



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

Autos: 0008811.88.2007.8.16.0031

HELICIO KRONBERG, perito e leiloeiro público oficial matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, **PRESTAR INFORMAÇÕES** e **JUNTAR LAUDOS DE AVALIAÇÃO**, o que se faz nos seguintes termos:

1. Breve Síntese (petições do mov. 7214.1 e mov. 7919.1):

Em apertada síntese, **na petição do mov. 7214.1 o leiloeiro:**

- **Juntou laudo de avaliação** dos imóveis descritos nas matrículas 4.074, 1.369, 4.465, 1.992, 852, 2.759, e 8.912, todas do 2º CRI de Irati/PR;
- **Indicou as datas** de 11/02/22 e 18/02/22 para a realização e novo leilão dos imóveis localizados no Município de Bananal/SP (*bens não arrematados no leilão anteriormente realizado - mov. 7039.1*);
- **Informou** que, em cumprimento ao *item 26* da r. decisão do *mov. 7059.1*, não iria realizar visita técnica e/ou avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 409 e 410 do 2º CRI de Irati/PR;
- **Informou** que, em cumprimento ao *item 27* da r. decisão do *mov. 7059.1*, não iria realizar visita técnica e/ou avaliação do imóvel descrito na matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati;
- **Consultou esse r. juízo** a respeito de possível vistoria e avaliação do imóvel descrito na matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati (*item 27 da r. decisão do mov. 7059.1*), em razão do arrendatário, em princípio, não se opor a visita técnica e a avaliação da área;
- **Informou** que, em cumprimento ao “*item 23*” da r. decisão do *mov. 7059.1*, iria realizar (*em substituição aos laudos juntados no mov. 6712*) nova avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 9.432, 9.433, 11.684, 11.685 e 11.891, todos do 3º CRI de Guarapuava, observadas as benfeitorias existentes, com visitas técnicas realizadas nos 17/02/2022 a 18/02/2022, sendo os laudos apresentados no prazo de até 15 dias após a finalização das visitas;
- **Informou** que iria realizar avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 9.592, 3.971, 3.972, 11.920, 13.362, 11.686, 11.990, todos do 3º CRI de Guarapuava, assim como do

(41) 3233-1077

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



imóvel descrito na matrícula 2.675, do 2º CRI de União da Vitória, com visitas técnicas realizadas nos 17/02/2022 a 18/02/2022, sendo os laudos apresentados no prazo de até 15 dias após a finalização das visitas;

- **Informou** que iria realizar avaliação do imóvel descrito na matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR (*tendo em vista não ter sido possível realizar o procedimento, junto com os demais imóveis*), com visita técnica realizada entre os dias 17/02/2022 a 18/02/2022, sendo os laudos apresentados no prazo de até 15 dias após a finalização das visitas;
- **Informou** que iria realizar avaliação do imóvel descrito na matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória/PR, com visita técnica realizada entre os dias 17/02/2022 a 18/02/2022, sendo os laudos apresentados no prazo de até 15 dias após a finalização das visitas.

Já na petição do mov. 7919.1 o leiloeiro informou o resultado da segunda praça realizada em 18/02/22 (*quando foram ofertados os imóveis localizados no Município de Bananal/SP*), ocasião em que informou que, **dos 05 imóveis/lotes ofertados, 01 foi arrematado** (*conforme auto juntado no mov. 7919.2*).

2. Dos imóveis avaliados no mov. 7214. Aguarda autorização para leilão:

Nos termos acima mencionados, no *mov. 7214* o leiloeiro juntou laudo de avaliação dos seguintes imóveis:

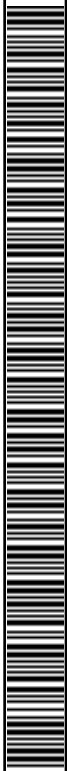
- Imóveis descritos nas matrículas 4.074, 1.369, 4.465, 1.992, 852, 2.759, e 8.912, todas do 2º CRI de Irati/PR;

Em relação a tais imóveis, o leiloeiro fica à disposição desse r. juízo e aguarda eventual determinação para a oferta dos bens em leilão público.

3. Dos imóveis localizados em Bananal/SP (leilões realizados set/21 e fev/22):

Conforme acima mencionado, os imóveis localizados no Município de **Bananal/SP** (*avaliados no mov. 5964*) **já foram ofertados** em leilões com praças realizadas nos dias 28/09/21 e 13/10/21 (*mov. 7039.1*) e dias 11/02/22 e 18/02/22 (*mov. 7919.1*), sendo que, em segunda praça, foram ofertados a partir de 50% do valor da avaliação.

Dos 05 imóveis/lotes ofertados, 01 imóvel/lote foi arrematado (*Lote 03 – imóvel descrito na matrícula 2.565 do 1º CRI de Bananal/SP*), conforme informado no mov. 7919.1.



Diante disso, **ainda remanescem 04 imóveis/lotes** no Município de Bananal/SP.

Sendo determinada nova oferta dos bens remanescentes em leilão, o leiloeiro, desde já, reitera as datas sugeridas no mov. 7919.1.

Ainda na hipótese de ser determinada nova oferta dos bens remanescentes em leilão, **o leiloeiro consulta esse r. juízo** a respeito da aplicação, no caso em tela, da norma prevista no art. 142, §3º-A da Lei de Falências, especialmente do inciso III:

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:

§ 3º-A. A alienação por leilão eletrônico, presencial ou híbrido dar-se-á:

I - em primeira chamada, no mínimo pelo valor de avaliação do bem;

II - em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da primeira chamada, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação; e

III - **em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contados da segunda chamada, por qualquer preço. (grifo nosso)**

Por fim, **entendendo esse r. juízo que os bens devem ser reavaliados antes de nova oferta em leilão público**, o leiloeiro coloca—se à disposição para realizar nova avaliação dos bens *(04 imóveis remanescentes)*.

4. Dos imóveis não avaliados (matrículas 409 e 410 do 2º CRI de Irati e matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati):

Conforme já destacado na petição do mov. 7214.1, por ora, **não foram avaliados:**

- Em cumprimento ao *item 26* da r decisão do mov. 7059.1, não foi realizada visita técnica, assim como não foram avaliados os imóveis descritos nas matrículas 409 e 410 do 2º CRI de Irati/PR;
- Em cumprimento ao *item 27* da r decisão do mov. 7059.1, não foi realizada visita técnica, assim como não foi avaliado o imóvel descrito na matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati;

Assim, em relação a tais imóveis o leiloeiro ficará no aguardo de eventuais novas determinações desse r. juízo.

5. Diligências para tentar localizar outras áreas:

O leiloeiro informa que, em conjunto com o Sr. Administrador, vem realizando diligências na tentativa de localizar as áreas abaixo indicadas, sendo que o resultado das buscas será oportunamente informado à esse r. juízo.

- Matrícula 1.005 do CRI de Bananal/SP
- Matrícula 2.545 do CRI de Bananal/SP
- Matrícula 2.546 do CRI de Bananal/SP
- Matrícula 2.101 do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 8.029 do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 5.256 do 2º CRI de Guarapuava/PR
- Matrícula 11.756 do 3º CRI de Guarapuava/PR
- Matrícula 14.715 do 3º CRI de Guarapuava/PR (informado no mov. 6712.1 que a área não foi localizado, acreditando-se na existência de áreas sobrepostas)

6. Dos imóveis avaliados ou reavaliados (laudos anexos):

O leiloeiro requer a juntada dos seguintes laudos de avaliação (**15 laudos, divididos em 23 arquivos, anexos**):

- Matrícula 9.432 do 3º CRI de Guarapuava (*laudo dividido em 2 partes*)
- Matrícula 9.433 do 3º CRI de Guarapuava (*laudo dividido em 2 partes*)
- Matrícula 11.684 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.685 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.891 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 9.592 do 3º CRI de Guarapuava (*laudo dividido em 3 partes*)
- Matrícula 3.971 e 3.972 do 3º CRI de Guarapuava (*imóveis avaliados em conjunto – laudo dividido em 5 partes*)
- Matrícula 11.920 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 13.362 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.686 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.990 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória
- Matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 1.378 do 3º CRI de Guarapuava/PR
- Matrícula 12.717 do 3º CRI de Guarapuava/PR

No que diz respeito aos imóveis descritos nas matrículas **1.378** e **12.717**, acima indicados, o leiloeiro informa que os mesmos, nos termos noticiados na petição do mov. 6712.1, não haviam sido outrora localizados. Contudo, por ocasião das novas diligência e visitas realizadas pelo leiloeiro, foi possível localizar tais áreas, viabilizando avaliação das mesmas.



Assim, dos imóveis indicados na petição do *mov. 6712.1* como “não localizados”, apenas o imóvel descrito na matrícula 14.715 do 3º CRI de Guarapuava/PR não foi localizado, tudo levando a crer que se trata de área sobreposta. Portanto, os demais imóveis indicados no *mov. 6712.1* como “não localizados”, já foram localizados e avaliados (*laudos anexos*).

6.1. Dos laudos (anexos) elaborados em substituição àqueles juntados no mov. 6712:

No que diz respeito aos laudos dos imóveis abaixo indicados, lembra-se que os mesmos prestam-se a **substituir os laudos juntados no mov. 6712**, conforme determinado no “*item 23*” da r. decisão do *mov. 7059.1*.

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

Importante destacar que, nos termos expostos no “*item 2*” da petição do *mov. 6712.1*, por ocasião da elaboração dos laudos juntados no *mov. 6712* não foi impossível ingressar nas áreas, tendo em vista tratar-se de ambiente inseguro. Agora, viabilizado o ingresso nas áreas, foi possível constatar que as mesmas estão, de fato, “**invadidas por terceiros** (*áreas de assentamento*), existindo no local inúmeras benfeitorias (*sem valor comercial*). **Em razão disso, tem-se que os imóveis, em princípio, tornam-se comercialmente pouco atrativos.**

Para melhor ilustrar, apresenta-se, abaixo, quadro comparativo entre os valores apontados nos laudos juntados no mov. 6712 e nos laudos anexos:

Imóvel	Laudos juntados no mov. 6712	Laudos Anexos
Matrícula 9.432 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 347.000,00	R\$ 249.000,00
Matrícula 9.433 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 261.600,00	R\$ 194.000,00
Matrícula 11.684 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 93.500,00	R\$ 61.500,00
Matrícula 11.685 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 191.100,00	R\$ 123.000,00
Matrícula 11.891 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 159.200,00	R\$ 113.000,00

6.2. Dos demais imóveis avaliados (laudos anexos):

Já os demais imóveis– *não avaliados anteriormente* - foram assim avaliados (*laudos anexos*):

Imóvel	Laudos Anexos
Matrícula 9.592 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 2.174.000,00
Matrícula 3.971 e 3.972 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 250.000,00
Matrícula 11.920 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 111.000,00
Matrícula 13.362 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 118.000,00
Matrícula 11.686 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 118.000,00
Matrícula 11.990 do 3º CRI de Guarapuava	R\$ 118.000,00
Matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória	R\$ 5.844.000,00
Matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR	R\$ 473.000,00
Matrícula 1.378 do 3º CRI de Guarapuava/PR	R\$ 64.000,00
Matrícula 12.717 do 3º CRI de Guarapuava/PR	R\$ 98.000,00

6.3. Da descrição dos bens avaliados (laudos anexos):

Conforme laudos anexos, os bens imóveis acima indicados possuem as seguintes características:

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

ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Imóvel consta como ocupado por terceiros. Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 249.000,00**

TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 6,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Imóvel constituído pelo Lote nº34. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 9.433** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *"Terreno florestal, constituído pelo Lote nº34, do imóvel denominado "Gleba Samambaia", distrito de Entre rios, com a área de 60.000m², ou sejam, 6 hectares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº18 pertencente a Maderit S/A, pelo rumo de 74°00'SE mediu-se 250,00ms onde segue por linha reta, confrontando com Johann Seitz e Maderit S/A., pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 240,00ms, até o canto do lote nº2; segue daí por linha reta, confrontando com terras de lote nº2 pertencente a Peter Nauy JR., pelo rumo de 74°00'NO".* **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº9.433 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9.433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não constam coordenadas georreferenciadas, apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel. **O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, estando ocupado por terceiros. O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não se saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Imóvel consta como ocupado por terceiros. Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 194.000,00**

TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 2,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Imóvel constituído pelos Lotes nº36. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.684** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *"Terreno Florestal constituído pelo lote nº36, do imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", no distrito de Entre Rios na Comarca, com área de 20.000,00m² compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado em comum com terras dos lotes nº08 e 19, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.08 pertencente a Johann Buhali, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250m onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº50 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 80mts., onde segue por linha reta confrontando com terras do lote nº36/1 pertencente a Josef Seitz e destinada a Madeirit, pelo rumo de 64°00'NO mediu-se 250,00mts, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº19 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00' NE mediu-se a distância final de 80mt ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA NQ.723.029.099. 694".* **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.684 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não constam coordenadas georreferenciadas, apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel. O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, estando ocupado por terceiros. O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos. Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não ser saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como ocupado por terceiros. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 61.500,00**

TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 4,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Imóvel constituído pelos Lotes nº41. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.685** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *"Terreno Florestal constituído pelo lote nº41 do imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", no distrito de Entre Rios município, com área de 40.000m², compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num arco cravado em comum com terras da; lotes nºs.18 e 30, segue por linha reta, confrontando com terra do lote nº30 pertencente a Cooperativa Agrária, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250,00mts., onde segue confrontando em todas as direções com terras de Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo om terras do lote nº.47 pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 160ms dividindo com o lote nº19 pelo rumo de 64°00'NO mediu-se 250mts., dividindo com os lotes parte do lote nº34 e 18 pelo rumo de 26°00'SO mediu-se a distância final de 160mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de marcação da área descrita. INCRA Ng.723.029.056.073".* **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.685 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total

de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não constam coordenadas georreferenciadas, apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel. O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, estando ocupado por terceiros. O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos. Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não se saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como ocupado por terceiros. Detalhes: Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 123.000,00**

TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 3,65HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Imóvel constituído pelos Lotes nº08 Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios. **Localização:** Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.891** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *"Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº08, com área de 36.530,00m², sito no imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", distrito de Entre Rios, compreendido dentro dos limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto do lote 52, junto de uma cerca de arame, segue daí, confrontando em todo seu perímetro com terras pertencentes a Maderit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com terras do lote pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 154mts., dividindo com terras do lote nº36 pelo rumo de 54°00' mediu-se 252,33mts., dividindo com terras do lote nº50, pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 124,80mts., seguindo por cerca de arme, rumo de 51°03'NO mediu-se, 120,05mts., e finalmente pelo rumo de 63°00'N: mediu-se a distância final de 133,00mt., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de área descrita. INCRA 723.029. 5.339".* **Observações:** Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.891 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não constam coordenadas georreferenciadas, apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel. O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, estando ocupado por terceiros. O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos. Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não se saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem

a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como ocupado por terceiros. **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 113.000,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 98,75HA, SEM BENFEITORIAS, SITUADO NO LUGAR DENOMINADO “CADEA”, NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. **Localização:** Latitude: 25°28'46.58"S / Longitude: 51°30'44.56"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 9.592** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “*Terreno rural denominado “Cadea”, situado no Distrito de Entre Rios, no município e Comarca de Guarapuava/PR, com área de 987.500,00m², ou sejam, 98 hectares e 75 ares, dentro das seguintes divisas e confrontações: iniciando no marco colocado na barra do arrio Comprão com as águas de divisa confrontando com terras de Ind. Madeirit S/A.*”. **Observações:** Faz-se necessário destacar que a partir dos dados presentes na matrícula e de mapas, foi possível delimitar apenas uma possível área na qual a matrícula nº9.592 estaria situada, visto que não existem elementos precisos a respeito da delimitação do imóvel em tela. A informação que possibilitou localizar a possível região da área, foi a confrontação com o Rio Comprão. A área em questão encontra-se encravado, ou seja, possui acesso somente por meio de servidões de propriedades confrontantes. Por confrontar o Rio Comprão, é destinada uma área com metragem total aproximada de 6,9 hectares para Preservação Permanente (APP), podendo ser maior, a depender das normas aplicáveis. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 2.174.000,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 8,00HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Terreno rural composto pelas matrículas nº3.971 e nº3.972, com área de 4,00 hectares cada, totalizando 08 hectares. Número INCRA: 723.029.073. **Localização:** Latitude: 25°29'10.83"S / Longitude: 51°31'8.17"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 3.971** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “*Terreno rural constante do lote florestal nº40-2, com área de 40.000,00m², ou sejam, 4,00 hectares, confronta ao Norte e Oeste com terras de Octavino Bittencourt Martins, e ao Sul e este, com terras da Coop. A.M.E.R. Ltda, situado na “Gleba Samambaia”, distrito de Entre Rios.*”. Imóvel assim descrito na matrícula 3.972 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “*Terreno rural, constante no Lote florestal nº40-1, com área de 40.000,00m², ou sejam, 4,00 hectares, confrontando ao Norte, Sul e Este com terras da Coop. Agrária Mista E. Rios Ltda., e a Oeste com terras de Octavino Bittencourt Martins, terreno este situado na “Gleba Samambaia”, distrito de Entre Rios.*”. **Observações:** É objeto do presente lote as

áreas descritas nas matrículas nº3971 e nº3972, totalizando 8 (oito) hectares, visto que o mapa de localização, disponibilizado pelo falido, não delimita com precisão os limites de cada área. Além disso, a prefeitura de Guarapuava/PR não possui croqui com as confrontações dos imóveis rurais da Gleba Samambaia. É importante ressaltar que para acessar os imóveis, em ambos os sentidos, é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 250.000,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 4,00HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. **Localização:** Latitude: 25°29'23.98"S/ Longitude: 51°30'33.91"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.920** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *"Terreno rural constituído pelo lote Florestal nº21 com área de 40.000,00m², ou sejam 4,0 Há, situado na "Gleba samambaia", Distrito de Entre rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº54 em confrontação com terra do lote nº10, segue em linha reta, confrontando com terras do lote nº54 pertencente a Michael Fischer, pelo rumo de 74°00'SE mediu-se 250,00mts, onde segue confrontando em todas as direções com terras pertencentes a Madeirit, pelos rumos sucessivos: 26°00'NE – 160,00mts., dividindo com o lote nº35, pelo rumo 74°00'NO mediu-se 250,00 metros, e finalmente dividindo com terras do lote nº10 pelo rumo 26°00'SO mediu-se a distância final de 160,00mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA nº723.029.057.908-3."* **Observações:** É importante ressaltar que para acessar o imóvel é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 111.000,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 4,00HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Número INCRA: 723.029.075.949-9. **Localização:** Latitude: 25°29'29.34"S / Longitude: 51°30'36.90"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula**

13.362 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “Terreno Florestal, constituído pelo lote nº54, com área de 40.000,00m², situado na Gleba Samambaia, distrito de Entre rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: partindo de um canto da área, num marco antigo cravado junto ao canto do lote nº16, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº16, pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo de 74°00’NO mediu-se 250,00 metros, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº26 pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo 26°00’NE mediu-se 160,00 metros, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº21 pertencente a Madeirit S.A. pelo rumo 74°00’SE mediu-se 250,00 metros, onde finalmente segue por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Madeirit S.A. pelo rumo 26°00’S0 mediu-se a distância final de 160,00, ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”.

Observações: É importante ressaltar que para acessar o imóvel é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (inclusive em redes sociais) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 118.000,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 4,00HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. **Localização:** Latitude: 25°29'37.48"S / Longitude: 51°30'41.45"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.686** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “Terreno florestal, constituído pelos lotes nº17/1 e nº17/2 do imóvel denominado “Gleba samambaia”, no distrito de Entre Rios, n/ Município, com área de 40.000m², compreendida dentro das seguintes limites e confrontações: partindo de um canto da área, num marco antigo cravado em comum com o canto dos lotes nº31 e nº33, segue daí confrontando em todas as direções com terras da Madeirit S/A, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com o lote nº33 pelo rumo 64°00’NO mediu-se 250,00 metros dividindo com o lote nº20 pelo rumo 26°00’NE mediu-se 160 metros, dividindo com lote nº16 pelo rumo 64°00’NO mediu-se 250,00 metros, dividindo com lote nº31 pelo rumo de 26°00’S0 mediu-se a distância final de 160,00. Ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita”. **Observações:** É importante ressaltar que para acessar o imóvel é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (inclusive em redes sociais) e em demais locais, devem ser

consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão.
Valor de Avaliação: R\$ 118.000,00

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 4,00HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA GLEBA SAMAMBAIA, MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. **Localização:** Latitude: 25°29'36.74"S/ Longitude: 51°30'31.06"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 11.990** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: *"Lote Florestal nº53 e nº53/2 localizado na "Gleba samambaia", Distrito de Entre Rios, n/ Comarca, com área de 40.000,00m², ou sejam 4,0 hectares, localizado dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área situado junto aos cantos dos lotes nºs20, 16 e 17, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº20, pertencente a Jovino Lacerda, pelo rumo 64°00'SE mede 250,00ms onde segue confrontando sempre com terras pertencentes a Industria Madeirit S/A., pelos seguintes rumos: 26°00'NE mede 160,00ms., 64°00'NO mede 250,00mts., com as mesmas confrontações dividindo com o lote nº16 pelo rumo 26°00'SO mede distância final de 16,00 mts., ligando ao ponto e canto onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita".* **Observações:** É importante ressaltar que para acessar o imóvel é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA. Durante a visita técnica, foi verificada a existência de terceiros residindo na propriedade. Apesar de existirem benfeitorias não reprodutivas no local, estas não foram levadas em consideração na precificação final do imóvel, visto que não possuem valor comercial em virtude de seu estado de conservação. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como ocupado por terceiros (na data da vistoria para avaliação). **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 118.000,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 496,1HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO "FAZENDA LEÓPOLIS", DISTRITO DE SANTANA, MUNICÍPIO DE CRUZ MACHADO/PR. **Localização:** Latitude: 25°45'42.90"S / Longitude: 51°10'7.36"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 2.675** do 2º Ofício de Registro de Imóveis de União da Vitória/PR: *"Um terreno rural na margem esquerda do Rio Potinga, no Distrito de Santana (ex-Pinaré), Município de Cruz Machado, nesta Comarca de União da Vitória, estado do paraná, que passou a ser denominado "Fazenda Leópolis", constante do Lote nº1 (quatorze), da Planta da Fazenda Cachoeira, com a área 205 (duzentos e cinco) alqueires, correspondente a 496,1 hectares ou sejam 4.961.000,00m², contendo florestas nativas e cultivadas e benfeitorias, com a seguinte demarcação, de conformidade com a planta elaborada pelo Engenheiro Dr. Shoey Taira – CREA 25.514-D- em data de 26.10.77; Tem início na margem esquerda da Rio Potinga, onde confronta com terras de Alfredo Gomes; segue em linha reta no rumo magnético de 74°14'SW, na distância de 3.766,19m, até atingir novamente a margem esquerda do Rio Potinga, confrontando até aqui com terras de Alfredo Gomes e José Deschermayer; daí deflete à direita e segue pela margem esquerda do referido rio, à montante, na distância de 10.620,00 m até atingir o ponto inicial desta descrição, confrontando do lado direito do rio com terras de Indústria Madeirit S/A, dentro da Comarca de Irati, perfazendo assim, o perímetro de dita área de terras, com transcrição sob nº16.755 "* **Observações:** Visto que o imóvel confronta o Rio Potinga, deve ser destinada área para Preservação permanente (APP), observada a legislação em vigor. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição,

localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como ocupado por terceiros (na data da vistoria para avaliação). **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (inclusive em redes sociais) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 5.844.000,00**

TERRENO RURAL COM ÁREA DE 31,31HA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO “POTINGA”, MUNICÍPIO DE INÁCIO MARTINS/PR. **Localização:** Latitude: 25°45'23.54"S/ Longitude: 51° 8'54.24"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 4.249** do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Irati/PR: “Um terreno rural de faxinal e cultura, com floresta remanescente, situado no imóvel Potinga, antigo Rio da Areia, município de Inácio Martins, com área de 313.148,00m², ou sejam 12,94 alqueires, com as medidas e confrontações: 0 ponto de parida situa-se no extremo Sul, junto à margem do rio Potinga, no canto onde confronta com terras de Indústria Madeirit S.A. e está indicado como ponto “0”; deste ponto tomase o rumo magnético de 48°05'NE em 640,00mts confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto n.1 colocado junto a um banhado, de onde faz ângulo interno de 89°30' direita e segue em 538,00mts. Confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto n°2 de onde faz ângulo interno de 73°40' a direita em 835,00mts. Confrontando com terras de Indústria Madeirit S.A. até o ponto n°3 colocado junto a margem direita do rio Potinga; segue aí acompanhando as águas do rio Potinga acima, direção geral SE em 338,00mts. Até chegar ao ponto “0” que faz princípio”. **Observações:** Visto que o imóvel confronta o Rio Potinga, deve ser destinada área para Preservação permanente (APP), observada a legislação em vigor. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (para maior ou menor) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Imóvel consta como desocupado (na data da vistoria para avaliação). **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (inclusive em redes sociais) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 473.000,00**

TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 2,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Lote Florestal n°36/1, com área de 2,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR. **Localização:** Latitude: 25°29'14.85"S/ Longitude: 51°30'50.60"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 1.378** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “Lote Florestal n°36/1, situado na gleba samambaia, distrito de Entre Rios, com a área de 20.000m², compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Começando no marco cravado no canto de uma linha seca segue por linha seca confrontando com terras pertencentes a Johann Schmittutz com o rumo de 67°23'NE mediu-se até o marco 76,00mts., segue por linha seca agora confrontando com terras pertencentes a Johann Remlinger com o rumo de 23°37'NO mediu-se até o marco cravado junto a margem de um arroio 263,00 mts., deste marco segue pelo mencionado arroio abaixo confrontando com terras pertencentes a Johann Seitz até

outro marco, finalmente deste marco segue por linha seca confrontando com terras pertencentes a Wenzel Wilk”.

Observações: O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, podendo estar ocupado por terceiros. **O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de eventuais benfeitorias não reprodutivas existentes. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **O imóvel pode estar ocupado por terceiros, cabendo aos interessados vistoriarem o local antes do leilão.** **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 64.000,00**

TERRENO RURAL, COM ÁREA DE 4,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA/PR. Lote Florestal nº26, com área de 4,00 hectares, localizado na Gleba Samambaia, pertencente ao município de Guarapuava/PR. **Localização:** Latitude: 25°29'24.46"S/ Longitude: 51°30'45.57"O. **Registro Imobiliário:** Imóvel assim descrito na **matrícula 12.717** do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR: “Terreno Florestal, constituído pelo lote nº26, sito na “Gleba samambaia”, distrito de Entre Rios, n/ comarca, com a área de 4.000 m², com as confrontações constantes no Memorial descritivo, fornecido pelo Técnico da Cooperativa Agrária, que segue: Parindo de um canto da área situado junto ao canto do lote nº10, da linha seca (reta), confrontando com terras do lote nº54, segue daí por linhas secas (retas), confrontando com terras do lote nº54 pertencentes a Nelson Almeida, pelo rumo de 26°00'SO mede 160,00ms., até o canto do lote nº25 pertencente a paul Taubinger, pelo rumo de 76°00', mede 250,00ms., onde segue por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº28, pertencente a Antonio Lacerda, pelo rumo de 26°00'NE, mede 160,00ms., até o canto do lote nº10, segue daí por uma linha reta, confrontando com terras do lote nº10, pertencente a Josef Berling pelo rumo de 76°00'SE, mede a distância final de 250,00ms., ligando ao ponto onde começou e que se encerra a demarcação desta área”. **Observações:** O bem em questão encontra-se em (ou circunda) Áreas de Assentamento da Reforma Agrária, podendo estar ocupado por terceiros. **O imóvel faz divisa com o Assentamento Nova Geração, sendo que para acessar o imóvel objeto do leilão é necessário passar por assentamentos.** Em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de eventuais benfeitorias não reprodutivas existentes. **Observações:** As medidas acima indicadas devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos disponibilizados. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*) em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos, fazerem medição, localizarem e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificarem as eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas, restrições ambientais e restrições de exploração, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Eventuais benfeitorias existentes na área integram o presente lote, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar ou demolir eventuais benfeitorias irregulares, as quais serão entregues no estado de conservação que se encontram. Para a transferência do imóvel, caso seja necessário realizar georeferenciamento e/ou qualquer outra formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. **Imóvel consta como ocupado por terceiros (na data da vistoria para avaliação).** **Detalhes:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos de falência 0008811.88.2007.8.16.0031, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em

material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão. **Valor de Avaliação: R\$ 98.000,00**

7. Conclusão e Pedido:

Diante de todo o acima exposto, o leiloeiro:

a) Aguarda determinações desse r. juízo no que diz respeito aos (04) imóveis/lotes remanescentes, localizados no Município de Bananal/SP, não arrematados no último leilão (*resultado do último leilão no mov. 7919.1*), sendo que:

a.1) Na hipótese de ser designado novo leilão, o leiloeiro, desde já, consulta esse r. juízo a respeito da aplicação, no caso em tela, da norma prevista no art. 142, §3º-A da Lei de Falências, especialmente do inciso III (*realização de terceira chamada por “qualquer preço”*);

a.2) Na hipótese desse r. juízo entender/decidir que os bens devem ser reavaliados antes de nova oferta em leilão público, o leiloeiro coloca—se à disposição para realizar nova avaliação dos bens (*04 imóveis remanescentes*).

