**1.6) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

**Custo total não incluído no CUB ( R\$ ): 0,00**

**2) CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DA CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

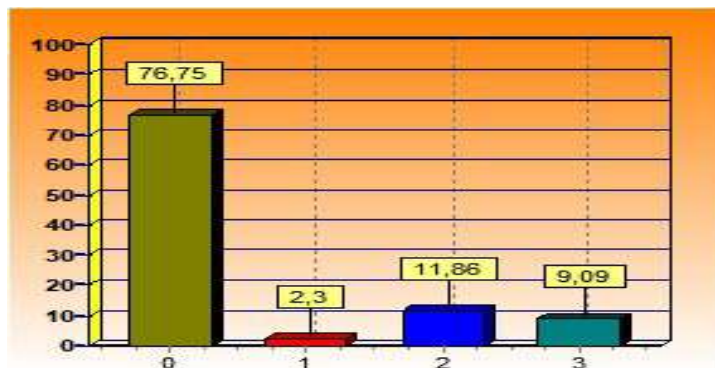
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**



**Legenda** (considerando a depreciação):

76,75 % Custo da construção

2,30 % Custo da administração da construção

11,86 % Custo financeiro da obra

9,09 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 44.980,48**

quarenta e quatro mil, novecentos e oitenta reais e quarenta e oito centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: / / \_\_\_\_\_



Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

Ident: Escola

Tipo: Laudo completo

Solicitante: ..

Localização:

Cidade: .

Estado: São Paulo

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO:**

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ): 6,00

Taxa de administração da obra ( % ): 3,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ): 15,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 10,00

**1.2) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Idade Real (anos): 25,00

Vida útil total provável (anos): 40,00

Idade em % da vida(%): 62,50

Fator C ( estado da construção ) (%): 52,60

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 76,67

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,2333**

Onde C = Reparos Importantes

**1.3) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Arbitrado

Data de referência CUB: 26/01/2021

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 120,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 900,00

**1.4) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Helcio Kronberg

2/3

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

**1.5) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 )}: 120,00$$

**1.6) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

**Custo total não incluído no CUB ( R\$ ): 0,00**

**2) CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DA CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB \text{ padrão} ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

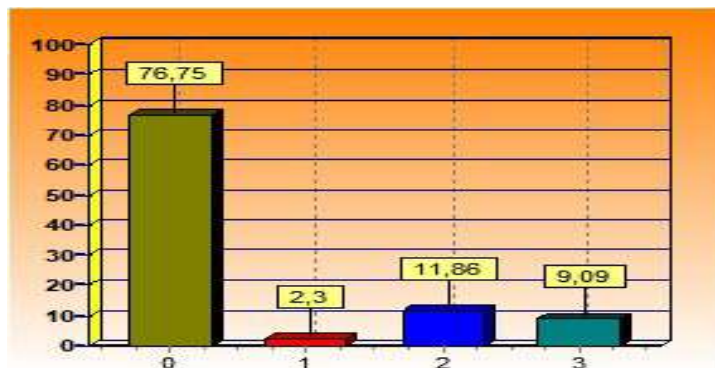
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**



**Legenda (considerando a depreciação):**

76,75 % Custo da construção

2,30 % Custo da administração da construção

11,86 % Custo financeiro da obra

9,09 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 32.829,21**

trinta e dois mil, oitocentos e vinte e nove reais e vinte e um centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: / /





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO





# REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

106

LIVRO N.º 2 - L

MATRÍCULA N.º 2.565

DATA 26 de novembro de 1.997

IMÓVEL:

SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. A1-A, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01", com a área de 91,97 ha. (noventa e um hectares e noventa e sete ares), ou sejam, 38,00 alqueires paulistas, ou ainda, 919.700,00 m2, contendo benfeitorias, pequenas construções, casa sede, florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição pelo engenheiro Ademir M. Arriva bene, em data de 19 de novembro de 1.997, CREA nº. 0640943797, com as divisas e confrontações seguintes: "Inicia-se no ponto E0 **na margem da antiga que liga a Fazenda para a cidade de Bananal**, no ponto em que divide com as terras da Boa Vista de Administração S.A., sucessora de Karl Gayer e o 6º Perímetro da Reserva do Estado segue pela dita estrada confrontando com a Reserva, no sentido Sudeste, na distância de 1.240,00 metros atravessando o **ribeirão do Rufino**, até encontrar o ponto E1, daí deflete-se à direita numa extensão de 113,72 metros, num rumo de SW 16º37'20" NE, até encontrar o ponto E1A, tendo como confrontante neste caminhamento a área remanescente A1C, daí deflete-se a direita numa extensão de 278,72 metros num rumo de SW 63º56'09", encontraremos o ponto E88, tendo como confrontante nesse caminhamento a ÁREA 02, desse ponto deflete-se a esquerda numa extensão de 910,69 metros num rumo de 85º35'00" NW, até encontrar o ponto E89, daí deflete à direita numa extensão de 784,00 metros, num rumo de SW 15º44'32" NE, até encontrar o ponto E123, tendo como confrontante neste caminhamento a área A1-B, daí deflete a direita numa extensão de 701,77 metros, num rumo de 65º05'00" NE até encontrarmos novamente o ponto E0, atingindo assim o ponto inicial desta descrição." **PROPRIETÁRIA:** - MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S.A., com sede na Estradas das Nações, nº. 333, Jardim Belval, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF. sob o nº. 47.682.232/0001-30. **TÍTULOS AQUISITIVOS:** Transcritos no RGI. de Bananal-SP., sob os nºs. 1.488, 1.493, 1.817 e 1.818 no Lº 3-E, 3.358 e 3.605 no Lº nº. 3-I, 2.218 no Lº 3-F, 4.109, 4.256, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.203, 4.204 e 4.205, do Lº nº. 3-J, 4.317 e 4.339 no livro nº. 3-K, 4.856 no Lº nº. 3-K, R. 02 e 04/454, fls. 177 do Lº 2-B de Registro Geral, e Matrícula nº. 2.545, fls. 79/80 e 80 do Lº 2-L. **CADASTRO:** - No INCRA sob o nº. 639.028.273.767. O Oficial Interino:

Emol: R\$ 1,27  
 Os seus devidos foram pagos  
 p/ vista. R\$ 0,33  
 Ao Estado: R\$ 0,25  
 A Car. Priv. R\$ 0,25  
 Guia n.º 081/97 - Bananal

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

Av. 01/2.565, em 26 de novembro de 1.997. Nos termos do artigo 230 da Lei nº. 6.015/73, bem como nos termos do requerimento dirigido a este Cartório, datado de 24/11/97, pela proprietária, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula se encontra gravado com hipotecas de até 8º (oitavo) grau e Escrituras de Aditamento Contratual e Confissão de Dívidas em favor do Banco do Desenvolvimento do Paraná S.A., devidamente averbadas sob o número 01, na matrícula nº. 2.545, em data de 09/10/97, cujo Banco por sua vez cedeu seus direitos creditórios ao BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S.A., estabelecimento de crédito com sede na cidade de Curitiba, Capital, na rua Máximo João Kopp, nº. 274, bairro de Santa Candida, inscrito no CGC/MF. sob o nº. 76.492.172/0001-91, pelo valor de R\$ 7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa centavos), cujo valor corresponde à data-base de 30/09/96. O Registrador Interino:

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

Emol: R\$ 2,46  
 Os seus devidos foram pagos  
 p/ vista. R\$ 0,66  
 Ao Estado: R\$ 0,49  
 A Car. Priv. R\$ 0,49  
 Guia n.º / - Bananal

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2.....

R. 02/2.565, em 06/03/98. Nos termos do Mandado de Registro de Penhora datado de 06/02/98, extraído dos autos de Execução Fiscal nº. 49/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro florestal S.A., que corre seus trâmites pelo Ofício Judicial local, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o mandado de penhora do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 2.902,82 (dois mil, novecentos e dois reais e oitenta e dois centavos), não constando a nomeação de depositário. O Registrador Interino:

*Del. Roberto Aguiar*  
Not. Rec. - Baurani - SP.

R. 03/2.565, em 05/05/99. Nos termos do Mandado de Reforço de Penhora (ampliação) extraído em data de 27/08/98, assinado pelo Diretor de Serviço Stélio Mandes Filho, nos autos de Execução Fiscal, proc.nº. 31/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A., que corre seus trâmites pelo Ofício Judicial local, consta que foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o mandado e auto de penhora de uma área ideal equivalente à 01 (um) alqueire paulista, no imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 598,95 (quinhentos e noventa e oito reais e noventa e cinco centavos), não constando a nomeação de depositário. O Oficial de Registro de Imóveis:

*Del. Roberto Aguiar*  
Not. Rec. - Baurani - SP.

Av. 04/2.565, em 10/05/99. Nos termos do Mandado de Levantamento de Penhora extraído em data de 26/04/99, dos autos de Execução Fiscal, proc.nº. 49/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-florestal S.A., assinado pelo Diretor do Ofício Judicial Stélio Mend. Filho, é feita a presente averbação para constar que fica CANCELADO e sem mais nenhum efeito o registro de penhora afetado sob o nº. 02 (dois) na presente matrícula, em virtude de quitação do débito. O Oficial de Registro de Imóveis:

*Del. Roberto Aguiar*  
Not. Rec. - Baurani - SP.

Av. 05/2.565, em 27/04/2007. Nos termos do Ofício nº. 3695/EC/DEGE-2.2, da E. CGJ. do Estado de São Paulo, datado de 18/01/07, e em cumprimento à r. decisão proferida nos autos de AÇÃO CIVIL PÚBLICA, proc.nº. 01/2.006, da 2ª V. do Trabalho de Guarapuava-PR, em que é Autor o Ministério Público do Trabalho e Réus GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A. E OUTROS, é feita a presente averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da GVA INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., sucessora, por incorporação, da MADEIRIT AGRO FLORESTAL S.A. O Oficial Interino:

*Antônio Celso Romero Guimarães*  
OFICIAL INTERINO

Av. 07/2.565, em 01/02/2010. Nos termos do Ofício nº. 2.370/09 de 17/12/09, oriundo do Juízo de Direito da 2ª V. Cível da Comarca de Guarapuava-PR, expedido nos autos de FALÊNCIA em que é requerente R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA. e requerida G.V.A. INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., proc.nº. 808/07, e em cumprimento ao artigo 22, III, letra "F" da Lei nº. 11.101/05, é feita a presente averbação para -/constar que o imóvel desta matrícula foi ARRECADADO pelo Administrador Judicial em favor da massa falida, nos autos acima referido. O Oficial de Registro de Imóveis:

*R. C. Batista*

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



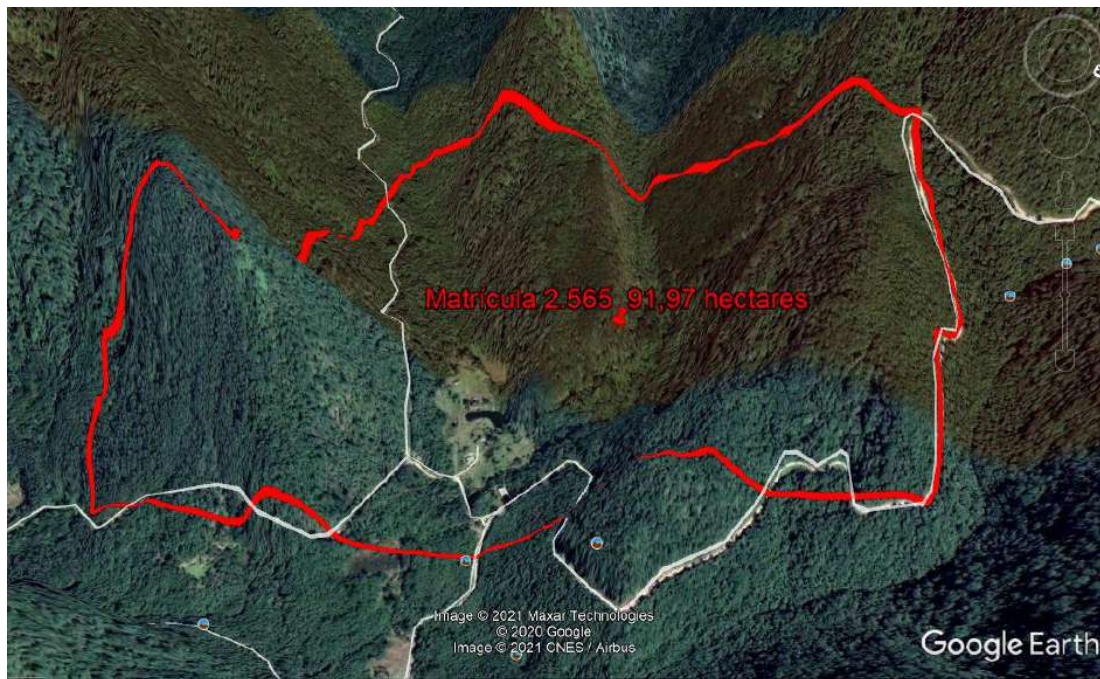
## ANEXO FOTOS





## Fotos

Imóvel em 4 visadas – Visualização da topografia acidentada





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JY9X YSKE8 WEMFV E9RED



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES

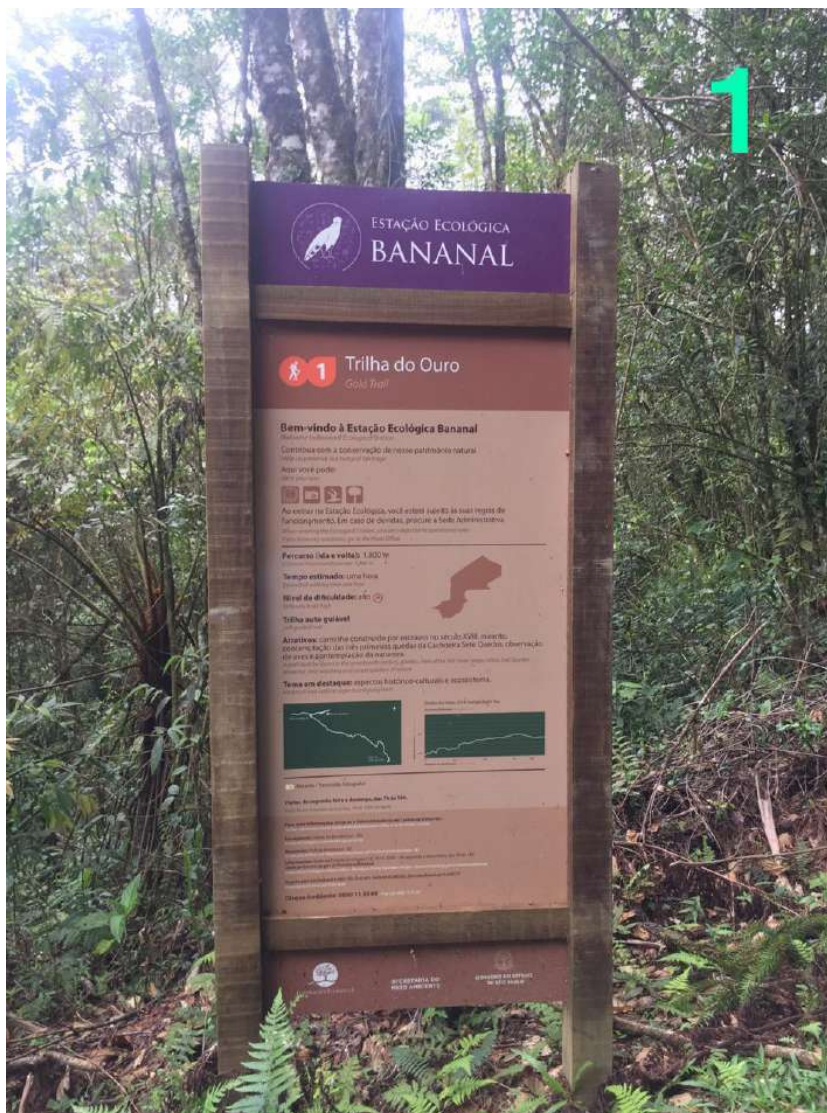


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JY9X YSKE8 WEMFV E9RED





Divisa entre as áreas da Sede e a Estação Ecológica, com divisa física estabelecida pela Trilha do Ouro, antiga estrada que ligava Minas Gerais a Angra dos Reis