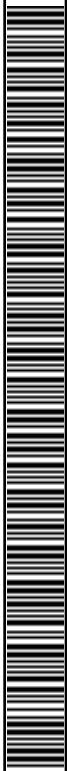
b) Aguarda determinações desse r. juízo no que diz respeito aos bens avaliados no mov. 7214, quais sejam:

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

c) Aguarda determinação desse r. juízo no que diz respeito aos imóveis abaixo indicados, os quais, por ora, não foram avaliados em cumprimento a r. decisão do mov. 7059.1, a saber:

- Em cumprimento ao *item 26* da r. decisão do mov. 7059.1, não foi realizada visita técnica, assim como não foram avaliados os imóveis descritos nas matrículas 409 e 410 do 2º CRI de Irati/PR;
- Em cumprimento ao *item 27* da r. decisão do mov. 7059.1, não foi realizada visita técnica, assim como não foi avaliado o imóvel descrito na matrícula 8.911 do 2º CRI de Irati;

d) Informa que, em conjunto com o Sr. Administrador, vem realizando diligências na tentativa de localizar as áreas abaixo indicadas, sendo que o resultado das buscas será oportunamente informado à esse r. juízo.



- Matrícula 1.005 do CRI de Bananal/SP
- Matrícula 2.545 do CRI de Bananal/SP
- Matrícula 2.546 do CRI de Bananal/SP
- Matrícula 2.101 do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 8.029 do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 5.256 do 2º CRI de Guarapuava/PR
- Matrícula 11.756 do 3º CRI de Guarapuava/PR
- Matrícula 14.715 do 3º CRI de Guarapuava/PR (informado no mov. 6712.1 que a área não foi localizado, acreditando-se na existência de áreas sobrepostas)

e) Requer a juntada dos laudos de avaliação (15 laudos, divididos em 23 arquivos, anexos) dos imóveis abaixo indicados, destacando que os laudos dos imóveis de matrículas 9.432, 9.433, 11.684, 11.685 e 11.891 prestam-se a **substituir os laudos juntados no mov. 6712 (conforme determinado no “item 23” da r. decisão do mov. 7059.1), enquanto que os demais laudos ainda não haviam sido apresentados:**

- Matrícula 9.432 do 3º CRI de Guarapuava (laudo dividido em 2 partes)
- Matrícula 9.433 do 3º CRI de Guarapuava (laudo dividido em 2 partes)
- Matrícula 11.684 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.685 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.891 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 9.592 do 3º CRI de Guarapuava (laudo dividido em 3 partes)
- Matrícula 3.971 e 3.972 do 3º CRI de Guarapuava (imóveis avaliados em conjunto – laudo dividido em 5 partes)
- Matrícula 11.920 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 13.362 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.686 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 11.990 do 3º CRI de Guarapuava
- Matrícula 2.675 do 2º CRI de União da Vitória
- Matrícula 4.249 do 2º CRI de Irati/PR
- Matrícula 1.378 do 3º CRI de Guarapuava/PR
- Matrícula 12.717 do 3º CRI de Guarapuava/PR

Por fim, o leiloeiro fica à disposição desse r. juízo para eventuais esclarecimentos e demais providências que eventualmente se façam necessárias.

Termos em que,
Requer Deferimento.

Curitiba, 31 de março de 2022.

HELICIO KRONBERG
Avaliador e Leiloeiro Público Oficial
(assinado eletronicamente)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0377- 03/2022

TERRENO RURAL DE MAT. Nº9.432, COM ÁREA TOTAL DE
7,96HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVAPR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno Rural, com área de 7,96Ha, situado na Gleba Samambaia no município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 249.000,00

(Duzentos e quarenta e nove mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do Software QGIS, de Cartas Topográficas, do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da Prefeitura Municipal de Guarapuava/PR.

Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº9.432 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9.433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não consta coordenadas georreferenciadas,





apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel.

Deste modo, em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não ser saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas.

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

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

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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





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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Terreno rural localizado na Gleba Samambaia.

3.2 Descrição Técnica

Número da Matrícula: Nº 9.432 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

Imóvel constituído pelos Lotes nº52/1, nº52/2, nº52/3, nº52/4, nº19/1 e 19/2. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios.

Localização: Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

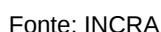
O Mercado Regional de Terras - MRT 5 - Centro contempla 25 municípios. Recaem 20 municípios sobre a mesorregião Centro Sul Paranaense do IBGE; 08 Norte Central; 02 Oeste Paranaense; 01 Centro Ocidental.

Este Mercado Regional possui apenas parte da APA Estadual da Serra da Esperança, na porção leste do município de Guarapuava. A conservação dos biomas da região é contemplada, também, a partir de 2003, pela presença do Programa de Recuperação Ambiental dos Biomas – Projeto Paraná Biodiversidade, o qual possui, na região, o Corredor Araucária, onde as áreas legalmente protegidas e de implantação de programas de recuperação estão concentradas na Floresta Ombrófila Mista.

Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira e a suinocultura.



Também merece ser ressaltado a grande disponibilidade hídrica existente, principalmente na porção sudoeste do Mercado Regional, o que propiciou a implantação de grandes usinas hidrelétricas no Rio Iguaçu, como o Salto de Osório (Quedas do Iguaçu) e Salto Santiago (Rio Bonito do Iguaçu) também importantes Pequenas Centrais Hidrelétricas em implantação dos rios de menor porte.





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas*



a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Terreno Florestal, constituído pelos lotes nº52/1; 52/2; 52/3; 52/4; 19/1 e 19/2, do imóvel denominado “Gleba Samambaia”, distrito de Entre rios, com uma única área de 79.600,00m², ou sejam 7ha., e 96 ares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área num marco cravado junto ao canto do Lote nº41; na linha divisória em confrontação com o Lote nº34; segue daí por linha reta, confrontando com terras do Lote nº41 pertencente a Johann Seitz, pelo rumo de 74°00’SSE mediu-se 250,00m, onde segue por linha reta, confrontando sucessivamente com terras de Johann Seitz e Johann Buhali, pelo rumo de 26°00’NE mediu-se 318,4m até outro canto. Segue daí por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Maderit S/A. pelo rumo de 74°00’NO mediu-se 250,00m, até outro canto; segue daí confrontando sucessivamente com Peter Nauy e Maderit S/A, pelo rumo de 26°00’SSE mediu-se distância final de 318,00m, ligando ao ponto e canto no marco onde começou e encerra medição e demarcação da área descrita.”

6.2 Restrições do imóvel

Em virtude de a matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no presente laudo a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior a qual a propriedade está inserida.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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





- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores e agropecuários.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Situação, Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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



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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 249.094,60 (Duzentos e quarenta e nove mil, noventa e quatro reais e sessenta centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 249.000,00 (Duzentos e quarenta e nove mil reais)

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 23 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

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



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	23/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	9.432
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 7,96 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 7,96 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha	< Matrícula

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

Valor de Mercado
R\$ 249.094,60
(DUZENTOS E QUARENTA E NOVE MIL E NOVENTA E QUATRO REAIS E SESSENTA CENTAVOS)

Comentários Gerais	

Responsável Técnico:	Helcio Kronberg	Assinatura:	
Telefone de Contato:	(41)3233-1077		
Identificação:	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: PJ599 GNJF7 DK7T5 M57CA



Memorial Descritivo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.	
Coordenadas	
Latitude: 25°29'7.25"S	
Longitude: 51°30'40.46"O	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
“Terreno Florestal, constituído pelos lotes nº52/1; 52/2; 52/3; 52/4; 19/1 e 19/2, do imóvel denominado “Gleba Samambaia”, distrito de Entre rios, com uma única área de 79.600,00m², ou sejam 7ha., e 96 ares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área num marco cravado junto ao canto do Lote nº41; na linha divisória em confrontação com o Lote nº34; segue daí por linha reta, confrontando com terras do Lote nº41 pertencente a Johann Seitz, pelo rumo de 74°00’SSE mediu-se 250,00m, onde segue por linha reta, confrontando sucessivamente com terras de Johann Seitz e Johann Buhali, pelo rumo de 26°00’NE mediu-se 318,4m até outro canto. Segue daí por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Maderit S/A. pelo rumo de 74°00’NO mediu-se 250,00m, até outro canto; segue daí confrontando sucessivamente com Peter Nauy e Maderit S/A, pelo rumo de 26°00’SSE mediu-se distância final de 318,00m, ligando ao ponto e canto no marco onde começou e encerra medição e demarcação da área descrita.”	

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

Documento assinado 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.J599 GNJF7 DK7T5 M57CA



Memorial Descritivo

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

Relatório Fotográfico	
	
Acesso ao imóvel	Acesso ao imóvel
	
Topografia	Topografia
	
Topografia	Topografia



Memorial Descritivo

Kronberg LeilõesLaudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

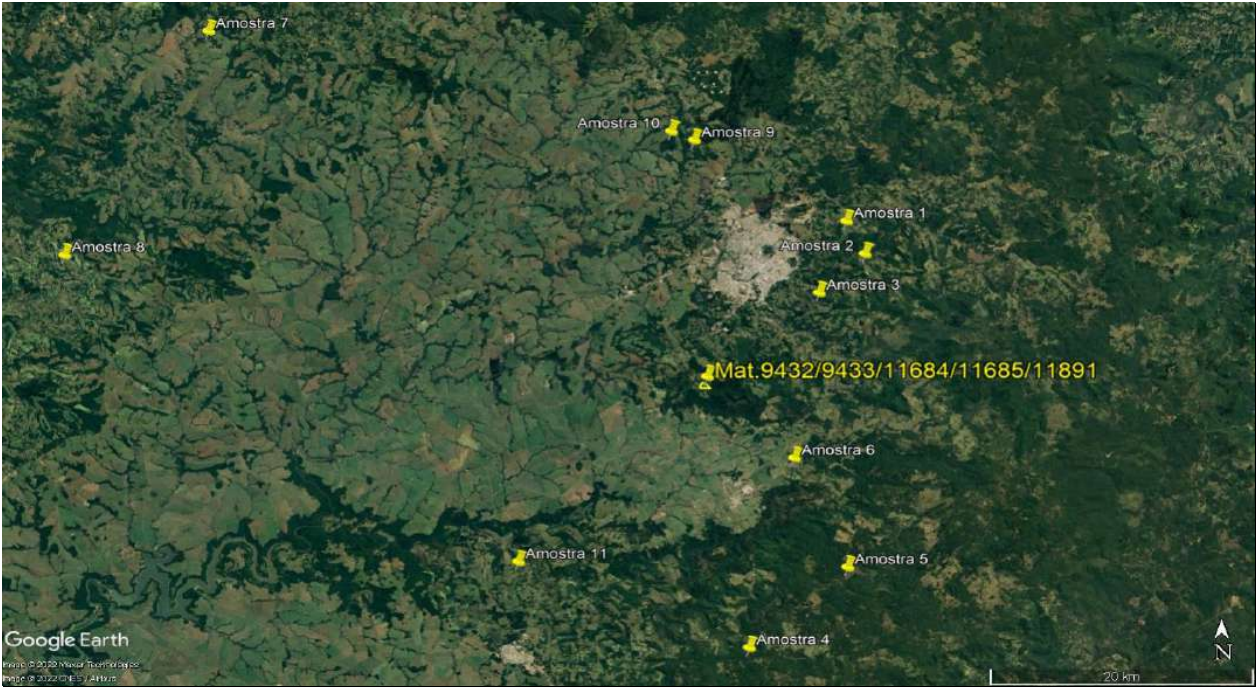
Relatório Fotográfico	
	
Servidões	Servidões
	
Topografia	Servidões



Memorial Descritivo

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras





Memorial Descritivo

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

Avaliando											
Endereço:	-										
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	7,96		Área Construída:	-							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A							
Benfeitorias	-		Contato	N/A							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	1,50	19%	Vw(a)			VIII	1,60 20%	
IIe			IIIe,s	1,50	19%	Vle			Áterreno(ha):	7,96 100%	
IIe,s	2,00	25%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 55%		
IIIs	1,36	17%	IVe			VIIe					
Observações:											

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

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

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado		Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$	700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,056	1,197	1,000	1,13	R\$ 40.762,93
4	R\$	9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,056	1,129	1,000	1,06	R\$ 24.942,65
6	R\$	4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	1,000	1,171	1,000	1,05	R\$ 28.336,12
7	R\$	8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	1,000	0,978	1,000	0,87	R\$ 28.415,89
8	R\$	1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	1,000	0,921	1,000	0,82	R\$ 34.008,86
9	R\$	400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	1,036	1,000	0,92	R\$ 68.514,85
10	R\$	670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,056	1,235	1,000	1,17	R\$ 21.945,56

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 35.275,27
Desvio	18476,89	Desvio	6212,96
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 31.293,29
Limite Inferior	R\$ 24.692,69
Limite Superior	R\$ 45.857,85
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 249.094,60
	7,96		R\$31.293,29		1,00		

DADOS		Tratamento Estatístico																	
Número de Amostras Coletados:	7	<table border="1"><caption>Residual % e Dispersão</caption><thead><tr><th>Amostra</th><th>Residual %</th></tr></thead><tbody><tr><td>2</td><td>13,74%</td></tr><tr><td>4</td><td>5,26%</td></tr><tr><td>6</td><td>4,76%</td></tr><tr><td>7</td><td>-13,74%</td></tr><tr><td>8</td><td>-18,26%</td></tr><tr><td>9</td><td>-6,52%</td></tr><tr><td>10</td><td>17,39%</td></tr></tbody></table>		Amostra	Residual %	2	13,74%	4	5,26%	6	4,76%	7	-13,74%	8	-18,26%	9	-6,52%	10	17,39%
Amostra	Residual %																		
2	13,74%																		
4	5,26%																		
6	4,76%																		
7	-13,74%																		
8	-18,26%																		
9	-6,52%																		
10	17,39%																		
Número de Amostras Saneados:	5																		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 24.692,69																		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 35.275,27																		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 45.857,85																		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 31.293,29																		
T. de Student:	1,533																		
Desvio Padrão:	6212,96	<table border="1"><caption>Distribuição de Pontos</caption><thead><tr><th>Valor (R\$)</th><th>Frequência</th></tr></thead><tbody><tr><td>24.692,69</td><td>1</td></tr><tr><td>31.293,29</td><td>5</td></tr><tr><td>45.857,85</td><td>1</td></tr></tbody></table>		Valor (R\$)	Frequência	24.692,69	1	31.293,29	5	45.857,85	1								
Valor (R\$)	Frequência																		
24.692,69	1																		
31.293,29	5																		
45.857,85	1																		
Coeficiente de Variação:	0,176																		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE																			
Resultado(p/ha):	R\$ 4.260,04																		
Inferior (p/ha):	-13,74% R\$ 31.015,23																		
Superior (p/ha):	10,78% R\$ 39.535,31																		
Amplitude Total	24,51%																		