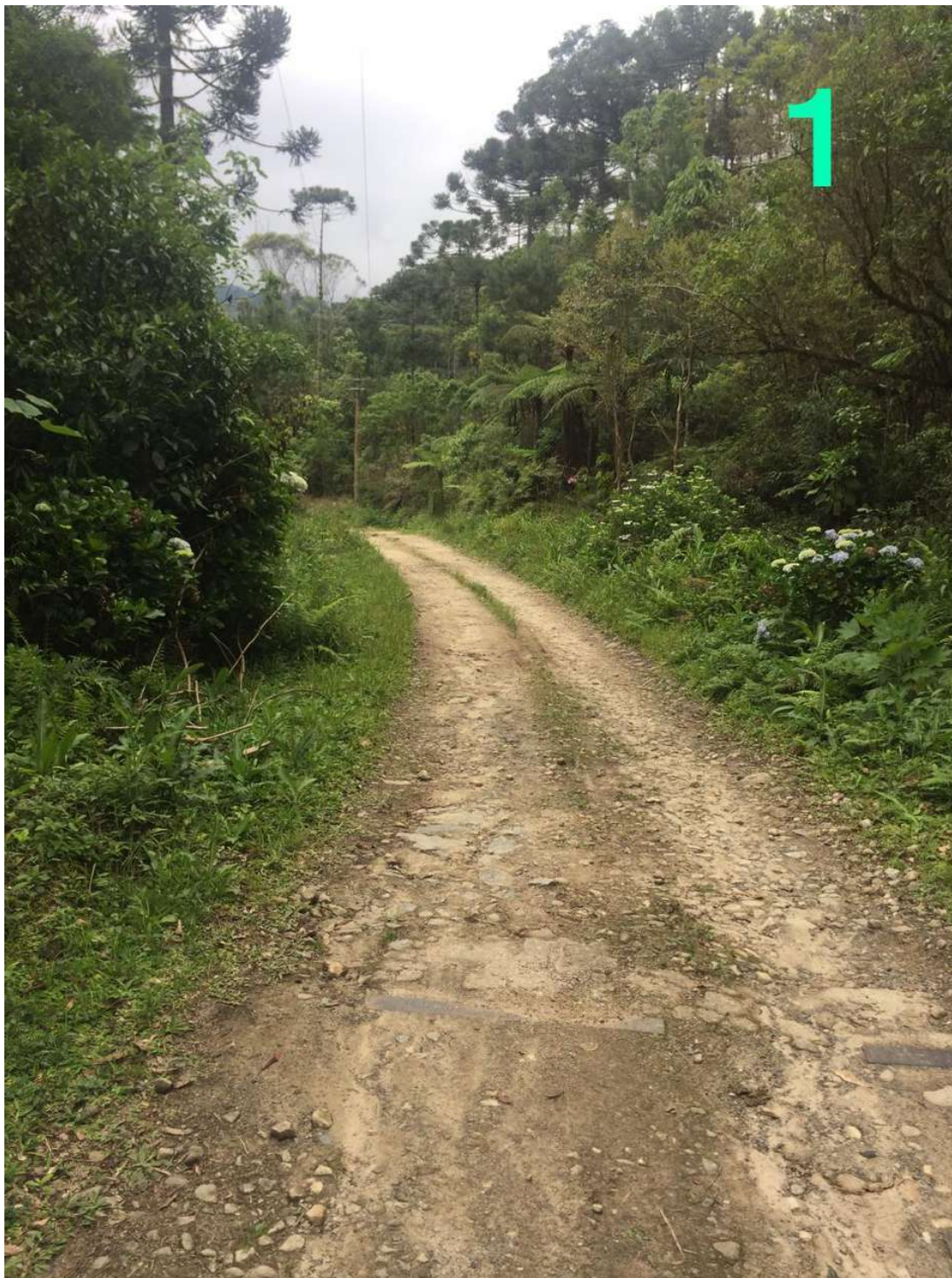
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JY9X-YSKE8 WEMFV E9RED

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES





### Benfeitoria – Depósito



### Casa Leonildo





Curral



Escola Rural





Lago



Chalé





Gleba da propriedade vizinha Faz. Banestado – Exemplo de Loteamento que  
pode ser feito na Propriedade





Divisa área Sede com Francisco Abel Sioba



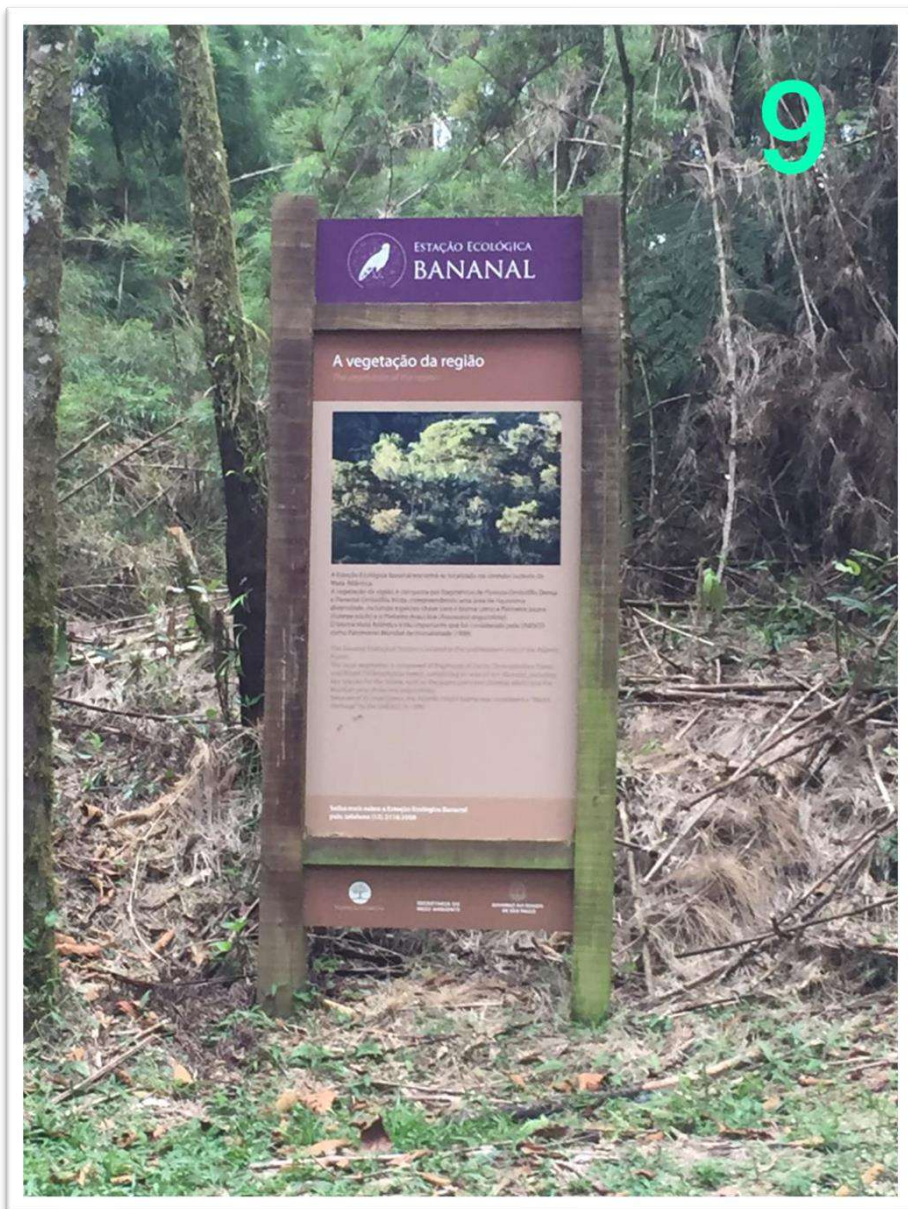


Divisa entre a propriedade e a Estação Ecológica de Bananal – na Trilha do  
Mirante







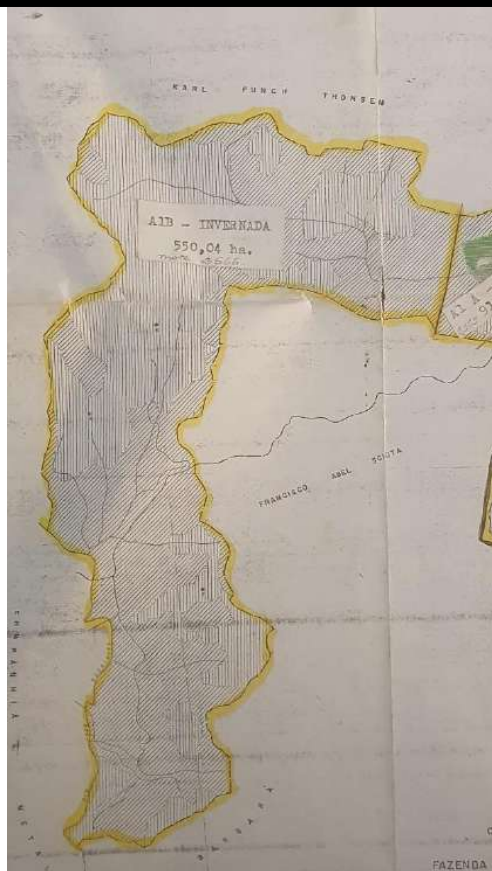




## LAUDO DE AVALIAÇÃO 3.367- 01/2021

Imóvel rural com área de 550,04 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.566 do 1º CRI de Bananal/SP

AUTOS: Nº 0008811-88.2007.8.16.0031





## ÍNDICE

1	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	2
2	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	3
3	<b>OBJETO</b>	4
4	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	4
5	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	9
6	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	11
7	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	12
8	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	13
9	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	15
10	<b>ENCERRAMENTO</b>	15

### **ANEXOS:**

- Memória de Cálculo
- Documentos
- Fotos





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Imóvel rural localizado a 27,3,0km do Município de Bananal com área de 550,04 hectares e benfeitorias. Matrícula 2.566 do 1º CRI de Bananal/SP. Vocação compensação ambiental e turismo

**FINALIDADE:** Alienação judicial<sup>1</sup> para venda em leilão.

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado<sup>2</sup> utilizando parâmetros de valor de terra determinado pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná.

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** janeiro de 2021

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO R\$ 4.820.000,00**  
*(Quatro milhões, oitocentos e vinte mil reais).*

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação<sup>3</sup>, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações de visita técnica ao local dos autos, mapa antigo da área e auxílio da Ferramenta Google Earth Pro.

O imóvel em tela, tem parte de sua área localizada em mata fechada e terreno acidentado, o que impossibilitou ao avaliador percorrer suas divisas, sendo estas consideradas de acordo com informações do responsável pela área e com o auxílio de antigo mapa desta.

Em que pese a discussão sobre o entendimento da incidência das normas relacionadas ao uso de área consolidada (Código Florestal), nas áreas protegidas pelo Bioma Mata Atlântica, não foram disponibilizadas ao avaliador informações sobre áreas consolidadas no imóvel avaliado. Portanto, neste trabalho, o avaliador considerou a legislação de área de mata atlântica com as limitações da zona de amortecimento da Reserva Ecológica de Bananal

Informa o avaliador que a qualidade do laudo apresentado, está diretamente ligada as informações do imóvel disponibilizadas ao avaliador.

### 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.

---

<sup>3</sup> Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços





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 obtidas nas matrículas, nos autos, 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

### 3.2 Descrição sumária do bem

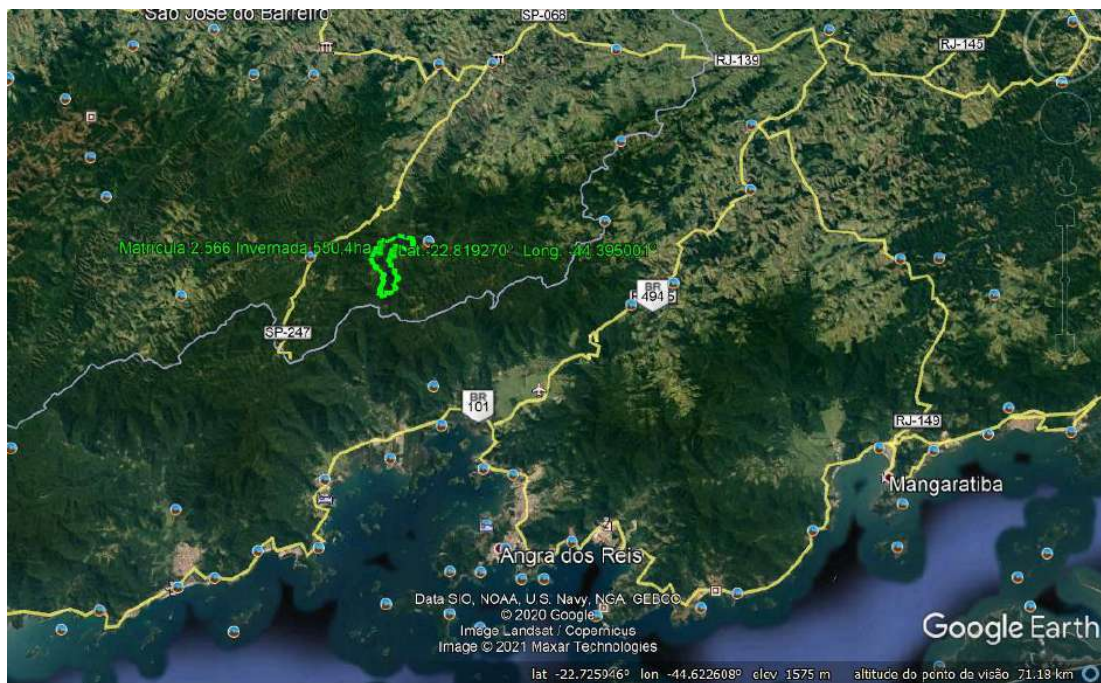
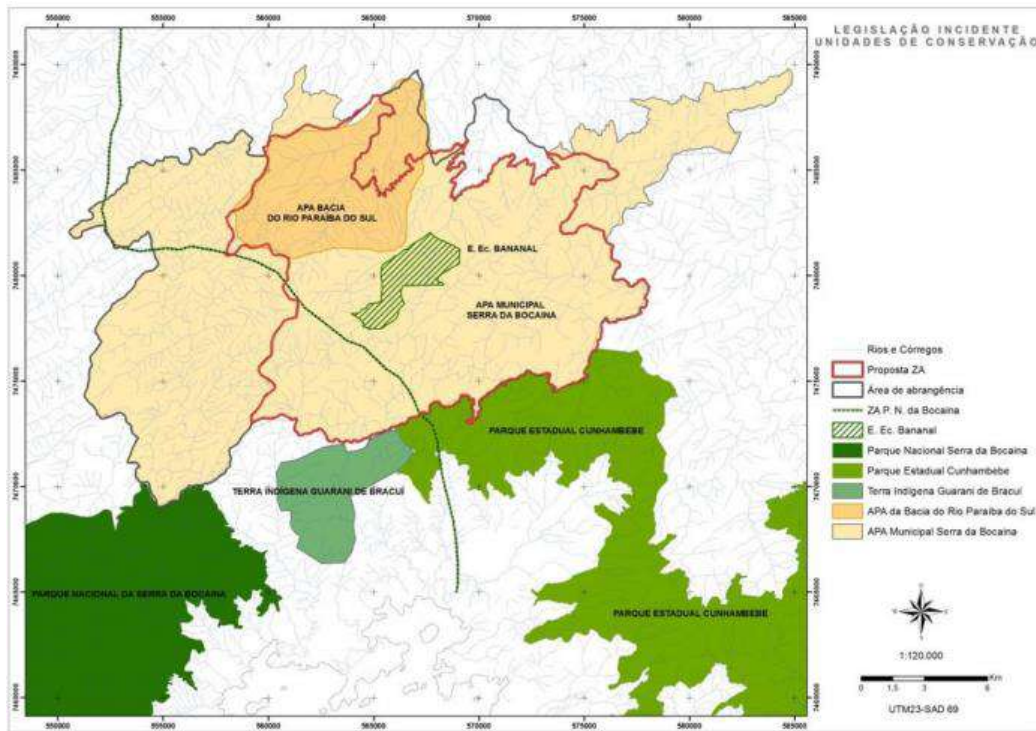
Imóvel rural com área de 550,04 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.566 do 1º CRI de Bananal/SP.

Vocação: compensação de reserva legal e turismo

Dista 27,30 km, de Bananal/SP, 17,0 com estrada de asfalto SP 247 e 10,3km de estradas de chão em bom estado, a aproximadamente 54 minutos de carro. Imóvel localizado na APA da Serra da Bocaina

Lat.-22.819270° Long. -44.395001°







#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bananal é o município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. A população estimada em 2019 era de 10 945 habitantes e a área é de 616,4 km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade demográfica de 16,58 hab./km<sup>2</sup>.

Bananal é um dos 29 municípios paulistas considerados estâncias turísticas pelo estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de Estância Turística, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

##### Economia







Atualmente, as atividades exercidas pelos municípios da microrregião de Bananal são a pecuária, a agricultura, o artesanato e o pequeno comércio, além do turismo, que ocorre na região de forma espontânea e ainda não se caracteriza como atividade consolidada.

Segundo o SEADE (2010), a maior fonte de renda do município de Bananal encontra-se na rede de serviços, que agrega maior volume de pessoas empregadas como evidencia o gráfico a seguir:

Principais fontes de Renda de Bananal

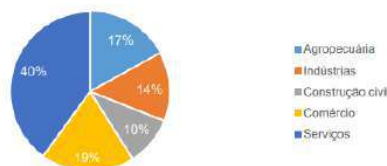


Gráfico 1: Fontes de renda no município.  
Fonte: SEADE (2010).

## História

O Bananal nasceu da povoação fundada por João Barbosa de Camargo e sua mulher Maria Ribeiro de Jesus, que aí ergueram uma capela dedicada ao Senhor Bom Jesus do Livramento, em sesmaria que lhes foi doada em 1783. O povoado foi elevado à categoria de vila em 1832 e à de município, em 1849, sendo comarca desde 1858.

O município cresceu e enriqueceu-se com as fazendas de café. Com tanta riqueza, Bananal chegou a avalizar para o Império empréstimos feitos em bancos ingleses, chegando à cidade ao luxo de possuir, por algum tempo, moeda própria. Com a decadência do café, as fazendas passaram para a pecuária leiteira. Dos tempos anteriores ficaram muitos e valiosos monumentos:

Solar Manuel de Aguiar Valim, antigo solar do Barão Manuel de Aguiar Valim, um dos mais prósperos cafeicultores do Vale do Paraíba no século XIX. Localizado na Praça Rubião Júnior, no centro da cidade, foi construído entre 1854 e 1860. Em 1909 foi entregue pela família ao Estado. Tombado pelo CONDEPHAAT[8] em 1972 e doado ao Município, passando a ser sede da Prefeitura até meados da década de 80. Nos anos seguintes foi abandonado pelo governo municipal, o que acarretou a sua deterioração. Desde 2006 é sede da ABATUR - Associação Bananalense de Turismo [9], que tenta, aos poucos, restaurá-lo. Suas características são neoclássicas, suas portas principais são em arco pleno e a escada principal tem lances simétricos. Com um magnífico hall e murais feitos pelo artista catalão José Maria Villaronga, dos quais ainda restam vestígios. No salão de baile, que possuía um coreto para a orquestra, o Barão Manuel de Aguiar Valim realizava festas e recebia altos dignitários do Império, entre outros, o Gastão de Orléans, Conde d'Eu.

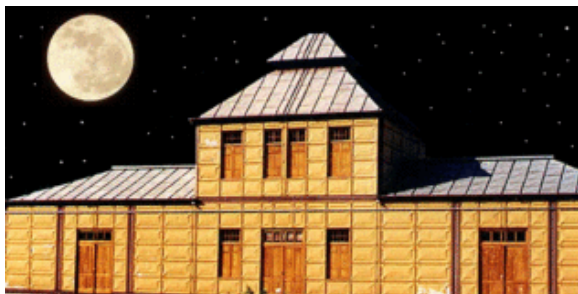




Pharmácia Popular, antiga Farmácia Imperial, existe desde 1830, fundada por um boticário francês, tendo, depois de sucessivos proprietários, chegado, 1922, às mãos do farmacêutico Ernâni Graça. Com o seu falecimento em 1956, passou a ser administrada pelo seu filho Plínio Graça até o seu falecimento em 2011. Chegou a receber um prêmio da Fundação Roberto Marinho como a mais antiga farmácia em funcionamento no Brasil.



Chafariz de ferro: Em 1879, por iniciativa de Alfredo Campos da Paz, foi inaugurado no Bananal um chafariz de ferro. Destinado ao atendimento da população que ainda não contava com o serviço de água encanada, o chafariz, hoje restaurado, tem forma de coluna e é ornado com elementos barroco.



Estação Ferroviária de Bananal: atual ponto turístico, inaugurada em 24 de dezembro de 1888.

## Geografia

Seus limites são os municípios fluminenses de Barra Mansa a norte, Rio Claro a leste e Angra dos Reis a sul, assim como São José do Barreiro e Arapeí (ambos em São Paulo) a oeste.

## Hidrografia

Rio Bracuí  
Rio Bananal  
Rodovias  
SP-64  
SP-68  
SP-247

## Comunicações

Na telefonia fixa, a cidade era atendida pela Companhia de Telecomunicações do Estado de São Paulo (COTESP), que construiu a central telefônica automática que





é utilizada até os dias atuais. Em 1975 passou a ser atendida pela Telecomunicações de São Paulo (TELESP), até que em 1998 esta empresa foi privatizada e vendida para a Telefônica. Em 2012 a empresa adotou a marca Vivo

### **Características geográficas da região de localização do imóvel**

A área rural de Bananal é formada por pequenas propriedades agrícolas, muitas das quais atualmente utilizadas como áreas de recreio. A atividade predominantemente é a pecuária de leite, plantio de braquiária, cana de açúcar e sorgo para os animais. Há criação de búfalo em algumas propriedades.

A vegetação é caracterizada por Floresta Ombrófila Densa e Floresta Ombrófila Alto Montana e uma das características mais marcantes é a grande quantidade e variedade de pteridófitas e bromélias.

Além de apresentar alta diversidade quanto à flora, também abriga fauna que inclui espécies endêmicas e ameaçadas de extinção

## **5 FINALIDADE E OBJETIVO**

### **5.1 Finalidade**

Alienação judicial

### **5.2 Objetivo**

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais<sup>4</sup>:

- 5.2.1 Valor de venda em leilão;
- 5.2.2 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).
- 5.2.3 Imóvel sujeito as restrições ambientais.

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

#### **0.3 Abordagem de valor**

---

<sup>4</sup> **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.





*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<sup>5</sup>, 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*

---

<sup>5</sup> *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*





*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, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:





SERTÃO DA MADEIRA GLEBA N° A1 -B, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba n°. 01", com 550,04 ha. (quinhentos e cinquenta hectares e quatro ares), ou sejam, 227,29 alqueires paulistas, ou ainda, 5.500.400,00m<sup>2</sup>, contendo florestas nativas o cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.566 do 1º CRI de Bananal

## 6.2 Descrição técnica

Imóvel rural com área de 550,04 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.566 do 1º CRI de Bananal/SP

Dista 27,3 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 10,3 km Estrada de chão), a aproximadamente 54 minutos de carro. Imóvel vizinho ao imóvel matrícula 5.565, também da Massa Falida da madeirit

Lat. -22.819270° Long. -44.395001°

Solo: Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico

Relevo: fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale

Benfeitorias: Casa de funcionário, escola, barracão depósito (sem valor comercial), curral de madeira (sem valor comercial) e chalé (sem valor comercial)

## 6.3 Vocação do imóvel

Compensação de reserva legal, turismo

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO<sup>6</sup>

7.1 **Liquidez**: regular

7.2 **Desempenho de mercado**: regular

7.3 **Absorção pelo mercado**: regular

7.4 **Público-alvo para absorção do bem**: Agropecuaristas, investidores, chácaras para lazer

7.5 **Facilitadores para negociação do bem**: Localização, acesso. Item 5.2.4; Beleza cênica natural;

---

<sup>6</sup> 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.





**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens, 5.2.2, 5.2.3

### **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 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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma





situação paradigma<sup>7</sup>, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados<sup>8</sup>, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

## 8.1 Cálculo do valor do terreno

Esse trabalho utiliza valores de terra nua. Sobre os valores das respectivas categorias de terras, multiplica-se por sua área conforme o Anexo Memória de cálculo da Terra Nua.

### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade centro de comercialização consumo, comércio, cidades, portos, aeroportos.

8.1.1.2 Liquidez: Facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico, determinado pela variação do IGPM entre as datas do início do anúncio da cotação e a data da elaboração do laudo. Pelo tempo médio de 120 dias de anúncio do imóvel.

$$FL = 100\% - Va$$

Onde: FI = fator liquidez e Va= Variação do índice IGPM

8.1.1.3 Fator Comissão: 0,95 – Em imóveis de venda em leilão, a comissão é paga pelo comprador, ao contrário da venda no mercado, onde quem para a comissão é o vendedor, sendo em média 5%.

<sup>7</sup> No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com as conseqüências na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

<sup>8</sup> Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.







## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 4.819.528,92 (Quatro milhões, oitocentos e dezenove mil, quinhentos e vinte e oito reais e noventa e dois centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 4.820.000,00 (Quatro milhões, oitocentos e vinte mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 29 de janeiro de 2021





# MEMÓRIA DE CÁLCULO



## 1) Classificação de terras e valores

Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
BANANAL	22.500,00	16.666,67	14.000,00	11.333,33	9.666,67	8.333,33

## 2) Valoração das terras da propriedade

área em m <sup>2</sup>	área em hectares	Área em alqueires	0,00000	
5.500.400,00	550,04	227,2893		
VTN		Valor hectare	área ha	Valor avaliado
Lavoura aptidão boa		22.500,00		0,00
Lavoura aptidão regular		21.500,00		0,00
Lavoura aptidão restrita		19.500,00		0,00
Pastagem plantada		18.500,00		0,00
Silvicultura ou pastagem natural		13.500,00		0,00
Preservação da fauna e flora		12.000,00	550,0400	6.600.480,00
Valor Total			550,0400	6.600.480,00

Fator localização	100%
V. homogeneizado pela localização	R\$ 6.600.480,00
Fator Liquidez	76,861%
Valor de mercado	R\$ 5.073.188,33
Fator Comissão	95%
Valor de Mercado	R\$ 4.819.528,92
Parte ideal	
Valor da parte ideal	
Fator parte ideal	
Valor mercado da parte ideal	
Valor de leilão da parte ideal	

Valor m <sup>2</sup>	0,88
Valor Hecatere	8.762,14
Valor Alqueires	21.204,39

## Benfeitorias

Benfeitoria	área	Valor	Fator Liquidez	Fator Comissão	Valor mercado
1					
2					
3					
Total	-	R\$ -			-
Parte ideal	Valor de parte ideal das benfeitorias				
Fator parte ideal					

Valor de mercado do imóvel	R\$ 4.819.528,92
----------------------------	------------------

Valor mercado da parte ideal do imóvel	
--	--

Valor de leilão da parte ideal do imóvel	
--	--



## Variação de um índice financeiro

---

Variação do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 29-Janeiro-2020 e 29-Janeiro-2021

Em percentual: 23,1391%

Em fator de multiplicação: 1,231391

### Observações:

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Janeiro-2020 = 0,48%; Fevereiro-2020 = -0,04%; Março-2020 = 1,24%; Abril-2020 = 0,80%; Maio-2020 = 0,28%; Junho-2020 = 1,56%; Julho-2020 = 2,23%; Agosto-2020 = 2,74%; Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%.

Fator liquidez

100%-231391

76,8609%





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO



REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

107

LIVRO N.º 2 - L

MATRÍCULA N.º 2.566

DATA 26 de novembro de 1.997

IMÓVEL:

SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. A1-B, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01", com a área de 550,04 ha. (quinhentos e cinquenta hectares e quatro ares), ou sejam, 227,29 alqueires paulistas, ou ainda, 5.500.400,00 m<sup>2</sup>, contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data de 19 de novembro de 1.997, pelo engenheiro Ademir de Menezes Arriva bene, CREA nº. 0640943797, com as divisas e confrontações seguintes: "Inicia-se no ponto E123 ponto este localizado junto a divisa da área A1A, deste ponto numa extensão de 784,00m., num rumo de SW 15º 44' 32" NE, encontraremos o ponto E 89, tendo como confrontante neste caminhamento a área A1A daí deflete a direita numa extensão de 832,63m., num rumo de 75º 44' 00" NW, até encontrar o ponto E90, daí deflete à esquerda numa extensão de 517,09m., num rumo de 88º 53' 00" NW, até encontrar o ponto E91 deste ainda confrontando com Nestor Caputo, deflete-se a esquerda numa extensão de 646,11m., num rumo de 3º 22' 00" SW, até encontrar o ponto E92, daí deflete-se a direita numa extensão de 386,91m., num rumo de 31º 28' 00" SW, até encontrar o ponto E93, daí deflete à esquerda numa extensão de 401,74m., num rumo de 32º 11' 00" SE, até encontrar o ponto E94, daí deflete-se à direita numa extensão de 201,81m., num rumo de 7º 41' 00" SW até encontrar o ponto E95, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 234,56m., rumo de 56º 18' 00" SE, até encontrar o ponto E96, daí deflete-se a direita numa extensão de 357,24m., num rumo de 6º 25' 00" SE, até encontrar o ponto E97, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 330,94m., num rumo de 63º 02' 00" SE, até encontrar o ponto E98 atingindo as divisas da Cia. Metalúrgica Barbara e Carlos Henrique Ferreira Braga, deste deflete-se à direita numa extensão de 175,07m., num rumo de 1º 38' 00", até encontrar o ponto E99, daí deflete-se a direita numa extensão de 316,22m., num rumo de 34º 41' 00" SW, até encontrar o ponto E100, daí deflete-se à direita numa extensão de 193,29m., num rumo de 61º 34' 00" SW, até encontrar o ponto E 101, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 226,10m., num rumo de 15º 23' 00" SE, até encontrar o ponto E102, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 91,78m., num rumo de 60º 38' 00" SE até encontrar o ponto E103, daí deflete-se à direita numa extensão de 228,18m., num rumo de 9º 35' 00" SW, até encontrar o ponto E104, daí deflete-se à direita numa extensão de 584,12m., num rumo de 51º 57' 00" SW, até encontrar o ponto E105, daí deflete-se à direita numa extensão de 264,18m., num rumo de 84º 34' 00" NW, até encontrar o ponto E106, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 247,87m., num rumo de 68º 11' 00" SW, até encontrar o ponto E107, atingindo a margem esquerda do Rio João Rodrigues, daí deflete-se à direita numa extensão de 2.600,00m., confrontando com Nestor Caputo e Eckard John, encontramos o ponto E108, deste deflete-se a direita numa extensão de 332,66m., num rumo de 7º 15' 00" NW, até encontrar o ponto E109, daí deflete-se à direita numa extensão de 351,28m., num rumo de 4º 53' 00" NE, até encontrar o ponto E110, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 504,87m., num rumo de 7º 58' 00", até, digo 7º-58' 00" NW, até encontrar o ponto E111, daí deflete à direita numa extensão de 713,04m., num rumo de 41º 59' 00" NE, até encontrar o ponto E112, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 502,48m., num rumo de 44º 27'-

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2.....