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ599 GNJF7 DK7T5 M57CA



Memorial Descritivo

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

Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019	
Fundamentação do Método Comparativo Direto	

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

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

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

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

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
	24,51%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ599 GNJF7 DK7T5 M57CA





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4109401-5F4442C2ECEE4729842F29C38DDFCE04	Data de Cadastro: 01/06/2016 15:30	Data da última retificação: 20/07/2016 15:11
---	---------------------------------------	---

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 21,9871 ha		Módulos Fiscais: 1,22
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°29'06,1" S	Longitude: 51°30'36,58" O
Município: Guarapuava		Unidade da Federação: PR
Condição: Aguardando análise		Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	9,4288
Área total de Uso Consolidado	12,3452
Área total de Servidão Administrativa	0,2131

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	4,4037
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	4,4037

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

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



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 9432 =	01

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112401669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escriturante

IMÓVEL: Terreno Florestal, constituído pelos lotes n.ºs. 52/1; -/ 52/2; 52/3; 52/4; 19/1; e 19/2, do imóvel denominado "Glêba Sa mambaia", distrito de Entre Rios, com uma única área de 79.600,00m², ou sejam, 7 ha., e 96 ares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área num marco cravado junto ao canto do lote n.º.41, na linha divisória em confrontação com o lote n.º.34; segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote n.º.41 pertencente a Johann Seitz, pelo rumo de 74º00'SE mediu-se 250,00ms., onde segue -/ por linha reta, confrontando sucessivamente com terras de -/ Johann Seitz e Johann Buhali, pelo rumo de 26º00'NE mediu-se / 318,4ms., até outro canto. Segue daí por linha reta, confrontando com terras pertencentes a Madeirit S/A., pelo rumo de -/ 74º00'NO mediu-se 250,00ms., até outro canto; segue daí confrontando sucessivamente com Peter Nauy e Madeirit S/A., pelo rumo de 26º00'SO mediu-se a distância final de 318,4ms., ligando ao ponto e canto no marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita.-

PROPRIETÁRIA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em S. Paulo-SP Inscr., no CGCMF n.º.60.873.874/0011-57, e filial n/cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: n.º.862 fls.12, do L.º.3-A, dêste Cartório.-

R-1-9432.-Prot.n.º.14.540.-24.06.82.-TRANSMITENTES INTEGRANTES:

INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada.-ADQUIRENTE INCORPORADORA: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade agrícola e / comercial, com sede em Barueri, Est., de S. Paulo, à rua Seis, n.º.21, Jardim Belval, inscr., no CGCMF n.º.47.682.232/0001-30.-Integralização do aumento de Capital, de Cr\$.50.000,00, para Cr\$.874.811.428,00, no valor de Cr\$.874.761.428,00 a ser subscrito pela acionista única e integralizado mediante a conferência de Bens; A requerimento de Madeirit Agro Florestal S/A., p/seus / Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, bras., cas., engenheiro, port., da C.I.n.º.916.304 e do CPF n.º.002.009.808-15, res., em S. Paulo, Capital, à rua Mariana Correa, 301; e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, bras., cas., engenheiro, -/ port., da C.I.n.º.4.935.278 e CPF n.º.010.109.938-01, res., em / S. Paulo, Capital, a rua Barão de Campos Gerais, 183-Apto.84; / de acordo com a Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 04./ 01.82 que aprova a incorporação, devidamente arquivada no Registro do Comercio, e na Junta Comercial do Estado de S. Paulo, ficando uma via arquivada neste Cartório.- O Referido e verda-

Documento assinado 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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

Documento assinado 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: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

matrícula	folha
= 9432 =	01
	verso

de e dou fé.-Eu, R. J. P., Escri., Jurtdo.- D.T., e C.P.
C.G\$.35.000,00.-

R-2-9432.-Prot.nº.16.015.-04-04-83:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDUS
TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Di-
retores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Tor-
res Presgrave de Mello, já qualificados, Luiz Augusto Garaldi
de Almeida, bras., cas., advogado, port., da C.I.nº.2.078.310-
SP., e C.P.F.nº.005.562.468-53, res., à Rua Oquirah, nº.370, em
S.Paulo-SP.,-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE IN-
VESTIMENTOS S/A., p/sua filial de S.Paulo-SP., sita à Rua 24/
de Maio, 195, CGC/MF nº.92.791.813/0003-27, titular da Carta/
Patente nº.A-69/3036, n/ato repres., na forma de seus Estatuto-
sos Sociais p/seus Diretores, Raul Santoro de Mattos Almeida,
(C.I.nº.5.262.380-SP., CPF.nº.897.592.908-63), engenheiro me-
cânico de produção, e Itche Vasserman, (C.I.nº.4.253.927-SP., C
PF.nº.534.027.908-15), bancário, ambos bras., cas., res., em
S.Paulo-SP., conf., proc., lavr., as fls.17º., Lº.3.150 e /
fls.11 do Lº.3.150, ambas do IIº.Tab., de S.Paulo, reg., sob/
nº.3868 e 3869 do 6º.Tab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GA-
RANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já quali-
ficada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos Roberto Pres-
grave de Mello, e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já/
qualificados.-Nos termos da Escri., Públ., de Confissão de Dí-
vida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 10.03.83, no Lº..
509, fls.088, do 6º.Tab., de Curitiba-Pr.-VALOR DE Cr\$......
421.175.069,00. Pela presente escritura e na melhor forma de/
direito, em garantia do principal dos débitos reconhecidos e
confessados pela DEVEDORA, variação cambial, juros, comissões,
encargos moratórios, multas, e demais encargos e despesas con-
tratuals, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO, Em Primei-
ra, única e especial hipoteca, o imóvel retro matriculado.-De-
mais termos, cláusulas e condições constantes da presente es-
critura.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. P. Escri.
Jurtdo.-D.T., e C.P.C. Cr\$.70.000,00.-

R-3-9432.-Prot.nº.17.934.-27.03.84.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDUS
TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Di-
retores, Carlos R.P., de Mello, Luiz R.T.P., de Mello e Luiz /
A.G., de Almeida, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR: MULTI-BAN
CO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato
repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu proc., Sr.,
Itche Vasserman, já qualificado, e José Luiz Majolo, bras., -/
administrador de empresas, port., da C.I.nº.1.013.236.979-RS.,
e C.P.F.nº.008.855.760-04, res., em S.Paulo-SP., à R.Oscar -/
Freire, 1758, Apto.73-B; proc., de fls.14 e 03º., do Livro /
nº.3191, do 11º.Cart., de Notas de S.Paulo-SP., reg., e arg.,
sob nº.4.111/2 no 6º.Tab., de Curitiba-Pr.- INTERVENIENTE GA-

Documento assinado 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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

Documento assinado 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: PJ8SK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 9432 =	02

Rodolpho Soria Santos
CPF. 11240609-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escritor

GARANTIDORES HIPOTECANTE: MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/ seu Diretor, Sr. Carlos R.P., de Mello, já qualificado.- Nos termos da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 19.03.84, no L.º 525, fls. 01/08, do 6.º Tab., de Curitiba-Pr.-VALOR: I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-385/84, firmado em 02.03.84, reg., no 3.º Cart., de Reg., de Tít., e Doc., de S. Paulo-SP., nº.1983466, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00 a ser pago em 29.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, c/os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.400.000.000,00 vencível em 29.08.84; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$.421.843.044,60, vencível em 29.08.84; 3) Principal e juros e correção Monetária estimados: Cr\$.821.843.044,60, vencível à vista.- II - Conforme Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951389/84, firmado em 19.03.84, ainda pendente de registro o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.880.000.000,00, a ser pago em 17.09.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$... 880.000.000,00, vencível em 17.09.84; 2) Juros e correção Monetária Estimados: a) Cr\$.435.942.341,00, vencível em 18.06.84; b) Cr\$.435.942.341,00, vencível em 17.09.84; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.1.751.884.682,00, vencível à vista.- Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal, correção monetária, juros, comissões, encargos, moratórios, multas e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO, Em SEGUNDA (2ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, e cláusulas e condições constantes da presente escritura.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. S., Esct., Juntdo.- Custas: Servt. Cr\$.107.616,00 = CPC Cr\$.5.664,00 - FP Cr\$.22.656,00.-

R-4-9432.-Prot.nº.18.368.-11-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDÚS

Seque no verso..

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8Y 4KNPG RXU83 QR8ER

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

matricula	folha
= 9432 =	02 verso

TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada; repres., p/seus Diretores Carlos R.P.de Mello; Luiz R.P.de Mello; e Luiz G.de Almeida, todos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres., p/seus proc., Itche Vasserman e José Luiz Majolo, retro qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 11ºCart., de Notas de S. Paulo-SP., arq., e reg., sob nº.4111 e 4112, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT / AGROFLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor, Sr.Carlos R.P.de Mello, já qualificado.-NOS termos da Escrit., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 09.05.84, no Lº.525 fls.010, Prot., nº.54.712, do 6ºTab., de Curitiba-Pr., I-Conforme Contrato de Financiamento p/Capital de Movimento nº. 6951-378/84, firmado em 24.01.84, reg., no 3ºCart., de Reg., de Tít., e Doc., de S.Paulo sob nº.1961371 e no Reg., de Tít., e Doc., de Barueri-SP., sob nº.2893, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00, cujo saldo devedor em 02.05.84 montava Cr\$.31.194.739,20, a ser pago em 23.07.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P. de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1)Principal:Cr\$.400.000.000,00, vencível em 23.07.84; 2)Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.291.677.986,00, vencível em 23.07.84; 3)Principal e Juros e Correção Monetária estimados:Cr\$. 691.677.986,00, vencível à vista. II-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-395/84, firmado em 09.04.84, reg., sob nº.2011119 no 3ºCart., de Reg., de Tít. e Doc., de S.Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.160.000.000,00, a ser pago em 09.07.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1)Principal:Cr\$. 160.000.000,00, vencível em 09.07.84; 2) Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.65.698.130,24, vencível em 09.07.84; 3) Principal e Encargos estimados:Cr\$.225.698.130,24, vencível à vista.-Pela presente escritura e melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e confessados pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas, e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em Terceira (3ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.-Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. Escrt., Jurtdo.

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 9432 =	03

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112401669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escritante

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

R-5-9432.-Prot.nº.18.369.-12-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:RESER-PA-REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em S.Paulo-SP., à Rua Cel.Xavier de Toledo, 264 10ºAndar, inscrita no CGC/MF sob nº.60.873.866/0001-39, n/ato repres., p/seus/ sócios gerentes, Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A, já qualificado., repres., p/seus proc., Srs Itche Vasserman e José Luiz Majolo, já qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP., arq., sob nº.4111 e 4112; INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, repr., por / Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.Nº9 termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 24.05.84, no Lº.525, fls.26, Prot.nº.54 814, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-401/84, firmado em/ 21-05-84, ainda pendente de registro, o BANCO concedeu a DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.1.300.000.000,00, a ser pago no dia 20.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN, e dos juros de 24%a.a., incidente sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs. Carlos R.P.de Mello, Luiz R.T.P.de Mello e por Indústrias Madeirit S/A., com os seguintes valores: 1)-Principal:Cr\$.1.300.000.000,00, vencível em 20.08.84; 2)-Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.472.727.325,00, vencível em 20.08.84; 3)+Principal e Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.1.778.727.325,00, -vencível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões encargos moratórios, multas, e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em Quarta (4ª) Hipoteca os imóveis de sua propriedade retro matriculado. Demais termos, cláusulas e condições, constantes da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, Rui Marchi Santos Escrt., Jurtdo.-

CUSTAS: R\$ 180.880,00 + R\$ 9.520,00 ; FR. C\$ 38.080,00

Documento assinado 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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

Documento assinado 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: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

matrícula	folha
= 9432 =	03
	verso

AV-6-9432.-Prot.nº.19.895.-14.03.85.-Escrt.,Públ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.86vdo 11ºCert., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado, como outorgante Devedora, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.17º parágrafo 2º de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello; Luiz R.T.P., de Mello; e Luiz A.G., de Almeida, todos já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Outorgado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A p/sua filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, p/seus proc., Sr. Itche Vasserman, já qualificado e José Luiz Pinto C. dos Mares Guia, bras., cas., bancário, port., da C.I.nº.M-958-52/SSP/MG e CIC nº.118.218.506-10; Nos termos da proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº., do 11ºCert., de Notas de S.Paulo-SP.; / como interveniente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; Conforme Escrt.,Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr em 10.03.83, as fls.88 do Lº.509, a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas nos contratos identificados nas cláusulas I a V da referida escritura, Dentre os contratos consignados na Escrt.,Públ. de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, especifica na cláusula primeira supra, está o Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior nº.6951-320/82, firmado em 15.10.82.-Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato de Repasse de empréstimo no Exterior, caracterizado na cláusula anterior, -/ nos termos do editivo no referido contrato, firmado em 30.11./84, tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I da / Escrt.,Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, nos seguintes aspectos: a) A devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO o valor correspondente à terceira parcela do principal da dívida no valor equivalente a US\$ 249,600.00 no dia / 21.02.85, juntamente com a quarta parcela do principal, equivalente a US\$ 645,333.00.- b) ainda no dia 21.02.85, a DEVEDORA deverá pagar ao BANCO os juros a taxa de 1,25% a.a., acima da taxa de juros para depósito de 06 meses no mercado interbancário do Eurodólar de Londres, incidente sobre o saldo devedor /

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8SK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula
= 9432 =

folha
04

Rodolpho Soria Santos
CPF. 11240689-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrvente

do principal, e o valor correspondente à comissão de repasse / calculada à taxa de 6%a.a., incidente sobre a terceira parcela do principal no valor de US\$ 249,600.00 e calculada pelo período de 01.12.84 à 21.02.85 observada sempre a paridade cambial ajustada; c) dessa forma são as seguintes as datas de vencimento das parcelas da dívida Principal: US\$ 249,600.00 em 21.02.785; US\$ 645,333.00 em 21.02.85; Juros: 21.02.85; Comissão de Repasse: US\$3,452.80, em 21.02.85.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da Escritura no começo mencionada.-Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificadas todas as demais cláusulas e termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R- J, Escri., Jurdto.-
CUSTAS: Serv. C.S. 172.235.- ; C.P.C. C.S. 9.065.- ; F.P. C.S. 36.260.-