(44º 27') 00" NW, até encontrar o ponto E113, atingindo o espigão da Serra da Bocaina, confrontando até aqui com Fritz Marx e Nova Suíça S/A., Empreendimentos Imobiliários na qualidade de sucessora de Cobras-Telegel Artigos Domesticos S/A, daí deflete-se à direita numa extensão de 539,18m., num rumo de 24º 39' 00" NE, até encontrar o ponto E114, confrontando com Enock Gonçalves Lopes, daí deflete-se à direita e segue confrontando com Philip Jenkins, numa extensão de 135,00m., num rumo de 90º 00' 00" SE, até encontrar o ponto E115, daí deflete-se à direita numa extensão de 290,04m., num rumo de 54º 07' 00" SE, até encontrar o ponto E116, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 691,75m., num rumo de 68º 48' 00" NE, até encontrar o ponto E117, daí deflete-se à direita numa extensão de 351,95m., num rumo de 48º 06' 00" SE, até encontrar o ponto E118, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 395,98m., num rumo de 72º 39' 00" NE, até encontrar o ponto E119, daí deflete-se à direita numa extensão de 344,10m., num rumo de 81º 08' 00" SE, até encontrar o ponto E120, daí deflete-se à direita numa extensão de 242,86m., num rumo de 18º 44' 00" SW, até encontrar o ponto E121, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 112,80m., num rumo de 37º 04' 00" SE, até encontrar o ponto E122, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 356,27m., num rumo de 81º 07' 00" SE, até encontrar novamente o ponto E123, atingindo assim o ponto inicial deste descrição." **PROPRIETÁRIA:- MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S.A.**, com sede na Estrada das Nações, nº 333 Jardim Belval, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF. sob o nº 47.682.232/0001-30. **TÍTULOS AQUISITIVOS:-** Transcritos no RGI. de Bananal-SP., sob os nºs. 1.488, 1.493, 1.817 e 1.818 no Lº 3-E, 3.358 e 3.605 no Lº nº 3-I, 2.218 no Lº 3-F, 4.109, 4.256, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.203, 4.204 e 4.205 do Lº nº 3-J, 4.317 e 4.339 no livro nº 3-K, 4.856 no Lº nº 3-K, R.02 e 04/454, fls.177 do Lº nº 2-B de Registro Geral, e Matrícula nº 2.545, fls. 79/80 e 89 do Lº 2-L. **CADASTRO:-** No INCRA sob o nº 639.028.273.757. O Oficial Interino:-

*Bel. Roberto Aguiar*  
Not.º Reg. - Bananal - SP.

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

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Not.º Reg. - Bananal - SP.

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Not.º Reg. - Bananal - SP.

Emol: R\$ 1,27  
De esta Escritura foram pagos:  
R\$ 0,33  
R\$ 0,25  
081/97

Emol: R\$ 2,46  
De esta Escritura foram pagos:  
R\$ 0,66  
R\$ 0,49  
081/97

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

031

LIVRO N.º 2 - M

MATRÍCULA N.º 2.566- TRANSPORTE DE FLS.107-L.º 2-L

DATA 05 de maio de 1.999

IMÓVEL:

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

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Of. Rec. - Bananal - SP

Av. 04/2.566, em 10/05/99. Nos termos do Mandado de Levantamento de Penhora extraído em data de 26/04/99, dos autos de Execução Fiscal, proc.º. 49/95, em que é Exequente A Fazenda do Estado de São Paulo e Executada Madeirit Agro-Florestal S.A., assinado pelo Diretor de Serviço Stélio Mendes Filho, é feita a presente averbação para constar que fica CANCELADO e sem mais nenhum efeito o registro efetuado sob o n.º 02 (dois) na presente matrícula, em virtude de quitação do débito. O Oficial de Registro de Imóveis:

*Bel. Roberto Aguiar*  
Of. Rec. - Bananal - SP

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Tch. Cart. Notas - Bananal - SP

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

*Bel. Roberto Aguiar*  
Of. Rec. - Bananal - SP



## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

R. 07/2.566, em 06/10/2.004. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora (C.Precat.) extraído dos autos de Execução Fiscal, proc.nº. 74/97 da Comarca de Irati-PR, em que é Exequente A Fazenda Pública do Paraná e Executada Industrias Madeirit S.A., proc.nº. 147/2002-Bananal-SP., é feito o presente registro para constar que em data de 26/06/2.002, foi lavrado Termo de Penhora, digo, AUTO DE PENHORA referente a totalidade do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida, tendo sido nomeada depositária Industrias Madeirit S.A. por seu representante legal, tendo sido avaliado o imóvel pelo valor de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), não constando o valor da execução. O Oficial Interino:

Antônio Celso Romero Guimarães  
OFICIAL INTERINO

R. 08/2.566, em 06/10/2.004. Nos termos do Mandado de Inscrição de Penhora, proc.nº. 048/99 e ap.nºs. 54/97 e 108/98 (C.Precat.) extraída dos autos de Executivo Fiscal em que é Exequente A Fazenda Pública do Estado do Paraná e Executada Industrias Madeirit S.A., é feito o presente registro para constar que foi lavrado Termo de Penhora por despacho de fls. 38, datado de 25/04/2.000, sendo a Carta Precatória assinada pela Juíza de Direito Dra. Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues da Costa, para garantia das dívidas de R\$ 68.963,14; R\$252.227,11 R\$ 215.247,50 e R\$ 52.827,95, tendo sido nomeado depositário Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, representante legal da executada, cuja execução tramita pela 2ª V.Cível de Guarapuava-Pr. O Oficial Interino:

Antônio Celso Romero Guimarães  
OFICIAL INTERINO

R. 09/2.566, em 10 de junho de 2.005. Nos termos da Carta Precatória, servindo de mandado, oriunda da Comarca de Irati-PR, datada de 13 de agosto de 2.001, assinada pela Juíza de Direito Dra. Angela Maria Machado Costa, extraída dos autos de EXECUÇÃO FISCAL em que é Exequente A FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ e Executada INDUSTRIAS MADEIRIT S.A., proc.nº. 900/19976, consta que em data de 27/02/2002 foi entregue em Cartório, devidamente cumprido, o AUTO DE PENHORA referente ao imóvel desta matrícula (2.566) para garantia da dívida de R\$ 17.328,88 (dezesete mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos), não constando a nomeação de depositário. O Oficial Interino:

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

Antônio Celso Romero Guimarães  
OFICIAL INTERINO

TRANSPORTE PARA FOLHAS 142 DO LIVRO Nº. 02 - Q, EM 01/02/2.010.  
O Oficial de Reg. de Imóveis:

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

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

142

LIVRO N.º 2 - Q

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

IMÓVEL:

( SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA A1-8, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba 01, com 550,04ha., em Bananal-SP. )

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

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

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

Antônio Celso Romero Guimarães  
OFICIAL INTERINO

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

Antônio Celso Romero Guimarães  
OFICIAL INTERINO

Av. 14/2.566, em 18/07/2.011. Nos termos da Carta Precatória nº. 114/2.010, servindo de mandado, oriunda da cidade de São Paulo-SP., extraída em 05/05/2.010, dos autos de Execução Fiscal numero 0053186-84-2006.403.6182, em que é Exequente A Comissão de Valores Mobiliários e Executada Industrias Madeirit. S.A., é feita a presente averbação para constar que em 22/06/2.010 foi entregue em Cartório, devidamente cumprido o AUTO DE PENHORA referente ao imóvel desta matrícula para garantia da dívida de R\$ 25.044,60 (vinte e cinco mil, quarenta e quatro reais e sessenta centavos), não constando a nomeação de depositário. O Oficial Interino:

Antônio Celso Romero Guimarães  
OFICIAL INTERINO



## ANEXO FOTOS

(041) 3233-1077

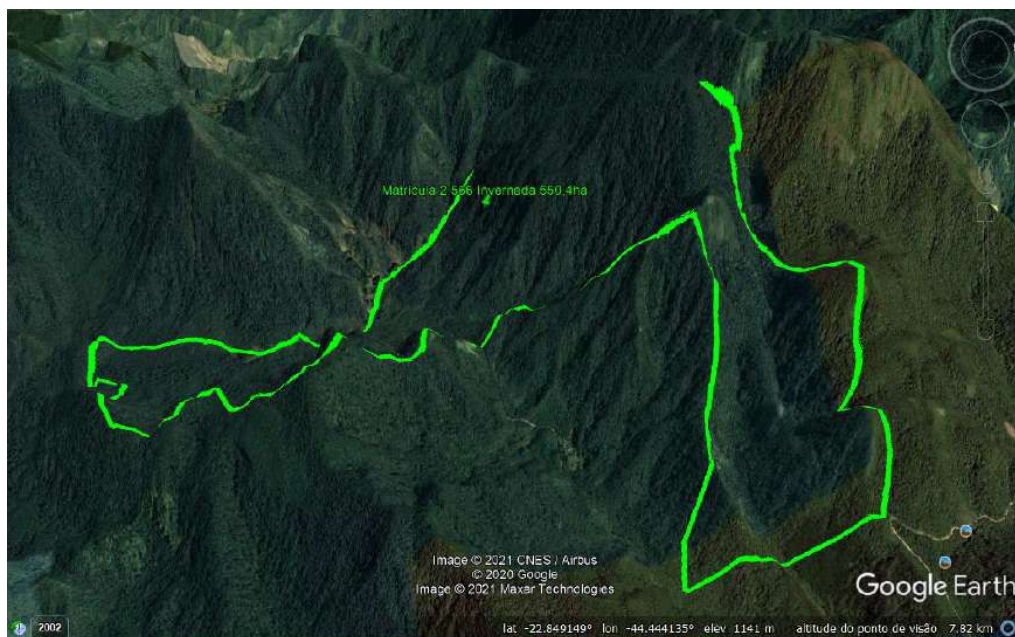
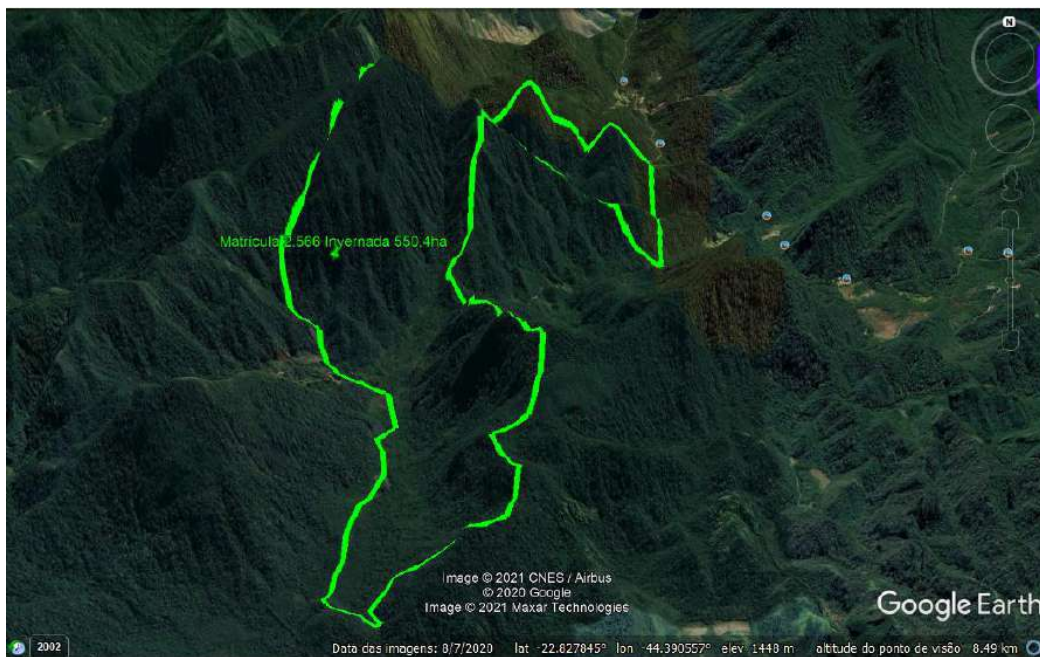
[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## Fotos

Imóvel em 4 visadas – Visualização da topografia acidentada

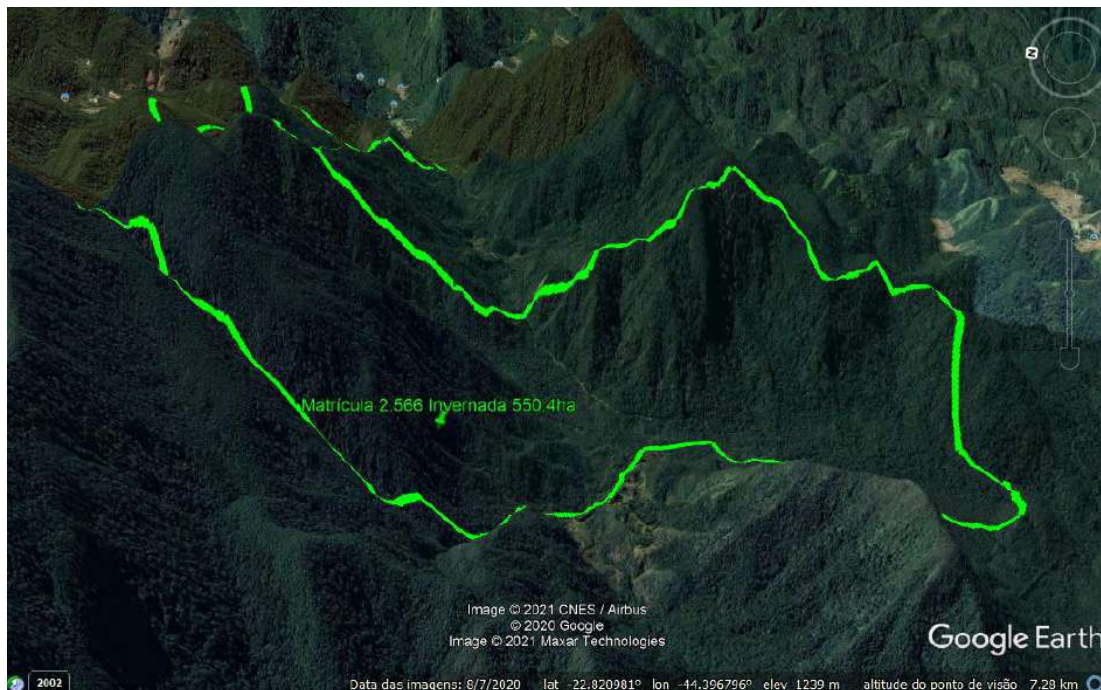


(041) 3233-1077

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



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8V9-J6GA8-ELXA4-87HW3



(041) 3233-1077

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



Divisa da área de Francisco Abel Sciota, pela qual se tem acesso com a área Invernada.



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



(041) 3233-1077

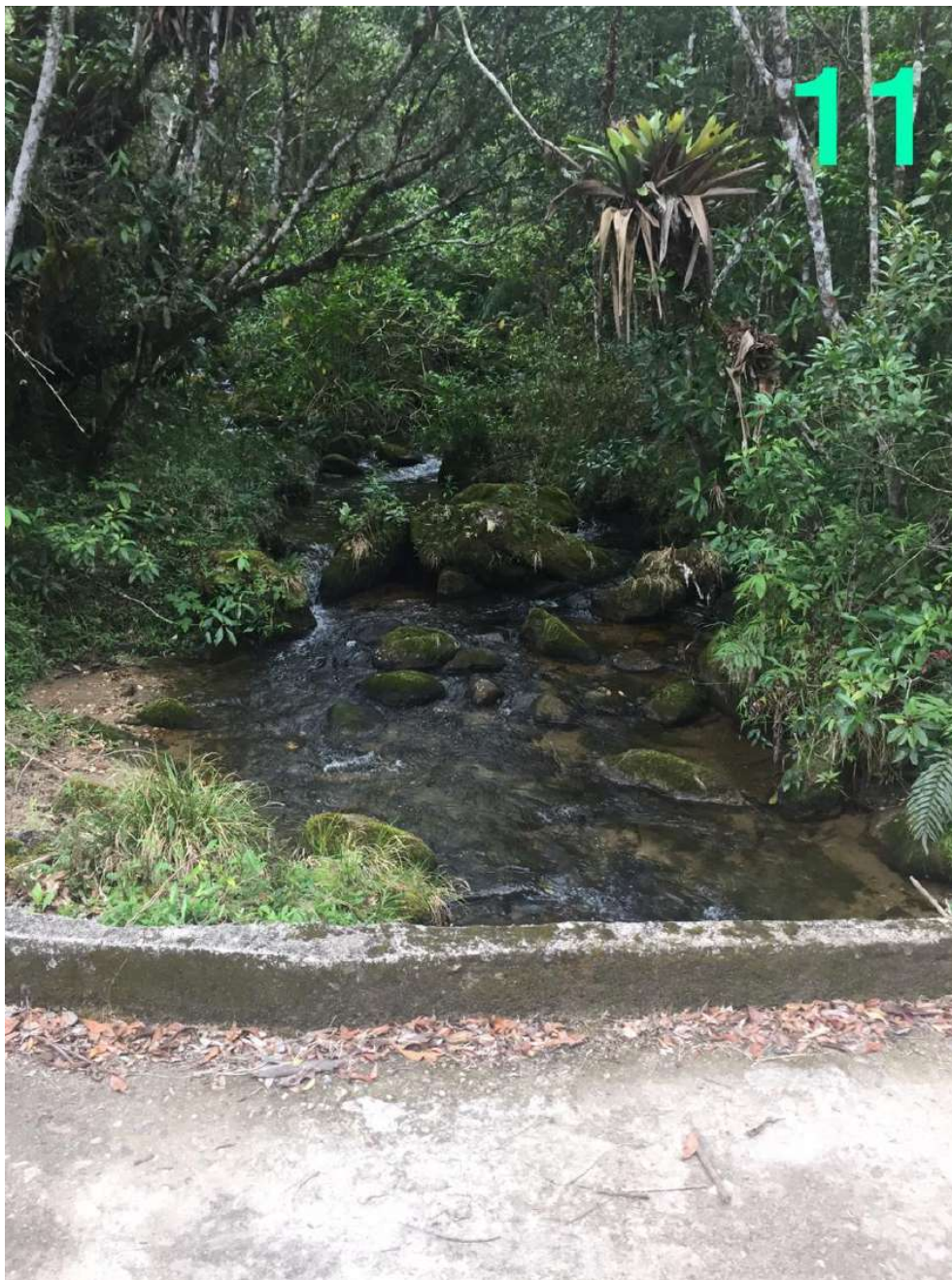
[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8V9\_J6GA8\_ELXA4\_87HW3





Divisa da área Invernada com a área de Karl Funch Thonsen, hoje de viúva e filha.



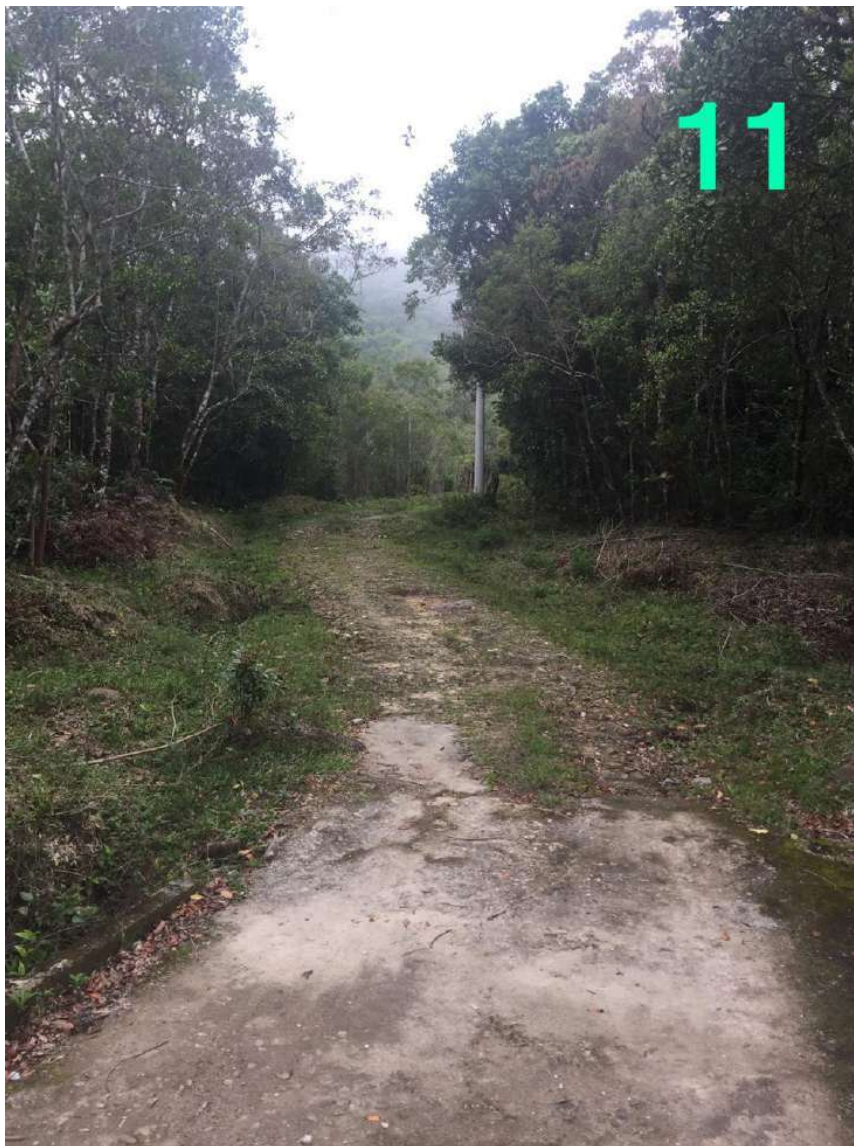
(041) 3233-1077

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





**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8V9-J6GA8-ELXA4-87HW3

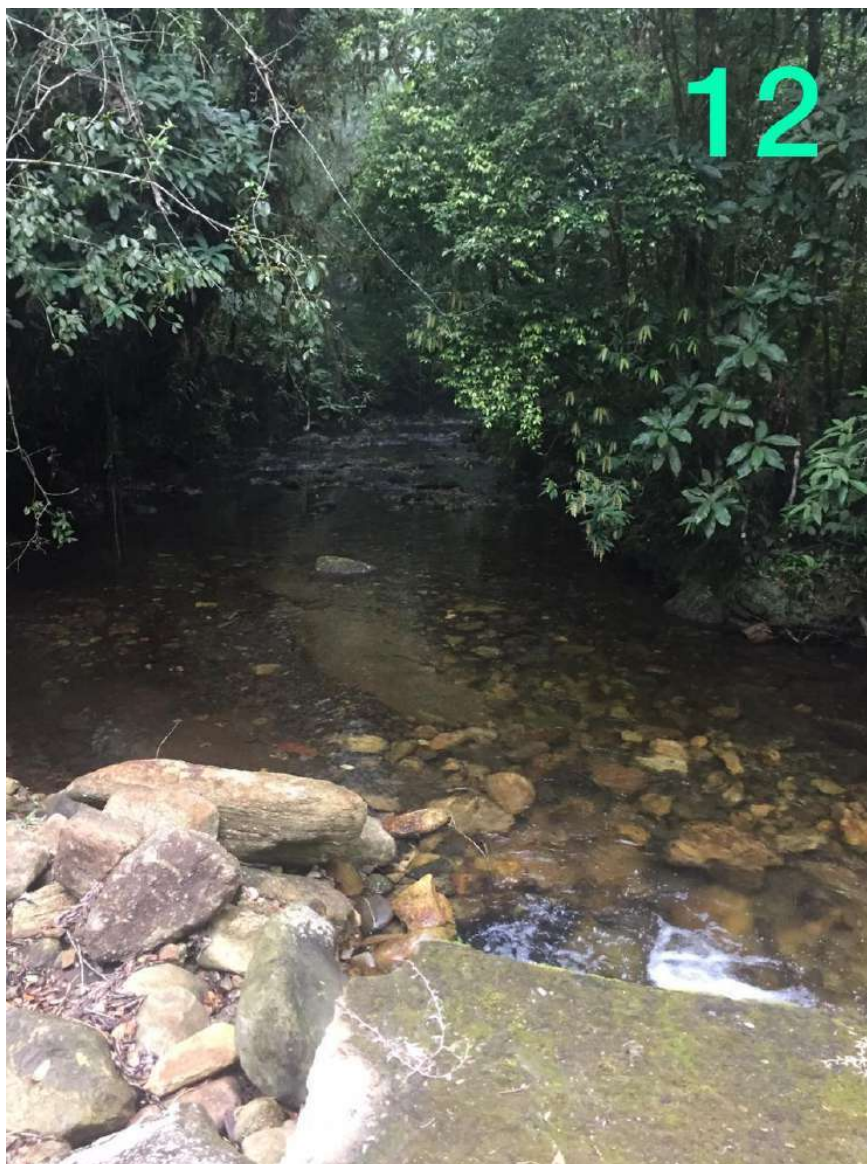


(041) 3233-1077

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



Divisa da área Invernada com a área de Companhia Metalúrgica Barbará.



(041) 3233-1077

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



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES

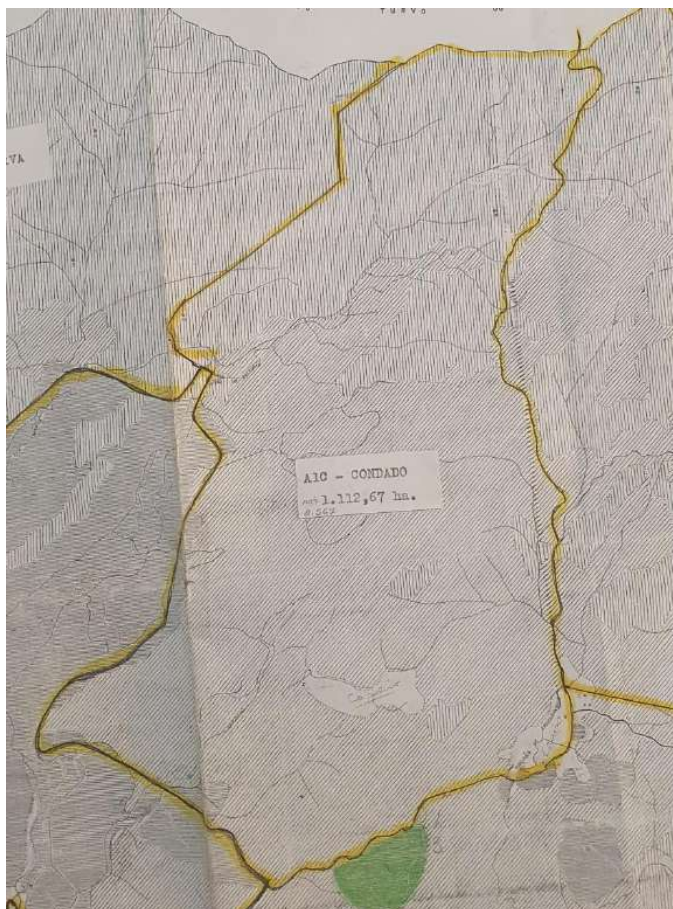




## LAUDO DE AVALIAÇÃO 3.368- 01/2021

Imóvel rural com área de 1.112,67 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.567 do 1º CRI de Bananal/SP

AUTOS: Nº 0008811-88.2007.8.16.0031





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>15</b>

### **ANEXOS:**

- Memória de Cálculo
- Documentos
- Fotos





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Imóvel rural localizado a 32,7km do Município de Bananal com área de 1.112,67 hectares e benfeitorias. Matrícula 2.567 do 1º CRI de Bananal/SP. Vocação turismo compensação de reserva legal.

**FINALIDADE:** Alienação judicial<sup>1</sup> para venda em leilão.

**METODOLOGIA:** Comparativo direto de dados de mercado<sup>2</sup> utilizando parâmetros de valor de terra determinado pela Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná.

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** janeiro de 2021

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 9.185.000,00**  
*(Nove milhões, cento e oitenta e cinco mil reais).*

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação<sup>3</sup>, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações de visita técnica ao local dos autos, mapa antigo da área e auxílio da Ferramenta Google Earth Pro.

O imóvel em tela, tem parte de sua área localizada em mata fechada e terreno acidentado, o que impossibilitou ao avaliador percorrer suas divisas, sendo estas consideradas de acordo com informações do responsável pela área e com o auxílio de antigo mapa desta.

Em que pese a discussão sobre o entendimento da incidência das normas relacionadas ao uso de área consolidada (Código Florestal), nas áreas protegidas pelo Bioma Mata Atlântica, não foram disponibilizadas ao avaliador informações sobre áreas consolidadas no imóvel avaliado. Portanto, neste trabalho, o avaliador considerou a legislação de área de mata atlântica com as limitações da zona de amortecimento da Reserva Ecológica de Bananal

Informa o avaliador que a qualidade do laudo apresentado, está diretamente ligada as informações do imóvel disponibilizadas ao avaliador.