AV-7-9432.-Prot.nº.19.896.-14.03.85.-Escri., Publ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.90 do 11ºCart., de 7 Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado como outorgante Devedora, INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.17º parágrafo 2º 7 de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., / de Mello; Luiz R.T.P., de Mello; e Luiz A.G., de Almeida, todos já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Outorgado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., p/sua filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus estatutos Sociais, p/seus proc., Sr. Itche Vaserman e José Luiz P.C., dos Mares Guia, já qualificados, nos termos de proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; e como Interviente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores Srs.Carlos R.P., de -/ Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- Conforme Escritura Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr., em 19.03.84, as fls.01 do Lº.525, a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas nos seguintes contratos: a) Contrato de Financiamento Para Capital / de Movimento nº.6951-385/84, firmado em 02.03.84; b) Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951-389/84, firmado em 19.03.84; tem a presente a finalidade de retificar a 7

matrícula	folha
= 9432 =	04
	verso

cláusula I da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificada na cláusula I supra, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 48.854,6285 ORTN's, correspondente então, ao valor de Cr\$.872.885.648, quantia esta líquida e certa, da qual a DEVEDORA confessou e reconheceu ser devedora, tendo se obrigado a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, no dia 01.02.85, acrescida a partir de 01.10.84, dos seguintes encargos: 1) correção monetária equivalente à de variação dos índices de correção monetária equivalente à de variação dos, digo de correção do valor nominal das ORTN's; 2) Juros de 40,75%a.a., incidentes sobre o valor confessado e reconhecido pela empresa; b) em função de que o ajuste feito representou prorrogação da data de vencimento original da dívida, ficou o contrato prorrogado por mais 123 (cento e vinte três) dias, contados a partir de 01.10.84; c) em decorrência das alterações supra mencionadas, a Empresa emitiu, a favor do MULTI-BANCO novas Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) - Principal: Cr\$.872.885.648, vencível em 01.02.85; 2) Juros e correção monetária estimadas: Cr\$.589.717.060 vencível em 01.02.85; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.1.462.602.708, vencível à vista. - III - Ainda, tendo em vista as alterações procedidas no Contrato caracterizado na alínea "b" na cláusula I desta escritura, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado em 01.10.84, tem igualmente, a presente a finalidade de retificar a cláusula II da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTN's, correspondente, então, ao valor de Cr\$.1.317.379.323, quantia esta líquida e certa, da qual a Devedora confessou e reconheceu ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, em 01.03.85, acrescida a partir de 01.10.84 dos seguintes encargos: 1) Correção monetária equivalente à de variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's; 2) Juros de 38,28%, incidentes sobre o valor confessado; b) em função de que o ajuste feito representou a prorrogação da data de vencimento original ficou o contrato prorrogado por mais 151 (cento e cinquenta e um) dias, contados a partir de 01.10.84; c) em decorrência das alterações supra mencionadas a Empresa emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anteriores.

Documento assinado 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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

Documento assinado 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: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 9432 =	05

Rodolpho Seria Santos
CPF 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

res, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.1.317.379.323, vencível em 01.03.85; 2) Juros e Correção Monetária estimados: Cr\$.1.168.974.545, vencível em 01.03.85; 3) Principal e encargos estimados em: Cr\$.2.486.353.868, vencível à vista.- Com exceção das retificações feitas ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da referida Escritura, e, em especial as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referido é verdade e 7 dou fé.-Eu, R-1, Esct., Juntdo.-
CUSTAS: Serv Cr\$.172.265.-; Grs Cr\$.9.065.-; F.P. Cr\$.36.260.-

AV-8-9432.-Prot.nº.19.897.-14.03.85.-Esct., Públ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 13.02.85 no Lº.3.214 fls.95vº., do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado como outorgante DEVEDORA, RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, n/ato repres., p/seus sócios-gerentes, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; e de outro lado, como Outorgado Credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, p/seus proc., Srs.Itche Vasserman e José L.P.C. dos Mares Guia, já qualificados, nos termos da proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº., do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP; e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados I-Conforme Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr., em 24.05.84, as fls.26 do Lº.525; a Devedora confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas no Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-401/84, firmado em 21.05.84.- II - Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato caracterizado na cláusula 1 desta escritura, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado em 01.10.84; tem a presente a finalidade de retificar a cláusula 1 da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificado na cláusula 1 supra, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi apurado em 01.10.84 um saldo devedor de 119.088.9184 ORTN's, então correspondente ao valor de Cr\$.2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, da qual a Empresa confessou e reconheceu ser devedora, obrigando-se a pa-

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

matrícula	folha
= 9432 =	05
	verso

gar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, no dia 02.01.85, acrescida a partir de 01.10.84 dos seguintes encargos: 1) correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's; 2) Juros de 43,38%, incidentes sobre o valor confessado e reconhecido pela empresa; b) em decorrência das alterações retro mencionadas, a Empresa emitiu Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.2.127.761.705, vencível em 02.01.85; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$.1.023.148.691, vencível em 02.01.85; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.3.150.910.396, vencível à vista; c) não obstante estar vencido desde 02.01.85, o empréstimo em questão não foi ainda liquidado, estando sujeito, a partir de seu vencimento, aos encargos e penalidades previstos no Contrato de Financiamento para Capital de Movimento, identificado na cláusula I desta Escritura.- III - Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificadas todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada, e, em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. P. Escrt., Jurtdo.-

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

R-9-9432.-Prot.nº.21.098.-23.09.85.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello, e Luiz R.T.P., de Mello, ambos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus proc., srs.José Luiz Majolo, bras., cas., administrador de empresas, port., da C.I.nº.6.498.113-SP., e C.I.C.nº.573.531.668-00, e Gil Ademar Vieira, bras., cas., bancário, port., da C.I.nº.5.022.871-SP., e C.I.C.nº.312.291.318-68, ambos c/escritório em S.Paulo-SP., à rua 24 de maio, 195, nos termos da proc., lavr., as fls.01vº, do Lº.2.362, arq., no 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr., sob nº.14.377 no livro próprio.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- Nos termos da Escrt., Publ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 30.08.85, no Lº.478/NA fls.01, do Cartório do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.; conforme contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior nº.6951-515/85, nos ter-

Documento assinado 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: PJ8SY 4KNPG RXU83 QR8ER

Documento assinado 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: PJ8SK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrvente

matricula
= 9432 =

folha
06

nos da Resolução 63 do Banco Central do Brasil, firmado em 21.08.85, reg., nº.2306200, no 3º Cart., de Tít., e Doc., de S. Paulo-SP., o BANCO Repassou à DEVEDORA US\$.295,000.00 (duzentos e noventa e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América) proveniente de empréstimo externo, à taxa de 1,125% a.a., acima da taxa de juros para depósitos de 6 meses no mercado interbancário do eurodólar de Londres, com uma comissão de repasse a taxa de 3,5% a.a.; A DEVEDORA obrigou-se a pagar ao BANCO a dívida então contraída, aí incluídas o principal, juros e comissão pactuados no dia 21.02.1986, sob a cláusula de paridade cambial e, pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio / (vendedor) fixada pelo Bco. Central do Brasil para a moeda norte americana, vigente no dia da liquidação das suas obrigações. Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, variação cambial, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO Em QUINTA Hipoteca, o imóvel retro matriculado. - Demais termos, cláusulas e condições constantes da escritura. - O Referido é verdade e dou fé. - Eu, Rui Marchi Santos, Esct., Jurtdo. -

CUSTAS: serv. C/s 647.165 : C.P.C. C/s 34.061 : F.P. C/s 136.245. -

R-10-9432.-Prot.nº. 22.467.- 25.04.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus /proc., Srs.José Luiz Majolo e Gil Ademar Vieira, retro qualificados, nos termos da proc., lavr., no 11º Tab., de S. Paulo-SP., as fls.38 do Lº.2377 em 20.01.86, arq., sob nº.15.758 no livro próprio do 5º Tab., de Notas de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs. Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- Nos termos da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 31.03.86, no Lº.492-NA fls.08, do 5º Tab., de Notas de Curitiba-Pr.- I- Conforme contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-556/86, datado de 21.02.86, - /reg., sob nº.2394922 no 3º Cart., de Reg., de Tít., e Doc., de S. Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de G\$.7.113.110.374, a ser pago por esta àquele no dia 22.05.86, acrescido, segundo o disposto em sua cláusula II de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção

Documento assinado 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: PJSNK E6D6Q DDUUN SMCXR

Documento assinado 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: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

matrícula	folha
= 9432 =	06
	verso

ção do valor nominal das ORTNs e juros à taxa de 25,5%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido.- TENDO em vista as disposições do Decreto-Lei nº.2.283, de 27.02.86, com a nova redação dada pelo decreto-lei nº.2.284 de 10.03.86, e demais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos devidos, juntamente com o principal mutuado, no dia 22.05.86, a saber: a) correção monetária calculada até 28.02.86: CZ\$.242.660,76; b) juros de 25,5%a.a.:CZ\$.429.775,87; c) principal:CZ\$.7.113.110,37, valores estes que a DEVEDORA reconhece como líquidos e certos. Assim sendo, no dia 22.05.86, a DEVEDORA obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do Contrato acima identificado, a quantia de CZ\$.7.785.547,00; Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, no Contrato, inclusive encargos moratórios, multas e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em SEXTA(6ª) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições, constantes da "scrt. Públ., acima mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J., escrt., Jurtdo.-

USTAS: Serv C&S 1.128,52 : C&G. C&S 59,39 1 F.F. 03 237,58.-

R-11-9432.-Prot.nº.23.808.-23.09.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., retro qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu Diretor Vice-Presidente, Sr., Charles Rund, norte-americano, casado, economista, port., da / C.I.nº.8.044.368-DOPS/SP., e do CIC nº.339.684.387-87, e p/seu proc., Sr.José Luiz Majolo, já qualificado, nos termos da proc. lavr., as fls.28 do Lº.2.394 do 11ºTab., de S.Paulo-SP., arq., sob nº.16.184 no livro próprio do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr., ambos com escritório na Capital do Est., de S.Paulo-SP., à Rua 24 de maio nº.195.- INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.20 letra "a" de seus "statutos / Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, ambos já qualificados; NOS termos da Escrt., / Públ., de Constituição de Hipoteca, lavrada em 18.09.86, no Lº 483 NA, fls.188, do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr; conforme Contrato de Abertura de Crédito Fixo Mediante Repasse de Financiamento Contratado com o Bco., Nacional de Desenvolvimento -/ Econômico e Social-BNDES, datado de 18.09.86; o BANCO abriu um crédito fixo a favor da DEVEDORA; O montante total do crédito aberto divide-se em dois subcréditos nos seguintes valores: a) subcrédito "a" - no valor equivalente a até 174.782 (cento e / setenta e quatro mil, setecentos e oitenta e duas) obrigações

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSNK E6D6Q DDUUN SMCXR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

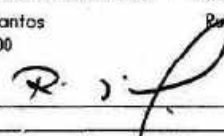
3.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.

matricula
= 9432 =

folha
07

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

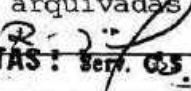
Pat Marchi Santos
Escrvente

do Tesouro Nacional-OTN, correspondentes nesta data a CZ\$.18./596.804,80.- Observados os termos estipulados no referido contrato a dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessórios, será sempre expressa em OTN e sobre o seu saldo devedor, assim expresso, incidirão os juros de 10% / (dez por cento) ao ano, calculados dia a dia; b) subcrédito "b" no valor equivalente a até US\$.337.636,00(trezentos e trinta e sete mil e seiscentos e trinta e seis dólares dos Estados Unidos da América), correspondente a CZ\$.4.649.247,72 (quatro milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, duzentos e quarenta e sete cruzados e setenta e dois centavos), à taxa oficial de -/ conversão para compra de 13,77/US\$, vigente nesta data.- Observados os termos estipulados no referido contrato, a dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessórios, será sempre expressa em dólares dos Estados Unidos da -/ América e sobre o seu saldo devedor, assim expressa, incidirão os seguintes encargos: Juros de 2%a.a., acima da taxa de juros anual para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR) parapagto., trimestral, informada pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 3 (três) meses calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de repasse, à taxa de 2% a.a., calculada dia a dia.- O montante total do principal da dívida será pago pela DEVEDORA ao BANCO em 72(setenta e duas) prestações mensais e sucessivas, cada uma / delas no valor de 1/72 (um inteiro sobre setenta e dois avos), do principal do crédito, efetuada a conversão das OTNs e dos / dólares dos Estados Unidos da América, conforme previsto no referido contrato, vencendo-se a primeira em 15.09.1988, e a última prestação, em 15.08.1994.- Pela presente escritura e na / melhor forma de direito, Em Garantia de todas as obrigações -/ principais e acessórios assumidas pela DEVEDORA, nos Contratos mencionados, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em 7ª(sétima) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições, constantes da Escritura Pública retro mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, 

Escrt., Jurtdo.-

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

AV-12-9432.-Prot.nº.26.694.-14.10.87.-BAIXA DAS HIPOTECAS DE-1º; 2º; 3º; 4º; 5º; e 6º GRAUS, ou sejam, R-2 e AV-6; R-3 e -/ AV-7; R-4; R-5 e AV-8; R-9; e R-10; conforme autorizações expedidas pelo Multi-Banco Internacional de Investimentos S/A., em 18.12.86, devidamente assinado, declarando-se pago e satisfeito por todas as obrigações assumidas por RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; Ficam ditas autorizações arquivadas neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé

Eu, , Escrt., Jurtdo.-

CUSTAS: Serv. C\$.251,32; C.P.C. C\$.13,22; F.P. C\$.52,90.-

Documento assinado 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: PJ5NK E6D6Q DDUUN SMCXR