### 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.

---

<sup>3</sup> Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços





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 obtidas nas matrículas, nos autos, 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

### 3.2 Descrição sumária do bem

Imóvel rural com área de 1.112,67 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.567 do 1º CRI de Bananal/SP

Dista 32,7 km, de Bananal/SP, 17,0 com estrada de asfalto SP 247 e 15,7km de estradas de chão, a aproximadamente 1h10m. minutos de carro. Imóvel localizado na APA da Serra da Bocaina.

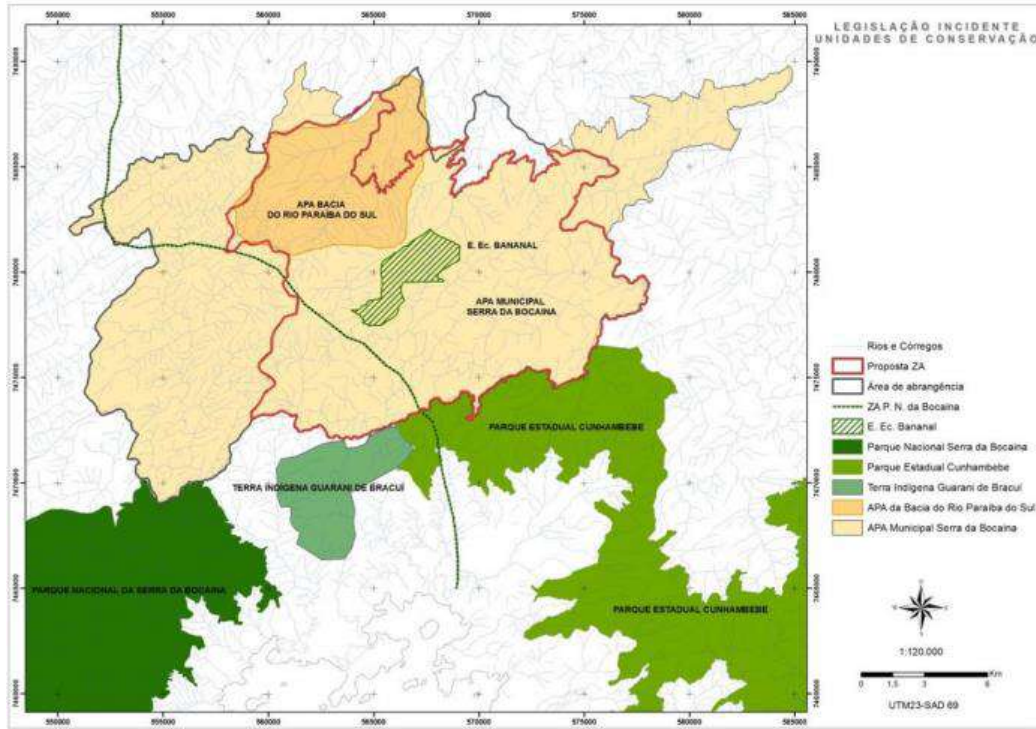
Propriedade de mata atlântica com locais de beleza cênica com vocação ao turismo e compensação de reserva legal, tem sua divisa sul cortada pela antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina

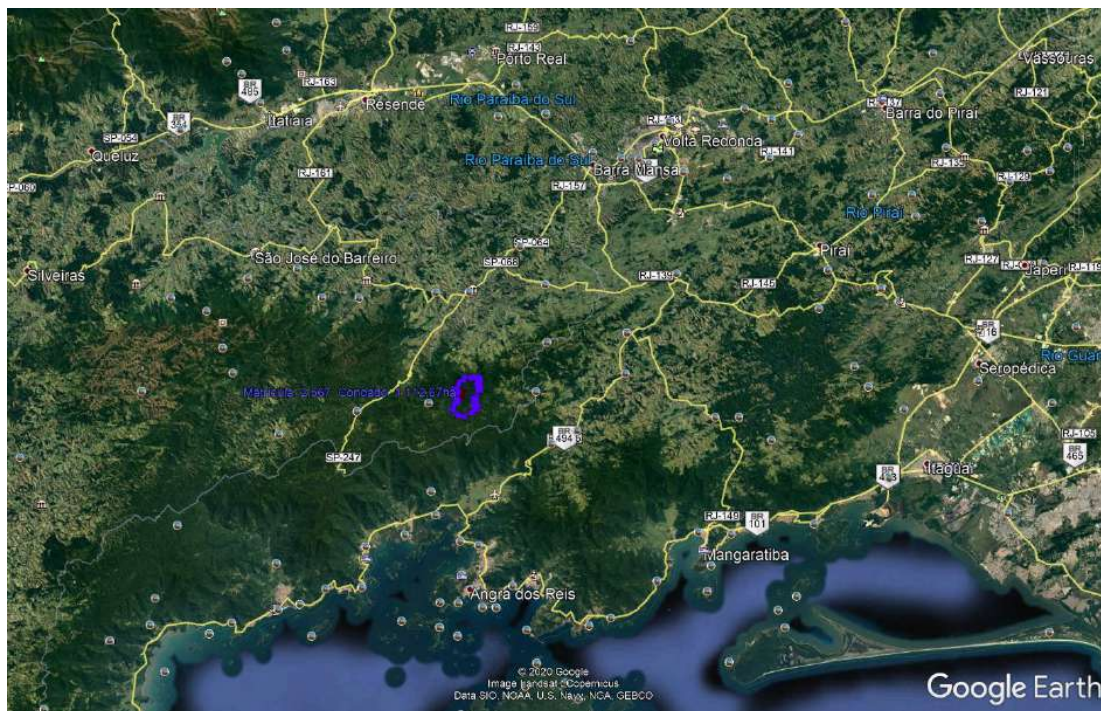






Lat. -22.815486° Long. -44.335355°





#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bananal é o município no extremo leste do estado de São Paulo, na microrregião de mesmo nome, no Vale do Paraíba. A população estimada em 2019 era de 10 945 habitantes e a área é de 616,4 km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade demográfica de 16,58 hab./km<sup>2</sup>.

Bananal é um dos 29 municípios paulistas considerados estâncias turísticas pelo estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de Estância Turística, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

##### Economia





Atualmente, as atividades exercidas pelos municípios da microrregião de Bananal são a pecuária, a agricultura, o artesanato e o pequeno comércio, além do turismo, que ocorre na região de forma espontânea e ainda não se caracteriza como atividade consolidada.

Segundo o SEADE (2010), a maior fonte de renda do município de Bananal encontra-se na rede de serviços, que agrega maior volume de pessoas empregadas como evidencia o gráfico a seguir:

Principais fontes de Renda de Bananal

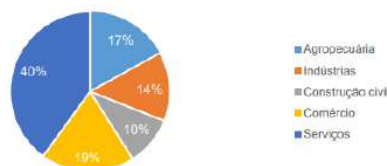


Gráfico 1: Fontes de renda no município.  
Fonte: SEADE (2010).

## História

O Bananal nasceu da povoação fundada por João Barbosa de Camargo e sua mulher Maria Ribeiro de Jesus, que aí ergueram uma capela dedicada ao Senhor Bom Jesus do Livramento, em sesmaria que lhes foi doada em 1783. O povoado foi elevado à categoria de vila em 1832 e à de município, em 1849, sendo comarca desde 1858.

O município cresceu e enriqueceu-se com as fazendas de café. Com tanta riqueza, Bananal chegou a avalizar para o Império empréstimos feitos em bancos ingleses, chegando à cidade ao luxo de possuir, por algum tempo, moeda própria. Com a decadência do café, as fazendas passaram para a pecuária leiteira. Dos tempos anteriores ficaram muitos e valiosos monumentos:

Solar Manuel de Aguiar Valim, antigo solar do Barão Manuel de Aguiar Valim, um dos mais prósperos cafeicultores do Vale do Paraíba no século XIX. Localizado na Praça Rubião Júnior, no centro da cidade, foi construído entre 1854 e 1860. Em 1909 foi entregue pela família ao Estado. Tombado pelo CONDEPHAAT[8] em 1972 e doado ao Município, passando a ser sede da Prefeitura até meados da década de 80. Nos anos seguintes foi abandonado pelo governo municipal, o que acarretou a sua deterioração. Desde 2006 é sede da ABATUR - Associação Bananalense de Turismo [9], que tenta, aos poucos, restaurá-lo. Suas características são neoclássicas, suas portas principais são em arco pleno e a escada principal tem lances simétricos. Com um magnífico hall e murais feitos pelo artista catalão José Maria Villaronga, dos quais ainda restam vestígios. No salão de baile, que possuía um coreto para a orquestra, o Barão Manuel de Aguiar Valim realizava festas e recebia altos dignitários do Império, entre outros, o Gastão de Orléans, Conde d'Eu.

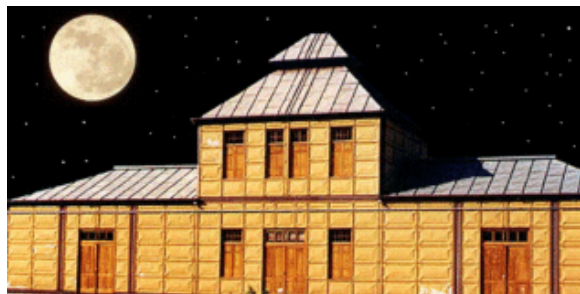




Pharmácia Popular, antiga Farmácia Imperial, existe desde 1830, fundada por um boticário francês, tendo, depois de sucessivos proprietários, chegado, 1922, às mãos do farmacêutico Ernâni Graça. Com o seu falecimento em 1956, passou a ser administrada pelo seu filho Plínio Graça até o seu falecimento em 2011. Chegou a receber um prêmio da Fundação Roberto Marinho como a mais antiga farmácia em funcionamento no Brasil.



Chafariz de ferro: Em 1879, por iniciativa de Alfredo Campos da Paz, foi inaugurado no Bananal um chafariz de ferro. Destinado ao atendimento da população que ainda não contava com o serviço de água encanada, o chafariz, hoje restaurado, tem forma de coluna e é ornado com elementos barroco.



Estação Ferroviária de Bananal: atual ponto turístico, inaugurada em 24 de dezembro de 1888.

## Geografia

Seus limites são os municípios fluminenses de Barra Mansa a norte, Rio Claro a leste e Angra dos Reis a sul, assim como São José do Barreiro e Arapeí (ambos em São Paulo) a oeste.

## Hidrografia

Rio Bracuí  
Rio Bananal  
Rodovias  
SP-64  
SP-68  
SP-247

## Comunicações

Na telefonia fixa, a cidade era atendida pela Companhia de Telecomunicações do Estado de São Paulo (COTESP), que construiu a central telefônica automática que





é utilizada até os dias atuais. Em 1975 passou a ser atendida pela Telecomunicações de São Paulo (TELESP), até que em 1998 esta empresa foi privatizada e vendida para a Telefônica. Em 2012 a empresa adotou a marca Vivo

### **Características geográficas da região de localização do imóvel**

A área rural de Bananal é formada por pequenas propriedades agrícolas, muitas das quais atualmente utilizadas como áreas de recreio. A atividade predominantemente é a pecuária de leite, plantio de braquiária, cana de açúcar e sorgo para os animais. Há criação de búfalo em algumas propriedades.

A vegetação é caracterizada por Floresta Ombrófila Densa e Floresta Ombrófila Alto Montana e uma das características mais marcantes é a grande quantidade e variedade de pteridófitas e bromélias.

Além de apresentar alta diversidade quanto à flora, também abriga fauna que inclui espécies endêmicas e ameaçadas de extinção.

A propriedade tem uma de suas divisas a antiga estrada Lídice – Serra da Bocaina

## **5 FINALIDADE E OBJETIVO**

### **5.1 Finalidade**

Alienação judicial

### **5.2 Objetivo**

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais<sup>4</sup>:

- 5.2.1 Valor de venda em leilão;
- 5.2.2 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).
- 5.2.3 Imóvel sujeito as restrições ambientais.

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

---

<sup>4</sup> **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.





### **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<sup>5</sup>, 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.*

---

<sup>5</sup> **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





- 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, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

SERTÃO DA MADEIRA GLEBA N° A1 -C, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba n°. 01", com 1.112,67 ha. (Hum mil, cento e doze hectares e sessenta e sete ares), ou sejam, 459,78 alqueires paulistas, ou ainda, 11.126.700,00m<sup>2</sup>, contendo florestas nativas o cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo entre as Serras do Mar e do Turvo com as medidas e confrontações contidas na matrícula 2.567 do 1º CRI de Bananal

## 6.2 Descrição técnica

Imóvel rural com área de 1.112,67 hectares localizado no Município de Bananal. Matrícula 2.567 do 1º CRI de Bananal/SP

Dista 32,7 km de Bananal/SP (17,0 km pela SP 247 e 15,7 km Estrada de chão), a aproximadamente 1h:10min. de carro. Imóvel vizinho aos imóveis matrículas 2.547 e 2.548, também da Massa Falida da Madeirit

Lat. -22.815486° Long. -44.335355°

Solo: Cambissolo Háplico CH Distrófico + CH Distrófico

Relevo: fortemente ondulado, com áreas relativamente planas em fundo de vale

## 6.3 Vocação do imóvel

Compensação de reserva legal, loteamento chácaras de lazer

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO<sup>6</sup>

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular

**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

**7.4 Público-alvo para absorção do bem:** Agropecuaristas, investidores, chácaras para lazer

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Localização, acesso. Item 5.2.4; Beleza cênica natural; localização.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens, 5.2.2, 5.2.3

---

<sup>6</sup> 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.







## **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*

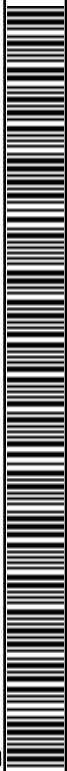
*A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.*

*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 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 (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, pois trata de uma





situação paradigma<sup>7</sup>, considerando a natureza do bem a indisponibilidade de dados<sup>8</sup>, não sendo encontradas o número suficiente de amostras semelhantes, próximas e contemporâneas para atingir o Grau (1) conforme tabela 10 de enquadramento e definições constantes na NBR 14.653:1-2019.

## 8.1 Cálculo do valor do terreno

Esse trabalho utiliza valores de terra nua. Sobre os valores das respectivas categorias de terras, multiplica-se por sua área conforme o Anexo Memória de cálculo da Terra Nua.

### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade centro de comercialização consumo, comércio, cidades, portos, aeroportos.

8.1.1.2 Liquidez: Facilidade com que um bem pode ser convertido em dinheiro, no seu mercado específico, determinado pela variação do IGPM entre das datas do início do anúncio da cotação e a data da elaboração do laudo. Pelo tempo médio de 120 dias de anúncio do imóvel.

$$FL = 100\% - Va$$

Onde: FI = fator liquidez e Va= Variação do índice IGPM

8.1.1.3 Fator Comissão: 0,95 – Em imóveis de venda em leilão, a comissão é paga pelo comprador, ao contrário da venda no mercado, onde quem para a comissão é o vendedor, sedo em média 5%.

---

<sup>7</sup> No caso de adoção de situação paradigma (hipotética ou virtual) para a avaliação dos bens e serviços o profissional de engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignações na conclusão do laudo que o resultado só é válido para esta situação. NBR 14653-1:2019.

<sup>8</sup> Na aplicação do método comparativo direto de mercado para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade de dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos métodos de estatística inferencial. Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples

O profissional de engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliado. NBR 14653-1:2019.





## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 9.183.393,58 (Nove milhões, cento e oitenta e três mil, trezentos e noventa e três reais e cinquenta e oito centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 9.185.000,00 (Nove milhões, cento e oitenta e cinco mil reais).**

## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 29 de janeiro de 2021





# MEMÓRIA DE CÁLCULO



## 1) Classificação de terras e valores

Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
BANANAL	22.500,00	16.666,67	14.000,00	11.333,33	9.666,67	8.333,33

## 2) Valoração das terras da propriedade

área em m <sup>2</sup>	área em hectares	Área em alqueires	0,00000	
11.126.700,00	1.112,67	459,7810		
VTN		Valor hectare	área ha	Valor avaliado
Lavoura aptidão boa		22.500,00		0,00
Lavoura aptidão regular		21.500,00		0,00
Lavoura aptidão restrita		19.500,00		0,00
Pastagem plantada		18.500,00		0,00
Silvicultura ou pastagem natural		13.500,00		0,00
Preservação da fauna e flora		12.000,00	1.112,6700	13.352.040,00
Valor Total			1.112,6700	13.352.040,00

Fator localização	100%
V. homogeneizado pela localização	R\$ 13.352.040,00
Fator Liquidez	72,399%
Valor de mercado	R\$ 9.666.730,09
Fator Comissão	95%
Valor de Mercado	R\$ 9.183.393,58
Parte ideal	
Valor da parte ideal	
Fator parte ideal	
Valor mercado da parte ideal	
Valor de leilão da parte ideal	

Valor m <sup>2</sup>	0,83
Valor Hecatre	8.253,47
Valor Alqueires	19.973,41

## Beneficiarias

Beneficiaria	área	Valor	Fator Liquidez	Fator Comissão	Valor mercado
1					
2					
3					
Total	-	R\$ -			-
Parte ideal			Valor de parte ideal das beneficiarias		
Fator parte ideal					

Valor de mercado do imóvel	R\$ 9.183.393,58
----------------------------	------------------

Valor mercado da parte ideal do imóvel	
--	--

Valor de leilão da parte ideal do imóvel	
--	--



---

**Varição do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 29-Junho-2019 e 29-  
Janeiro-2021**

Em percentual: **27,6011%**  
Em fator de multiplicação: **1,276011**

Fator liquidez  
100%-27,6011%  
72,3989%

**Observações:**

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Junho-2019 = 0,80%; Julho-2019 = 0,40%; Agosto-2019 = -0,67%; Setembro-2019 = -0,01%; Outubro-  
2019 = 0,68%; Novembro-2019 = 0,30%; Dezembro-2019 = 2,09%; Janeiro-2020 = 0,48%; Fevereiro-  
2020 = -0,04%; Março-2020 = 1,24%; Abril-2020 = 0,80%; Maio-2020 = 0,28%; Junho-2020 = 1,56%;  
Julho-2020 = 2,23%; Agosto-2020 = 2,74%; Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-  
2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%.





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO



# REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

108

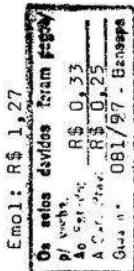
LIVRO N.º 2 - I

MATRÍCULA N.º 2.567

DATA: 26 de novembro de 1.997

IMÓVEL:

SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. A1-C, desmembrada de área maior do imóvel "Sertão da Madeireira - Gleba nº. 01", com a área de 1.112,67 ha. (hum mil, cento e doze hectares e sessenta e sete ares), ou sejam, 459,78 alqueires paulistas, ou ainda, 11.126.700,00 m<sup>2</sup>, contendo florestas nativas e cultivadas, situado na zona rural do município de Bananal Estado de São Paulo, entre as Serras do Mar e do Turvo, a qual foi objeto de medição em data de 19 de novembro de 1.997, pelo engenheiro Ademir de Menezes Arrivabene, CREA nº. 0640943797, com as divisas e confrontações seguintes: "Inicia-se no ponto E1, ponto este localizado junto a divisa da área A1A, deste ponto numa extensão de 13,92m., num rumo de 71º 41' 00" NE, confrontando com a reserva do Estado e atravessando o Rio do Braço, encontraremos o ponto E2, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 350,24m., num rumo de 66º 55' 00" NE, até encontrar o ponto E3, daí deflete-se a direita numa extensão de 293,47m., num rumo de 70º 13' 00" NE, até encontrar o ponto E4, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 123,49m., num rumo de 31º 45' 00" NE, até encontrar o ponto E5, daí deflete-se a direita numa extensão de 440,10m., num rumo de 57º 58' 00" NE, até encontrar o ponto E6, atingindo assim o Alto do Rufino, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 216,54m., num rumo de 47º 14' 00" NE, até encontrar o ponto E7, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 302,65m., num rumo de 7º 35' 00" NE, até encontrar o ponto E8, daí deflete-se à direita numa extensão de 445,34m., num rumo de 35º 24' 00" NE, até encontrar o ponto E9, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 282,17m., num rumo de 29º 44' 00" NW, até encontrar o ponto E10, daí deflete-se à direita numa extensão de 445,44m., num rumo de 2º 34' 00" NW, até encontrar o ponto E11, até atingir o Alto do Barbosa, daí deflete-se à direita numa extensão de 148,40m., num rumo de 57º 23' 00" NE, até encontrar o ponto E12, daí deflete-se à direita numa extensão de 187,51m., num rumo de 86º 01' 00" NE, até encontrar o ponto E13, até atingir o Sertão do Cantagalo, daí deflete-se à esquerda e segue ainda confrontando ainda com a reserva do Estado numa extensão de 266,89m., num rumo de 71º 25' 00" NW, até encontrar o ponto E14, daí deflete-se à direita numa extensão de 170,00m., num rumo de 0º 00' 00" NE até encontrar o ponto E15, daí deflete-se numa extensão de 310,64m., num rumo de 33º 10' 00" NE, até encontrar o ponto E16, daí deflete-se à direita numa extensão de 327,75m., num rumo de 68º 31' 00" NE, até encontrar o ponto E17, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 672,64m num rumo de 57º 08' 00" NE, até encontrar o ponto E18, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 670,00m., num rumo de 0º 00' 00" NE, até encontrar o ponto E19, atingindo o Fico da Pedra do Bacalhau, daí deflete se à direita e segue pelo espigão divisor da Serra do Turvo ou Ramos numa extensão de 291,18m., num rumo de 62º 22' 00" NE, até encontrar o ponto E20, daí deflete-se a esquerda numa extensão de 353,50m., num rumo de 00º 00' 00" NE, até encontrar o ponto E21, daí deflete-se à direita numa extensão de 252,73m., num rumo de 62º 10' 00" NE, até encontrar o ponto E22, daí deflete-se à direita numa extensão de 366,00m., num rumo de 79º 36' 00" NE, até encontrar o ponto E23, daí deflete-se à esquerda numa extensão de 365,47m., num rumo de 80º 04' 00" NE, até encontrar o ponto E24, daí deflete-se a direita numa extensão de 139,46m., num rumo de 75º 27' 00" SE, até encontrar o ponto E25, atin-





## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2.....

(atin-)gindo a margem da estrada de pedra ou do Império, daí deflete-se à direita e seguindo pela estrada do Império numa extensão de 4.167,19m encontraremos o ponto E47, ponto esse localizado no cruzamento da estrada do Império com Ribeirão da Encruzilhada, tendo como confrontante a área 3., seguindo-se ainda pela estrada numa extensão de 3.807,05m., encontraremos o ponto E26, tendo como confrontante a área 4., seguindo-se ainda pela estrada, numa extensão de 957,23m., encontraremos o ponto E25, ponto esse localizado próximo ao Ribeirão do Condada, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 497,29m., num rumo de NW 53° 12' 16" SE, encontraremos o ponto E24A, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 503,05m., num rumo de SW 78° 34' 01" NE, encontraremos o ponto E23A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 701,92m num rumo de NE 42° 22' 42" SW, encontraremos o ponto E22A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 614,42m., num rumo de NE 58° 05' 20" SW, encontraremos o ponto E21, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 624,55m., num rumo de NE 12° 30' 19" SW, encontraremos o ponto E20A., desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 505,37m. num rumo de NE 31° 11' 57" SW, encontraremos o ponto E19A., desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 316,34m., num rumo de NW 41° 50' 09" SE, encontraremos o ponto E18A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 319,08m., num rumo de NE 25° 40' 25" SW, encontraremos o ponto E17, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 182,27m., num rumo de NW 64° 29' 05" SE., encontraremos o ponto E16A., desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 274,49m., num rumo de SW 28° 21' 18" NE, encontraremos o ponto E15A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 237,54m., num rumo de NW 74° 30' 42" SE, encontraremos o ponto E14A., desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 304,81m., rumo de NW 64° 00' 08" SE., encontraremos o ponto E13A, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 248,11m., num rumo de SW 86° 01' 00" NE, encontraremos o ponto E12A, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 1.043,82m., num rumo de SW 48° 28' 12" NE, encontraremos o ponto E9A., desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 554,57m., num rumo de SW 34° 57' 13" NE, encontraremos o ponto E8A, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 312,25m., num rumo de SW 07° 35' 00" NE, encontraremos o ponto E7A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 262,73m., rumo de SW 47° 14' 00" NE, encontraremos o ponto E6A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 427,85m., num rumo de SW 67° 58' 00" NE, encontraremos o ponto E5A, desse ponto deflete-se à esquerda numa extensão de 125,35m., num rumo de SW 31° 45' 00" NE, encontraremos o ponto E4A, desse ponto deflete-se à direita numa extensão de 1.030,39m., num rumo de SW 69° 36' 11" NE, encontraremos o ponto E1A, tendo como confrontante neste caminhamento a área A2, deste ponto deflete-se à direita numa extensão de 113,72m num rumo de SW 16° 37' 20" NE, encontraremos novamente o ponto E1, tendo como confrontante neste caminhamento a área A1A, atingindo assim o ponto inicial deste descrição.". PROPRIETÁRIA:- MADEIRIT AGRO-FLORESTAL S/A., com sede na Estrada das Nações, nº 333, Jardim Belval, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF. sob o nº 47.682.232/0001-30. TÍTULOS AQUISITIVOS:- Transcritos no RGI. de Bananal-SP., sob os nºs. 1.488, 1.493, 1.817 e 1.818 no Lº 3-E, 3.358 e 3.605 no Lº nº 3-I, 2.218 no Lº 3-F, 4.109, 4.256, 4.199, 4.200, 4.201, 4.202, 4.203 4.204 e 4.205 do Lº nº 3-J, 4.317 e 4.339 no livro nº 3 "K", 4.856 no (

# REGISTRO DE IMÓVEIS

## REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - I

MATRÍCULA N.º 2.567 - CONTINUAÇÃO

DATA 26 de novembro de 1.997

IMÓVEL:

(4.856 no) no L.º nº. 3-K, R.02 e 04/454, fls. 177 do L.º nº 2-B de Registro Geral, e Matrícula nº 2.545, fls. 79/80 e 89 do L.º 2-I, CADASTRO No INCRA sob o nº 639.028.273.767. O Registrador Interino: Bel. Roberto Aguiar  
Not. Reg. - Paraná - SP.

Av. 01/2.567, em 26 de novembro de 1.997. Nos termos do art. 230 da Lei nº. 6.015/73, e nos termos do requerimento dirigido à este Cartório em data de 24/11/97, pela proprietária, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula se encontra gravado com hipotecas de até 8º (oitavo) grau e Escrituras de Aditamento Contratual e Confissão de Dívidas, em favor do Banco do Desenvolvimento do Paraná S.A., devidamente averbadas sob o nº. 01, na matrícula número 2.545, em data de 09/10/97, cujo Banco por sua vez cedeu seus direitos creditórios ao BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S.A., estabelecimento de crédito com sede em Curitiba-PR, na rua Máximo João Kopp, nº. 274, bairro Santa Candida, inscrito no CGC/MF. sob o nº. 76.492.172/0001-91, pelo valor de R\$ 7.868.424,90 (sete milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa centavos), cujo valor corresponde à data-base de 30/09/96. O Registrador Interino: Bel. Roberto Aguiar  
Not. Reg. - Paraná - SP.

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

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

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

Valor: R\$5.000,00, digo, Valor: R\$5.545,92  
Emol: R\$ 2,46

De todos os valores acima mencionados, em nome de quem: Bel. Roberto Aguiar  
Not. Reg. - Paraná - SP.

De todos os valores acima mencionados, em nome de quem: Bel. Roberto Aguiar  
Not. Reg. - Paraná - SP.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J8RT QCSW5 66E3N XPDLU

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2.....

(Regis)tro de Imóveis:

Bel. Roberto Aguiar  
Tab. Cart. N.º 101 - Bananal - SP

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

Bel. Roberto Aguiar  
Tab. Cart. N.º 101 - Bananal - SP

R. 06/2.567, em 08 de abril de 2.003. Nos termos da Carta Precatória servindo de Mandado de Penhora, extraída dos autos de Execução Fiscal em que é Exequente A Fazenda Nacional do Paraná, e Executada GVA-INDUSTRIA E COMÉRCIO S/A., proc.nº. 230/02 da 1ª V. da Fazenda Federal, é feito o presente registro para constar que em data de 03 de abril de 2.003, foi entregue em Cartório devidamente cumprido, o AUTO DE PENHORA SEM DEPÓSITO referente a totalidade do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 270.378,98 (duzentos e setenta mil, trezentos e setenta e oito reais e noventa e oito centavos) acrescida de juros e demais cominações legais, cujo imóvel foi avaliado por R\$ 459.780,00, não constando a nomeação de depositário. O Oficial de Registro de Imóveis:

Bel. Roberto Aguiar  
Tab. Cart. N.º 101 - Bananal - SP

R. 07/2.567, em 14 de julho de 2.003. Nos termos do Ofício nº. 1.849 de 20/09/2.002, servindo de mandado de penhora, extraído dos autos de Executivo Fiscal, em que é Exequente A Fazenda Pública do Paraná e Executada Industrias Madeirit S.A., proc.nº. 180/98, que tramita pela 2ª Vara Cível da cidade de Guarapuava-PR, assinado pela Juiz de Direito Drª. Ana Paula Kale Accioly Rotundo da Costa, é feito o presente registro para constar que através do Térmo de Penhora lavrada em 07/11/2000 em Cartório, foi feita a penhora do imóvel objeto desta matrícula, o qual foi oferecido pela Executada para garantia da dívida objeto da referida execução, cujo valor não constou do termo, tendo sido nomeado depositário o Representante Legal da Executada. O Oficial de Registro de Imóveis:

Bel. Roberto Aguiar  
Tab. Cart. N.º 101 - Bananal - SP

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

Antonio Celso Romeiro Guimarães  
OFICIAL INTERINO

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

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

086

LIVRO N.º 2 - 0

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

IMÓVEL: ( SERTÃO DA MADEIREIRA - GLEBA Nº. A1-C, desmembrada da Gleba D1 com a área de 1.112,67 ha. ou 459,78 alqueires paulistas, em Bananal-SP.)

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

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

Antônio Celso Bomeiro Guimarães  
OFICIAL INTERINO

Av. 11/2.567, em 01/02/2.010. Nos termos do ofício nº. 2.370/09 de 17/12/2.009, oriundo do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava-PR, expedido nos autos de FALÊNCIA em que é requerente R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA. e requerida G.V.A. INDUSTRIA E COMÉRCIO S.A., proc.nº. 808/07, e em cumprimento ao artigo 22, III, letra "F" da Lei nº. 11.101/05, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi ARRECADADO pelo Administrador Judicial em favor da massa falida, nos autos acima referido. O Oficial de Registro de Imóveis:

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



## ANEXO FOTOS

(041) 3233-1077

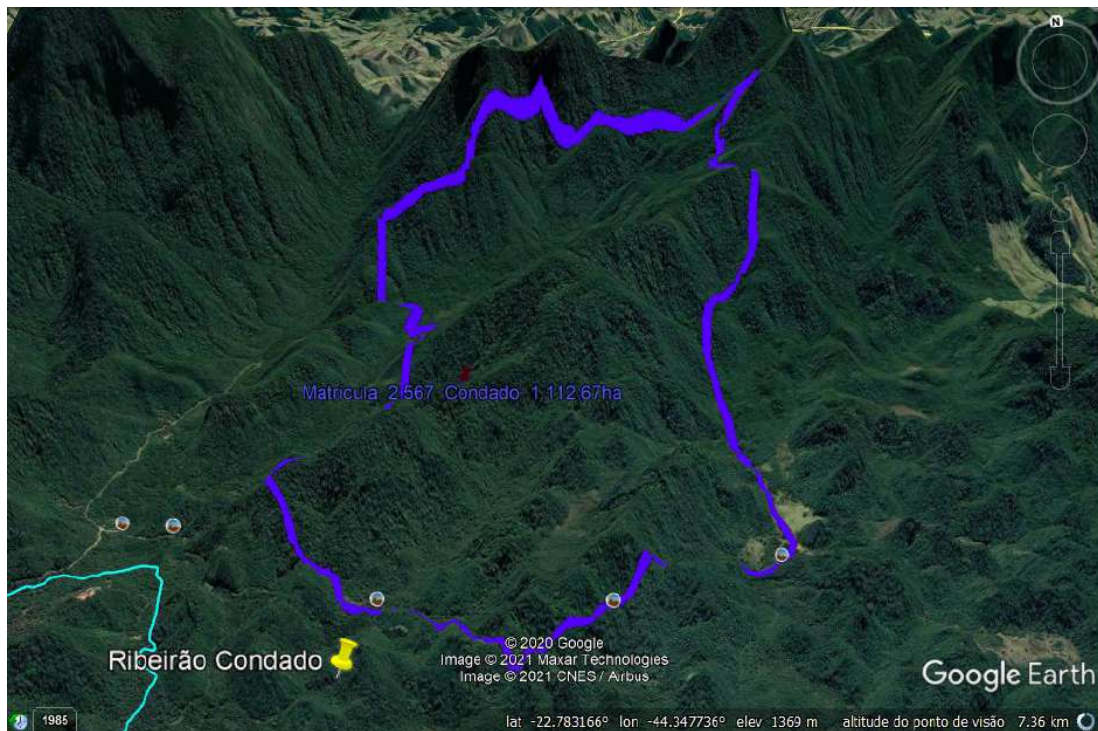
[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

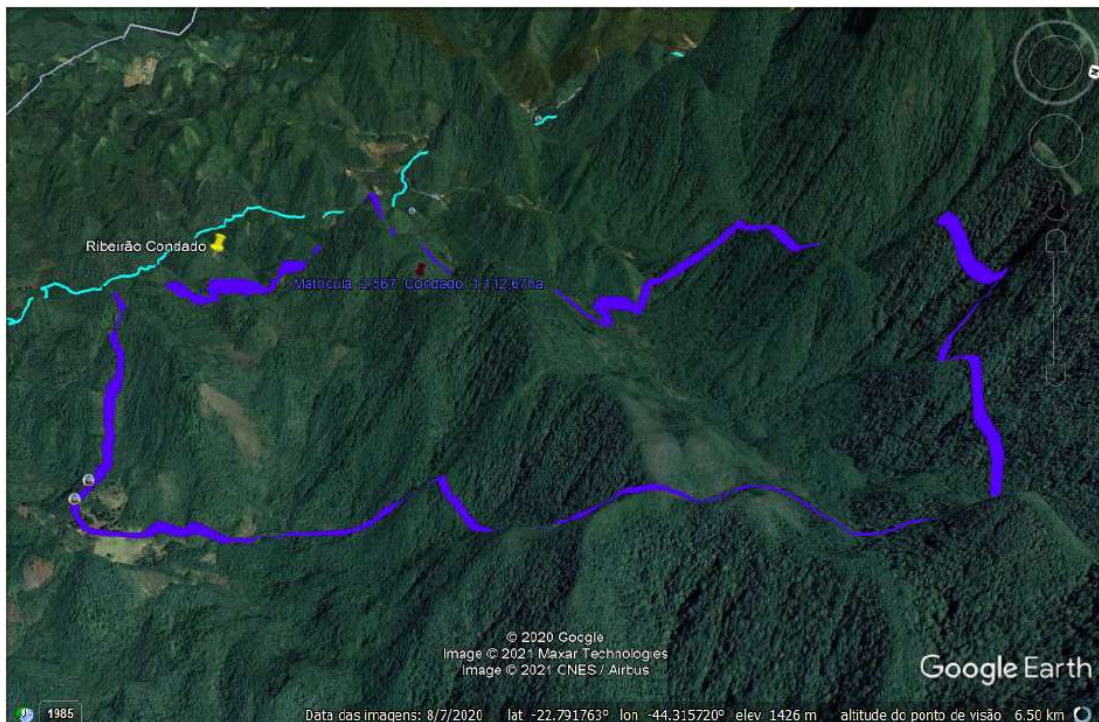




## Fotos

Imóvel em 4 visadas – Visualização da topografia acidentada

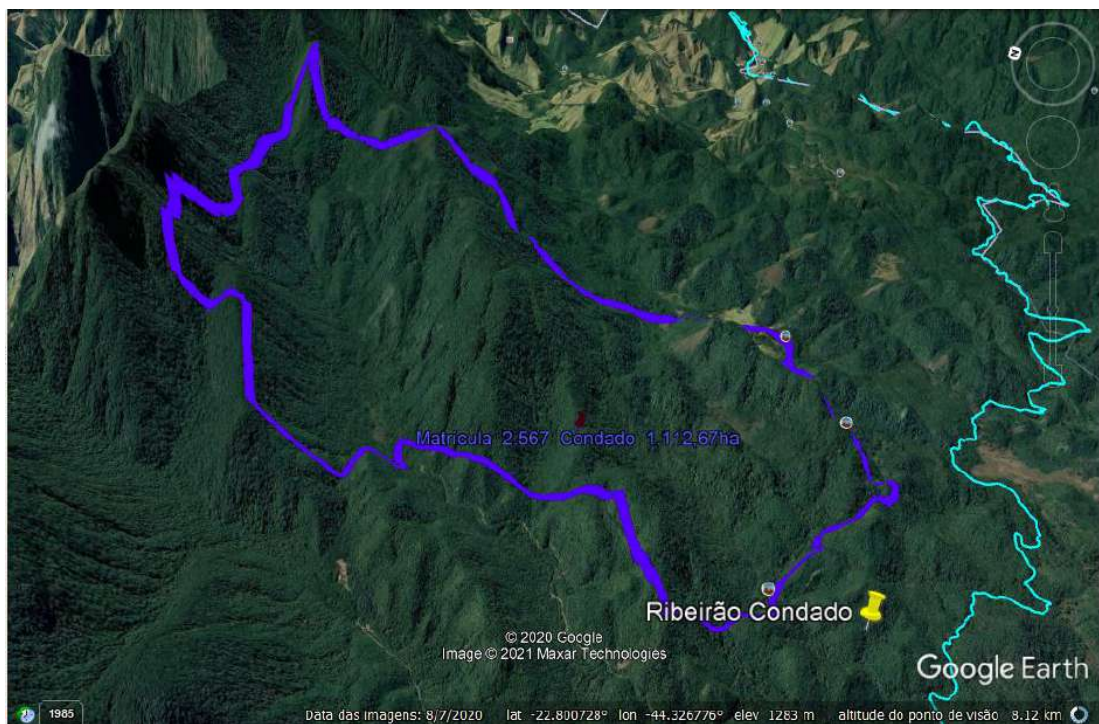
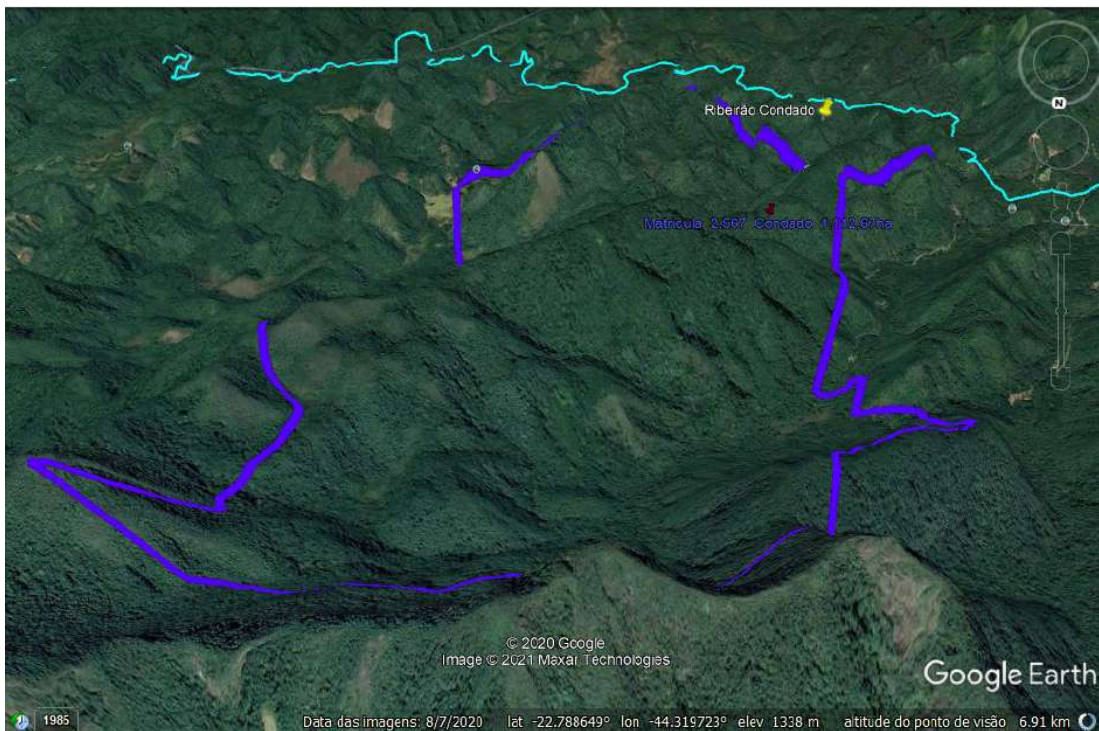




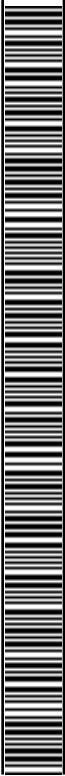
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8RT QCSW5 66E3N XPDLU

(041) 3233-1077

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8RT QCSW5 66E3N XPDLU



(041) 3233-1077

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





Divisa da área da Fazenda Banestado, antiga propriedade da Madeirit



(041) 3233-1077

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



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



(041) 3233-1077

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



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



(041) 3233-1077

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





Divisa Fazenda Campo da Grama delimitada por uma lionha de pinus na parte superior da fotografia.



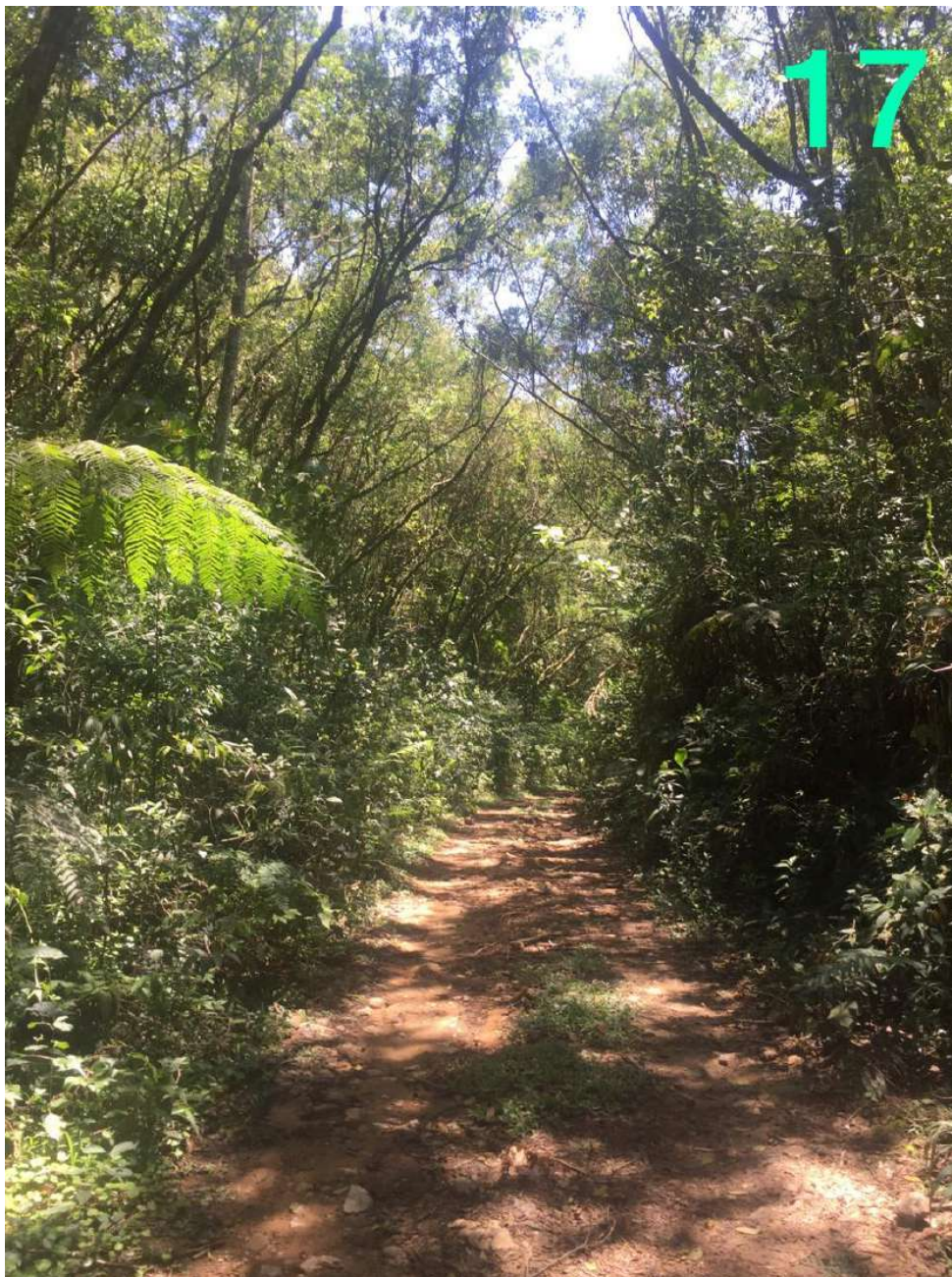
(041) 3233-1077

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





Estrada empedrada , antigo escoamento de toras de eucaliptos e pinus



(041) 3233-1077

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