Documento assinado 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: PJ5K8 ZA8TR VLCZK RGLXB

matricula	folha
= 9432 =	07
	verso

AV-13-9432.-Prot.nº.26.695.-14.10.87.-Escritura Pública de Re-Ratificação, lavrada em 15.12.86, no Lº.3.250, fls.136, do 11º Cartório de Notas de S.Paulo-SP., de outra Escrt.,Públ., de -/ Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, registrada sob nº.11, d/matricula; que fazem, de um lado, como Outorgante Devedora, Industrias Madeirit S/A., já qualificada, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já / qualificados; de outro lado como Outorgado Credor, Multi-Banco Internacional de Investimentos S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus repres., legais, Srs.Charles Rund, norte-americano, casado, economista, port., da RG.nº.8.044.368-DOPS/SP e do CIC nº.339.684.387-87, Vice-Presidente, e p/seu procurador, Sr. José Luiz Majolo, já qualificado; e como Interveniente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R. T.P., de Mello, já qualificados; TENDO em vista incorreções no texto do item 4 da cláusula I da Escrt.,Públ., acima mencionada, tem a presente a finalidade de retificar o mencionado dispositivo, que passa a ter a seguinte redação: "I-4)-Ocorrendo o inadimplemento das obrigações de pagto., de qualquer quantia devida por força do contrato em questão, quer seja pelo seu -/ vencimento ordinário ou extraordinário, o débito em atraso ficará sujeito, a partir da data do inadimplemento, até o efetivo pagto., à comissão de permanência, por dia de atraso, calculada e exigível da Devedora nos seguintes termos, a critério do Banco: - O débito em atraso, cujo valor será expresso monetariamente conforme previsto contratualmente, ficará sujeito / aos mesmos encargos compensatórios referidos no sub-item 1 supra desta cláusula acrescido de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ou o débito em atraso ficará sujeito à taxa de mercado do dia do pagto., para contratos de financiamento para capital de movimento, acrescida de juros moratórios à taxa de 1%(um por cento) ao mês. Além disso, a Devedora pagará ao Banco a título de multa irredutível, 10%(dez por cento), sobre o débito em atraso, se ocorrer inadimplemento de suas -/ obrigações por período superior a 10(dez) dias. O descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária sujeitará a Devedora ao / pagto., da multa de 1%(um por cento) ao mês calculada sobre o saldo devedor até o atendimento da obrigação não cumprida, sem prejuízo da faculdade do Banco e/ou BNDES considerar vencidas antecipadamente todas as obrigações da Devedora decorrentes do Contrato em questão ou sustar o desembolso desse crédito." -/ Além disso, retifica-se a cláusula II da mencionada escritura no que diz respeito apenas ao registro nº.1936376 do Contrato ali especificado, pois o mesmo foi efetuado no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP., e não no de Curitiba-Pr., como constou; Com exceção das retificações ora / feitas, ficam ratificadas todos os demais termos e cláusulas /

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.jpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSNK E6D6Q DDUUN SMCXR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Saria Santos

Rui Marchi Santos

CPF: 02304669-00

Escrevente

matricula

folha

= 9432 =

08

da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, retro mencio-
nada, e, em especial, as garantias hipotecárias nela constitui-
das.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. S., Escri-
ta, J. S. S.

AV-14-9432.-14.10.87.-Averbação para fazer constar do registro
nº.11, d/matricula, a cláusula II, da Escri-., Púb-., de Consti-
tuição de Hipoteca, que tem a seguinte redação: " Conforme, "
Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória nº.6951-373/83,
firmado em 16.12.83, reg., sob nº.1936376 e 2862, no 3ºCartó-
rio de Reg., de Tít., e Doc., de São Paulo-SP., e no Cart., de
Tít., e Doc., de Barueri-SP., respect., cujas cláusulas, condi-
ções e obrigações ficam fazendo parte integrante e complemen-
tar da presente escritura, como se aqui estivessem transcritas
o BANCO afiançou obrigações da Devedora resultantes da emissão
de 25(vinte e cinco) debêntures no valor nominal unitário de /
R\$.10.000.000(dez milhões de cruzeiros), cada uma, das séries /
2A e 2B, feita com base na Resolução nº.796/83, do Banco Cen-
tral do Brasil, em conformidade com a Escri-., Particular de -/
Emissão de Debêntures, datada de 30.11.83, Reg., sob nº.916 Lº
03 - Registro Auxiliar do 1ºCart., de Reg., de Imóveis de Barue-
ri-SP.- A Carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o paga-
mento do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua
vigência até 30.12.88.- Ao Banco pela garantia prestada, a De-
vedora obrigou-se a pagar semestral e antecipadamente, uma co-
missão de 4%a.a., incidente sobre o saldo devedor das debêntu-
res garantidas, apurado nas datas dos pagtos., sobre qualquer
quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da /
Devedora, afiançadas nos termos do contrato em questão, passa-
rá a incidir, desde a data do desembolso e até o integral resga-
te, uma comissão de permanência calculada à taxa máxima de en-
cargos previstas p/financiamentos de capital de movimento, con-
cedidos por bancos de investimento no país, tudo acrescido de
juros de mora à taxa de 1% ao mes e de até 10% a título de pe-
na convencional.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. S.,
Escri-., J. S. S.

CUSTAS: Serv. Gs. 41,89 ; C.F.G. Gs. 2,20 ; F.P. Gs. 8,81.-

AV-15-9.432.-Prot.nº.40.513.-16.03.95.- CANCELAMENTO DA HIPOTE-
CA retro R-11, Nos termos da Carta Precatória, da 17ª Vara Cí-
vel da Comarca de S.Paulo-SP., Processo nº.1.425/91; Valor de
R\$.303.000.000,00; de Execução, requerida por MULTI BANCO S/A.,
contra MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., E OUTROS; em que é Depre-
cante o Juizo de Direito da Décima Sétima Vara Cível da Capi-
tal de S.Paulo-SP., e Deprecado o Juizo de Direito d/Comarca /
de Gpuava-Pr., assinado pelo MM.Juiz de Direito da 17ªVara Cí-
vel, Dr.Teodozio de Souza Lopes; e despacho de 29.08.94, do MM
Juiz de Direito, d/Comarca, Dr.Gilfrco. de Paula Xavier F.Guer-
ra.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. S., Escri-., J. S. S.

SEGUE NO VERSO...

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSNK E6D6Q DDUUN SMCXR

Documento assinado 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: PJSNK 8A8TR VLCZK RGLXB

matricula	folha
= 9.432 =	= 08 =
	verso

R-16-9.432-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55 e custas processuais.-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.- Eu [assinatura] Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-17-9.432-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu [assinatura] Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-18-9.432-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exequente: UNIÃO FEDERAL- Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu [assinatura] Oficial.- Custas: 1.293,600-

AV-19-9.432-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegrel da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exequente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O

Segue na folha 9

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSNK E6D6Q DDUUN SMCXR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matrícula

Folha

Rodolpho Soria Santos

Rui Marchi Santos

CPF 112104689-00

Escrevente

9.432

9

referido é verdade e dou fé.-Eu, Eliane Maria Machado Santos Stumm, Oficial.
Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-20-9.432-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, Eliane Maria Machado Santos Stumm, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-21-9.432-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, Eliane Maria Machado Santos Stumm, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.jpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSNK E6D6Q DDUUN SMCXR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSK8 ZA8TR VLCZK RGLXB



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0443- 03/2022

TERRENO RURAL DE MAT. Nº9.433, COM ÁREA TOTAL DE
6,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVAPR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno Rural, com área de 6,00Ha, situado na Gleba Samambaia no município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 194.000,00

(Cento e noventa e quatro mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do Software QGIS, de Cartas Topográficas, do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da Prefeitura Municipal de Guarapuava/PR.

Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº9.433 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9.433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não consta coordenadas georreferenciadas,





apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel.

Deste modo, em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não ser saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas.

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

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

2.3 Limitações e premissas futuras

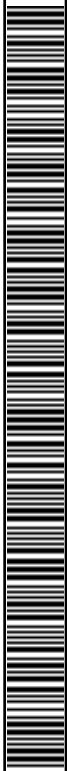
Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo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

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

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

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

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





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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Terreno rural localizado na Gleba Samambaia.

3.2 Descrição Técnica

Número da Matrícula: Nº 9.433 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

Imóvel constituído pelo Lote nº34. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios.

Localização: Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Mercado Regional de Terras - MRT 5 - Centro contempla 25 municípios. Recaem 20 municípios sobre a mesorregião Centro Sul Paranaense do IBGE; 08 Norte Central; 02 Oeste Paranaense; 01 Centro Ocidental.

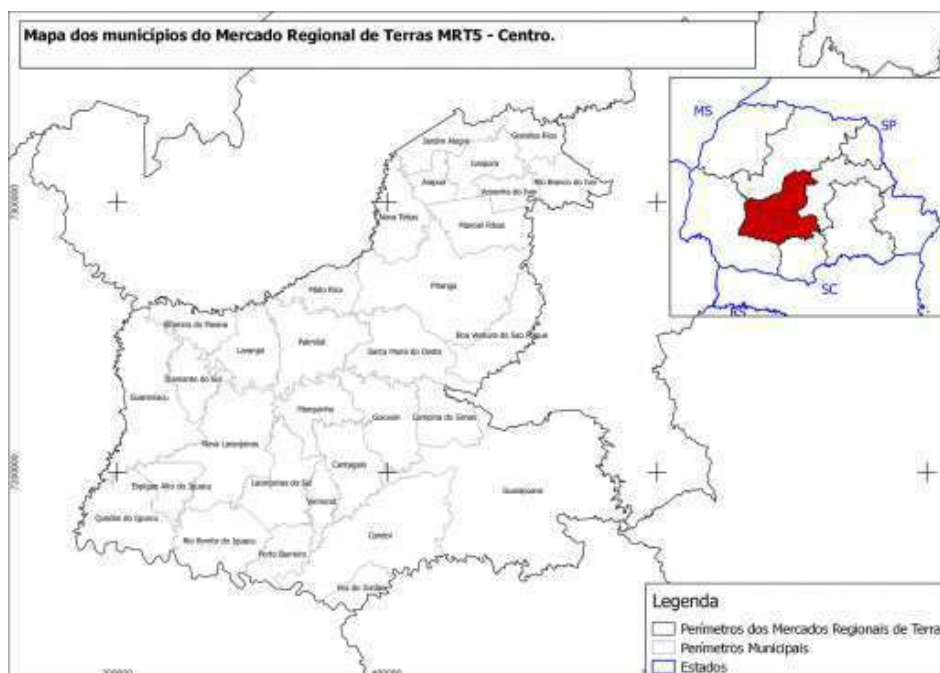
Este Mercado Regional possui apenas parte da APA Estadual da Serra da Esperança, na porção leste do município de Guarapuava. A conservação dos biomas da região é contemplada, também, a partir de 2003, pela presença do Programa de Recuperação Ambiental dos Biomas – Projeto Paraná Biodiversidade, o qual possui, na região, o Corredor Araucária, onde as áreas legalmente protegidas e de implantação de programas de recuperação estão concentradas na Floresta Ombrófila Mista.

Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira e a suinocultura.





Também merece ser ressaltado a grande disponibilidade hídrica existente, principalmente na porção sudoeste do Mercado Regional, o que propiciou a implantação de grandes usinas hidrelétricas no Rio Iguaçu, como o Salto de Osório (Quedas do Iguaçu) e Salto Santiago (Rio Bonito do Iguaçu) também importantes Pequenas Centrais Hidrelétricas em implantação dos rios de menor porte.



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077
www.kronbergleiloes.com.br



5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas*





a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Terreno florestal, constituído pelo Lote nº34, do imóvel denominado “Gleba Samambaia”, distrito de Entre rios, com a área de 60.000m², ou sejam, 6 hectares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº18 pertencente a Maderit S/A, pelo rumo de 74°00’SSE mediu-se 250,00ms onde segue por linha reta, confrontando com Johann Seitz e Maderit S/A., pelo rumo de 26°00’NE mediu-se 240,00ms, até o canto do lote nº2; segue daí por linha reta, confrontando com terras de lote nº2 pertencente a Peter Nauy JR., pelo rumo de 74°00’NO”.

6.2 Restrições do imóvel

Em virtude de a matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no presente laudo a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior a qual a propriedade está inserida.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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

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





7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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





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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 194.065,80 (Cento e noventa e quatro mil, sessenta e cinco reais e oitenta centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 194.000,00 (Cento e noventa e quatro mil reais)

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 23 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

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



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	23/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	9.433
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 6,00 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 6,00 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha	< Matrícula

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

Valor de Mercado
R\$ 194.065,80
(CENTO E NOVENTA E QUATRO MIL E SESENTA E CINCO REAIS E OITENTA CENTAVOS)

Comentários Gerais	

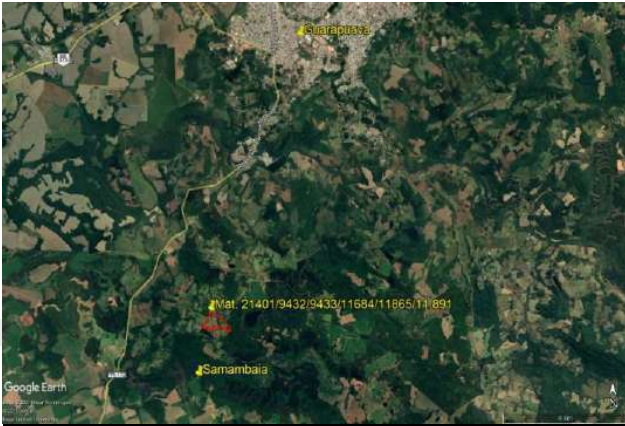
Responsável Técnico:	Helcio Kronberg	Assinatura:	
Telefone de Contato:	(41)3233-1077		
Identificação:	Kronberg Leilões		

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: PJ54G WZBDM JG7JP RMMXU



Memorial Descritivo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.	
Coordenadas Latitude: 25°29'7.25"S Longitude: 51°30'40.46"O	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
“Terreno florestal, constituído pelo Lote nº34, do imóvel denominado “Gleba Samambaia”, distrito de Entre rios, com a área de 60.000m², ou sejam, 6 hectares, compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº18 pertencente a Maderit S/A, pelo rumo de 74°00’SSE mediu-se 250,00ms onde segue por linha reta, confrontando com Johann Seitz e Maderit S/A., pelo rumo de 26°00’NE mediu-se 240,00ms, até o canto do lote nº2; segue daí por linha reta, confrontando com terras de lote nº2 pertencente a Peter Nauy JR., pelo rumo de 74°00’NO”.	

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

Documento assinado 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: PJ54G WZBDM JG7JP RMMXU



Memorial Descritivo

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

Relatório Fotográfico	
	
Acesso ao imóvel	Acesso ao imóvel
	
Topografia	Topografia
	
Topografia	Topografia



Memorial Descritivo

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

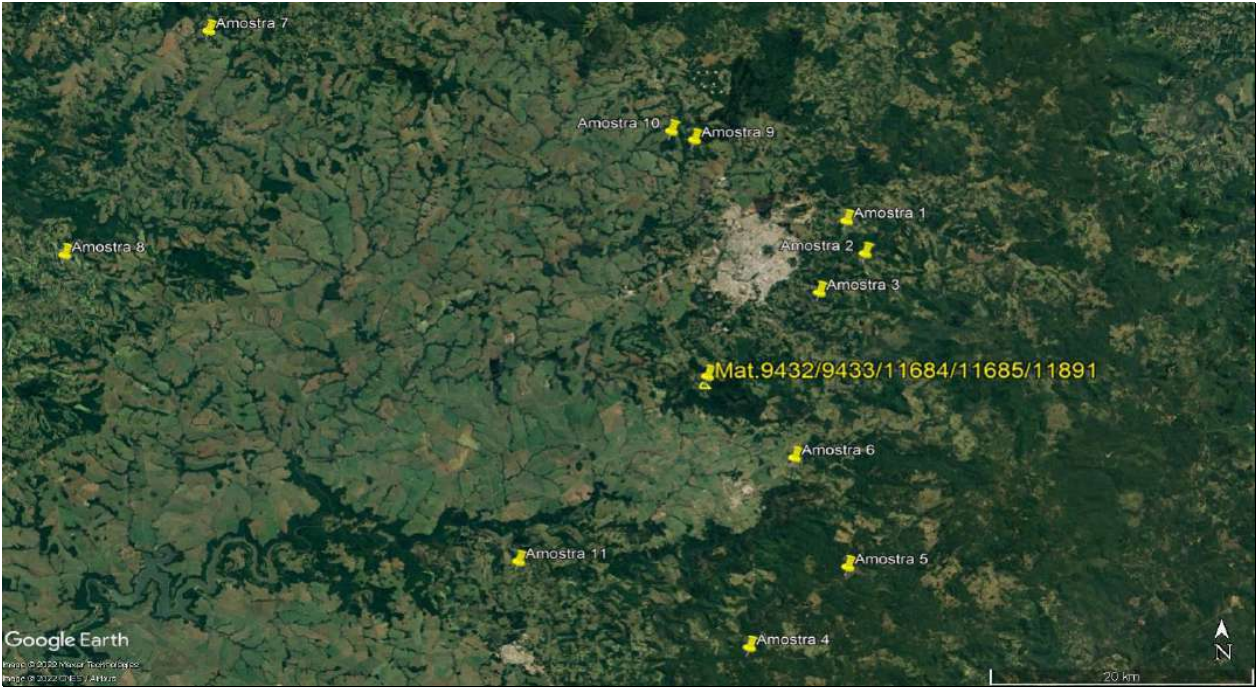
Relatório Fotográfico	
	
Servidões	Servidões
	
Topografia	Servidões



Memorial Descritivo

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS4G WZBDM JG7JP RMMXU



Memorial Descritivo

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

Avaliando											
Endereço:	-										
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	6,00		Área Construída:	-							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A							
Benfeitorias	-		Contato	N/A							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	0,60	10%	Vw(a)			VIII	1,20 20%	
IIe			IIIe,s	0,84	14%	Vle			Áterreno(ha):	6,00 100%	
IIe,s	2,00	33%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado: 57%		
IIIs	1,36	23%	IVe			VIIe					
Observações:											

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

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

Documento assinado 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: PJ54G WZBDM JG7JP RMMXU



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

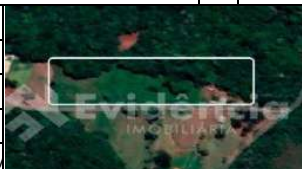
Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Candoi			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		26,00		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.200.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Faax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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

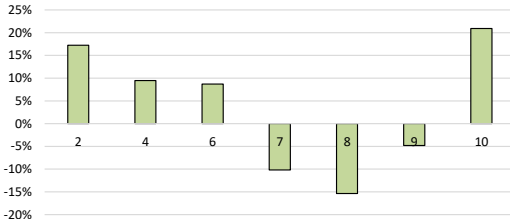
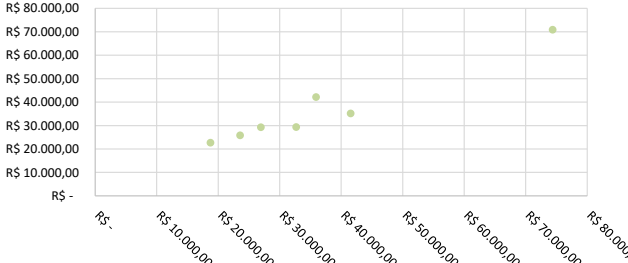
Kronberg Leilões Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado		Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$	700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,056	1,237	1,000	1,17	R\$ 42.131,98
4	R\$	9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,056	1,167	1,000	1,09	R\$ 25.780,37
6	R\$	4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	1,000	1,211	1,000	1,09	R\$ 29.287,81
7	R\$	8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	1,000	1,011	1,000	0,90	R\$ 29.370,26
8	R\$	1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	1,000	0,952	1,000	0,85	R\$ 35.151,08
9	R\$	400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	1,071	1,000	0,95	R\$ 70.815,97
10	R\$	670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,056	1,276	1,000	1,21	R\$ 22.682,62

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 36.460,01
Desvio	18476,89	Desvio	6421,62
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 32.344,30
Limite Inferior	R\$ 25.522,01
Limite Superior	R\$ 47.398,02
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 194.065,80
	6,00		R\$32.344,30		1,00		

DADOS		Tratamento Estatístico	
Número de Amostras Coletados:	7		
Número de Amostras Saneados:	5		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 25.522,01		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 36.460,01		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 47.398,02		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 32.344,30		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	6421,62		
Coeficiente de Variação:	0,176		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/ha):	R\$ 4.403,12		
Inferior (p/ha):	-13,74% R\$ 32.056,90		
Superior (p/ha):	10,78% R\$ 40.863,13		
Amplitude Total	24,51%		

Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ54G WZBDM JG7JP RMMXU



Memorial Descritivo

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

Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019	
Fundamentação do Método Comparativo Direto	

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

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

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

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

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
	24,51%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ54G WZBDM JG7JP RMMXU





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4109401-5F4442C2ECEE4729842F29C38DDFCE04	Data de Cadastro: 01/06/2016 15:30	Data da última retificação: 20/07/2016 15:11
---	---------------------------------------	---

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 21,9871 ha		Módulos Fiscais: 1,22
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°29'06,1" S	Longitude: 51°30'36,58" O
Município: Guarapuava		Unidade da Federação: PR
Condição: Aguardando análise		Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	9,4288
Área total de Uso Consolidado	12,3452
Área total de Servidão Administrativa	0,2131

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	4,4037
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	4,4037

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 9433 =	01

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112401689-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escritor

IMÓVEL: Terreno Florestal, constituído pelo lote nº.34, do imóvel denominado "Gléba Samambaia", distrito de Entre Rios, com a área de 60.000,00m²., ou sejam, 6 hectares; compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote nº.18, na linha limite de uma estrada de 4,00ms., de largura; segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.18 pertencente a Madeirit S/A., pelo rumo de 74º00'SE mediu-se 250,00ms onde segue por linha reta, confrontando com Johann Seitz e Madeirit S/A., pelo rumo de 26º00'NE mediu-se 240,00ms., até o canto do lote nº.2; segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.02 pertencente a Peter Nauy Jr., pelo rumo de 74º00'NO mediu-se 250,00ms., até a linha limite da estrada de 4,00ms., de largura; segue daí por linha reta, confrontando com esta estrada, que divide sucessivamente com terras de Nikolaus Kleckler e Andreas Keller, pelo rumo de 26º00'SO mediu-se a distância final de 240,0ms., ligando ao ponto e canto no marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita.-

PROPRIETÁRIA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em S.Paulo-SP. Inscr., no CGCMF nº.60.873.874/0011-57, e filial n/cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: nº.976 fls.38 Lº.3-A, deste Cartório.-

R-1-9433.-Prot.nº.14.540.-24.06.82.-TRANSMITENTES INTEGRANTES:

INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada.-ADQUIRENTE INCORPORADORA: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade agrícola e comercial, com sede em Barueri, Est., de S.Paulo, à rua Seis, nº.21, Jardim Belval, Inscr., no CGCMF nº.47.682.232/0001-30.-. Integralização do aumento de Capital, de Cr\$.50.000,00, para Cr\$.874.811.428,00, no valor de Cr\$.874.761.428,00 a ser subscrito pela acionista única e integralizado mediante a conferência de Bens; A requerimento de Madeirit Agro Florestal S/A., p/seus -/Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, bras., cas., engenheiro, port., da C.I.nº.916.304 e do C.P.F.nº.002.009.808-15, res., em S.Paulo, Capital, à rua Mariana Correa, 301; e -/Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, bras., cas., engenheiro, port., da C.I.nº.4.935.278 e CPF nº.010.109.938-01, res., em S.Paulo, Capital, à rua Barão de Campos Gerais, 183-Apto.84 de acôrdo com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 04./01.82 que aprova a incorporação, devidamente arquivada no Registro do Comércio, e na Junta Comercial do Estado de S.Paulo

SEQUE NO VERSO

matricula	folha
= 9433 =	01
	verso

ficando uma via arquivada neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. F., Escrt., Jurtdo.- D.T., e CPC Cr\$. 35.000,00.-

R-2-9433.-Prot.nº.16.015.-04-04-83:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados, Luiz Augusto Garaldi de Almeida, bras., cas., advogado, port., da C.I.nº.2.078.310-SP., e CPF.nº.005.562.468-53, res., à Rua Oquirah, nº.370, em S.Paulo-SP.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., p/sua filial de S.Paulo-SP., sita à Rua 24 de Maio, 195, CGC/MF nº.92.791.813/0003-27, titular da Carta Patente nº.A-69/3036, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seus Diretores, Raul Santoro de Mattos Almeida, (C.I.nº.5.262.380-SP., CPF.nº.897.592.908-63), engenheiro mecânico de produção, e Itche Vasserman, (C.I.nº.4.253.927-SP., CPF.nº.534.027.908-15), bancário, ambos bras., cas., res., em São Paulo-SP., conf., proc., lavr., às fls.17vº., Lº.3.150 e fls.11 do Lº.3.150, ambas do IIº.Tab., de S.Paulo, reg., sob nºs. 3868 e 3869 do 6º.Tab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, já qualificados.-Nos termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 10.03.83, no Lº.509, fls. 088, do 6º.Tab., de Curitiba-Pr.-VALOR DE Cr\$.421.175.069,00.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos reconhecidos e confessados pela DEVEDORA, variação cambial, juros, comissões, encargos moratórios, multas, e demais encargos e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO, Em Primeira, Única e especial hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. F., Escrt., Jurtdo.-D.T., e C.P. C.Cr\$.70.000,00.-

R-3-9433.-Prot.nº.17.934.-27.03.84.-OUTORGANTE DEVEDORA:INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Carlos R.P., de Mello, Luiz R.T.P., de Mello e Luiz / A.G., de Almeida, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu proc., Sr., Itche Vasserman, já qualificado, e José Luiz Majolo, bras., administrador de empresas, port., da C.I.nº.1.013.236.979-RS., e C.P.F.nº.008.855.760-04, res., em S.Paulo-SP., à R.Oscar Freire, 1758, Apto.73-B; proc., de fls.14 e 03vº., do Lº.3191, do IIºCart., de Notas de S.Paulo-SP., reg., e arq., sob nº.4.111

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 9433 =	02

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404619-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escritor

/2 no 6.º Tab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato re-
pres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor, Sr. /
Carlos R.P., de Mello, já qualificado.- Nos termos da Esct.,
Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, la-
vrada em 19.03.84, no L.º 525, fls.01/08, do 6.º Tab., de Curiti-
ba-Pr.-VALOR: I-Conforme Contrato de Financiamento para Capi-
tal de Movimento nº.6951-385/84, firmado em 02.03.84, reg., no
3.º Cart., de Reg., de Tít., e Doc., de S.Paulo-SP., nº.1983466,
o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400./
000.000,00, a ser pago em 29.08.84, acrescido de correção mone-
tária equivalente à de variação dos índices de correção das -/
ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do em-
préstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P.,
avalizadas pelos Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de /
Mello, c/os seguintes valores: 1)Principal: Cr\$.400.000.000,00,
vencível em 29.08.84; 2)Juros e correção monetária estimados:
Cr\$.421.843.044,60, vencível em 29.08.84; 3)Principal e Juros e
Correção Monetária Estimados: Cr\$.821.843.044,60, vencível à -/
vista.- II- Conforme Contrato de Financiamento Para Capital de
Movimento nº.6951389/84, firmado em 19.03.84, ainda pendente /
de registro o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor
de Cr\$.880.000.000,00, a ser pago em 17.09.84, acrescido de cor-
reção monetária equivalente à de variação dos índices de corre-
ção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor
do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO,
N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P.
de Mello, com os seguintes valores: 1)Principal: Cr\$.800.000./
000,00, vencível em 17.09.84; 2) Juros e Correção Monetária es-
timados: a) Cr\$.435.942.341,00, vencível em 18.06.84; b) Cr\$...
435.942.341,00, vencível em 17.09.84; 3) Principal e Encargos
estimados: Cr\$.1.751.884.682,00, vencível à vista.- Pela presen-
te escritura e na melhor forma de direito, em garantia do prin-
cipal, correção monetária, juros, comissões, encargos moratór-
rios, multas e demais encargos, penalidades e despesas contra-
tuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, dá ao BANCO, Em Segunda -
(2.ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, -/
cláusulas e condições constantes da presente escritura.- O Re-
ferido é verdade e dou fé.-Eu, R. S., Esct., Jurtd.-.
CUSTAS: Servt.Cr\$.107.616,00 = CPC Cr\$.5.664,00 = FP Cr\$.22.656,
00.-
R-4-9433.-Prot.nº.18.368.-11-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDÚS

Documento assinado 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: PJXRX 626QG 5K4W2 RBTYK

Documento assinado 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: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

matrícula	folha
= 9433 =	02
	verso

TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada; repres., p/seus Diretores Carlos R.P.de Mello; Luiz R.P.de Mello; e Luiz G.de Almeida, todos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres.,p/seus /proc., Itche Vasserman e José Luiz Majolo, acima qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 11ºCart., de Notas de S. Paulo-SP., arq., e reg., sob nº.4111 e 4112, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT -/AGROFLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor, Sr.Carlos R.P.de Mello, já qualificado.-NOS termos da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição da Hipoteca, lavr., em 09.05.84, no /Lº.525 fls.010, Prot.,nº.54.712, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.,I-Conforme Contrato de Financiamento p/Capital de Movimento nº.. 6951-378/84, firmado em 24.01.84, reg., no 3ºCart., de Reg.,de Tít., e Doc., de S.Paulo sob nº.1961371 e no Reg.,de Tít., e Doc., de Barueri-SP., sob nº.2893, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00, cujo saldo devedor em 02.05.84 montava Cr\$.31.194.739,20, a ser pago em 23.07.84, acrescido de correção monetária equivalente à de variação dos índices de correção das DRTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido.-A DEVEDORA emitiu a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1)Principal: Cr\$.400.000.000,00, vencível em 23.07.84; 2)Juros e Correção Monetária Estimados:Cr\$.291.677.986,00, vencível em 23.07.84;- 3)Principal e Juros e Correção Monetária estimados:Cr\$.691.677.986,00, vencível à vista. II-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-395/84, firmado em 09.04.84, reg., sob nº.2011119 no 3ºCart., de Reg., de Tít., e Doc., de S.Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no /valor de Cr\$.160.000.000,00, a ser pago em 09.07.84, acrescido de correção monetária equivalente à de variação dos índices de correção das DRTN e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o /valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do /BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores:1)Principal:Cr\$.160.000.000,00, vencível em 09.07.84; 2)Juros e Correção Monetária Estimados:Cr\$.65.698.130,24, vencível em 09.07.84; 3)Principal e Encargos estimados:Cr\$.225.698.130,24, vencível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e confessados pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas, e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em Terceira (3ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, Escrt., Jurdto.

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula	folha
= 9433 =	03

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escritor

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

R-5-9433.-Prot.nº.18.369.-12.06.84:-OUTORGANTE DEVEDORA:RESER-PA-REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em S.Paulo-SP., à Rua Cel.Xavier de Toledo, 264 10ºAndar, inscrita no CGC/MF sob nº.60.873.866/0001-39, n/ato repres., p/seus sócios gerentes, Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres., p/seu proc., Srs. 7 Itche Wasserman e José Luiz Majolo, já qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP., arq., sob nºs.4111 e 4112; INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, repres., por Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.NOS termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 24.05.84, no Lº.525, fls.26, Prot., nº. 54.814, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-401/84, firmado em 21.05.84, ainda pendente de registro, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.1.300.000.000,00, a ser pago no dia 20.08.84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN, e dos juros de 24%a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.de Mello, Luiz R.T.P.de Mello e por Indústrias Madeirit S/A., com os seguintes valores: 1)-Principal:Cr\$.1.300.000.000,00, vencível em 20.08.84; 2)-Juros e Correção / Monetária Estimados: Cr\$.472.727.325,00, vencível em 20.08.84; 3)-Principal e Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$.1.778.727.325,00, vencível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao Banco em Quarta(4ª) Hipoteca, os imóveis de sua propriedade retro matriculados.-Demais termos, cláusulas e condições, constantes da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. S. Escrt., Jurtdo.-

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

Documento assinado 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: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

Documento assinado 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: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

matrícula	folha
= 9433 =	03
	verso

AV-6-9433.-Prot.nº.19.895.-14.03.85.-Escrt.,Públ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.86v do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado, como outorgante Devedora, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.17º parágrafo 2º de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello; Luiz R.T.P., de Mello; e Luiz A.G., de Almeida, todos já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Outorgado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A p/sua filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, p/seus proc., Sr.Itche Vasserman, já qualificado e José Luiz Pinto C. dos Mares Guia, bras., cas., bancário, port., da C.I.nº.M-958-52/SSP/MG e CIC nº.118.218.506-10; Nos termos da proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº., do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; / como interveniente Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; Conforme Escrt.,Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr em 10.03.83, as fls.88 do Lº.509, a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas nos contratos identificados nas cláusulas I a V da referida escritura, Dentreos contratos consignados na Escrt.,Públ. de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, especifica na cláusula primeira supra, está o Contrato de Repasse de Empréstimo do Exterior nº.6951-320/82, firmado em 15.10.82.-Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato de Repasse de empréstimo no Exterior, caracterizado na cláusula anterior, -/ nos termos do aditivo no referido contrato, firmado em 30.11.84, tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I de / Escrt.,Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, nos seguintes aspectos: a) A devedora obriga-se a pagar ao MULTI-BANCO o valor correspondente à terceira parcela do principal da dívida no valor equivalente a US\$ 249,600.00 no dia / 21.02.85, juntamente com a quarta parcela do principal, equivalente a US\$ 645,333.00.- b) ainda no dia 21.02.85, a DEVEDORA deverá pagar ao BANCO os juros à taxa de 1,25% a.a., acima da taxa de juros para depósito de 06 meses no mercado interbancário do Eurodólar de Londres, incidentes sobre o saldo devedor

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXRX 626QG 5K4W2 RBTYK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rol Marchi Santos
Escritor

matrícula
= 9433 =

folha
04

do principal, e o valor correspondente à comissão de repasse /
calculada à taxa de 6%a.a., incidente sobre a terceira parcela
do principal no valor de US\$ 249,600.00 e calculada pelo perío
do de 01.12.84 à 21.02.85 observada sempre a paridade cambial
ajustada; c) dessa forma são as seguintes as datas de vencimen
to das parcelas da dívida Principal: US\$ 249,600.00 em 21.02.
85; US\$ 645,333.00 em 21.02.85; Juros: 21.02.85; Comissão de
Repasse: US\$ 3,452.80, em 21.02.85; -Demais termos, cláusulas e
condições constantes da Escritura no começo mencionada.- Com
exceção das retificações ora feitas, ficam ratificadas todas
as demais cláusulas e termos da Escri. Públ., de Confissão de
Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada.- O Referido
é verdade e dou fé.-Eu, Rol Marchi Santos, Escri., Juntado.-
CUSTAS: serv. Grs. 172.235.- ; Grs. Grs. 9.065.- ; FR. Grs. 36.260.-

AV-7-9433.-Prot.nº. 19.896.-14.02.85.-Escri., Públ., de Re-Rati
ficação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipo
teca, lavr., em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.90 do 11ºCart., de
Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado
como outorgante Devedora, INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualifi
cada, n/ato repres., na conformidade do Art.17º parágrafo 2º
de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P.,
de Mello; Luiz R.T.P., de Mello; e Luiz A.G., de Almeida, todos
já qualificados, todos eleitos pela Reunião do Conselho de Ad
ministração, realizada em 30.04.82; de outro lado, como Outor
gado Credor, MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A.,
p/sua filial de S.Paulo-SP., já qualificado, n/ato repres., na
conformidade da cláusula 15 de seus estatutos Sociais, p/seus
proc., Sr. Itche Vasserman e José Luiz P.C., dos Mares Guia, já
qualificados, nos termos da proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº
do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; e como Interveniante Ga
rantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já quali
ficada, n/ato repres., p/seus Diretores Srs.Carlos R.P., de
Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- Conforme Es
critura Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipo
teca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr., em 19.03.84, as
fls.01 do Lº.525, a DEVEDORA confessou-se devedora do BANCO
das importâncias decorrentes das obrigações assumidas nos se
guintes contratos: a) Contrato de Financiamento Para Capital
de Movimento nº.6951-385/84, firmado em 02.03.84; b) Contrato
de Financiamento Para Capital de Movimento nº.6951-389/84, fir
mado em 19.03.84; tem presente a finalidade de retificar a -/

matrícula	folha
= 9433 =	04
	verso

cláusula I da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e Constitui-
ção de Hipoteca, identificada na cláusula I supra, nos seguin-
tes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquide-
do na data avençada, foi apurado, em 01.10.84, um saldo deve-
dor de 48.854,6285 ORTN's, correspondente então, ao valor de /
Cr\$.872.885.648, quantia esta líquida e certa, da qual a DEVEDO-
RA confessou e reconheceu ser devedora, tendo se obrigado a pa-
gar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, no dia 01.02.85,
acrescida a partir de 01.10.84, dos seguintes encargos: 1) cor-
reção monetária equivalente à da variação dos índices de corre-
ção do valor nominal das ORTN's; 2) Juros de 40,75% a.e., inci-
dentes sobre o valor confessado e reconhecido pela empresa; b)
em função de que o ajuste feito representou prorrogação da da-
ta de vencimento original da dívida, ficou o contrato prorroga-
do por mais 123(cento e vinte três) dias, contados a partir de
01.10.84; c) em decorrência das alterações supra mencionadas, a
Empresa emitiu, a favor do MULTI-BANCO novas Notas Promissórias
em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) -
Principal: Cr\$.872.885.648, vencível em 01.02.85; 2) Juros e -/
Correção monetária estimados: Cr\$.589.717.060 vencível em 01.02.
85; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.1.462.602.708, venc. à
vista.- III - Ainda, tendo em vista as alterações procedidas /
no Contrato caracterizado na alínea "b" na cláusula I desta es-
critura, nos termos do aditivo ao referido contrato, firmado /
em 01.10.84, tem igualmente, a presente a finalidade de retifi-
car a cláusula II da Esct., Públ., de Confissão de Dívida e -/
Constituição de Hipoteca, nos seguintes aspectos: a) em razão
de que o empréstimo não foi liquidado na data avençada, foi -/
apurado, em 01.10.84, um saldo devedor de 73.732,5417 ORTN's,
correspondente, então, ao valor de Cr\$.1.317.379.323, quantia /
esta líquida e certa, da qual a Devedora confessou e reconhe-
ceu ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importân-
cia de MULTI-BANCO, em 01.03.85, acrescida a partir de 01.10./
84 dos seguintes encargos: 1) Correção monetária equivalente à
da variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's
2) Juros de 38,28%, incidentes sobre o valor confessado; b) em
função de que o ajuste feito representou a prorrogação da data
de vencimento original ficou o contrato prorrogado por mais -/
151(cento e cinquenta e um) dias, contados a partir de 01.10./
84; c) em decorrência das alterações supra mencionadas a Empre-
sa emitiu novas Notas Promissórias em substituição às anterio-
res, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.1.317.379.323,

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXRX 626QG 5K4W2 RBTYK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404659-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escritor

matricula
= 9433 =

folha
05

vencível em 01.03.85; 2) Juros e Correção Monetária estimados: Cr\$.1.168.974.545, vencível em 01.03.85; 3) Principal e encargos estimados em: Cr\$.2.486.353.868, vencível à vista.- Com exceção das retificações feitas ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da referida Escritura, e em especial as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referido é verdade e / dou fé.-Eu, R. Marchi Santos, Escri. Juntado.-

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

AV-8-9433.-Prot.nº.19.897.-14.03.85.-Escr. Públ., de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 13.02.85 no Lº.3.214 fls.95vº., do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber, de um lado como outorgante DEVEDORA, RESERPA - REFLORESTAMENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, n/ato repres., p/seus / sócios-gerentes, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; e de outro lado, como Outorgado Credor MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na conformidade da cláusula 15 de seus Estatutos Sociais, p/seus proc., Srs.Itche Vasserman e José L.P.C. dos Mares Guia, já qualificados, nos termos de proc., lavr., no Lº.2.349 fls.01vº., do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP; e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus diretores, Srs Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados

I- Conforme Escritura Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., nas Notas do 6ºTab., de Curitiba-Pr em 24.05.84, as fls.26 do Lº.525; a Devedora confessou-se devedora do BANCO das importâncias decorrentes das obrigações assumidas no Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-401/84, firmado em 21.05.84.- II - Tendo em vista as alterações procedidas no Contrato caracterizado na cláusula I desta escritura, nos termos do editivo ao referido contrato, firmado em 01.10.84; tem a presente a finalidade de retificar a cláusula I da Escr. Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, identificado na cláusula I supra, nos seguintes aspectos: a) em razão de que o empréstimo não foi liquidado na data avançada, foi apurado em 01.10.84 um saldo devedor de 119.088.9184 ORTN's, então correspondente ao valor de Cr\$.2.127.761.705, quantia esta líquida e certa, da qual a Empresa confessou e reconheceu ser devedora, obrigando-se a pagar a mencionada importância ao MULTI-BANCO, no dia 02.01.85,

Documento assinado 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: PJXRX 626QG 5K4W2 RBTYK

Documento assinado 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: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

matricula	folha
= 9433 =	05
	verso

acrescida a partir de 01.10.84 dos seguintes encargos: 1) correção monetária equivalente à de variação dos índices de correção do valor nominal das ORTN's; 2) Juros de 43,38%, incidentes sobre o valor confessado e reconhecido pela empresa; b) em decorrência das alterações retro mencionadas, a Empresa emitiu Notas Promissórias em substituição às anteriores, com os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$.2.127.761.705, vencível em 02.01.85; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$.1.023.148.691, vencível em 02.01.85; 3) Principal e encargos estimados: Cr\$.3.150.910.396, vencível à vista; c) não obstante estar vencido desde 02.01.85, o empréstimo em questão não foi ainda liquidado, estando sujeito, a partir de seu vencimento, aos encargos e penalidades previstos no Contrato de Financiamento na Capital de Movimento, identificado na cláusula I desta Escritura.- III - Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificadas todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, já mencionada, e, em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R.*

Escrt., Juntado.-

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

R-9-9433.-Prot.nº.21.098.-23-09-85:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello, e Luiz R.T.P., de Mello, / ambos já qualificados.-OUTORGADO CREDORE:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., / p/seus proc., Srs.José Luiz Majolo, bras., cas., administrador de empresas, port., da C.I.nº.6.498.113-SP., e CIC nº.573.531.668-00, e Gil Ademar Vieira, bras., cas., bancário, port., da C.I.nº.5.022.871-SP., e CIC nº.312.291.318-68, ambos c/escritório em S.Paulo-SP., a Rua 24 de maio, 195, nos termos da proc. lavr., as fls.01vº., do Lº.2.362, arq., no 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr., sob nº.14.377 no livro próprio.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.-Nos Termos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 30.08.85, no Lº.478/NA fl.01, do Cartório do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.-Conforme Contrato de Repassa de Empréstimo do Exterior nº.6951-515/85, nos termos da Resolução 63 do Banco Central do Brasil, firmado em 21.08.85, reg., nº. 2306200, no 3ºCart., de Tít., e Doc., de S.Paulo, o BANCO repassou a DEVEDORA US\$.295.000.00(duzentos e noventa e cinco mil dólares dos Estados Unidos da América) proveniente de em-

Segue na fl. nº 06

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 9433 =	06

Rodolpho Soria Santos
CPF 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escriturante

empréstimo externo, à taxa de 1,125% a.a., acima da taxa de /-
juros para depósitos de 6 meses no mercado interbancário do eu
rodólar de Londres, com uma comissão de repasse à taxa de 3,5%
a.a.; A DEVEDORA obrigou-se a pagar ao BANCO a dívida então /-
contraída, aí incluídos o principal, juros e comissão pactuaa-
dos, no dia 21.02.1986, sob a cláusula de paridade cambial e,
pois, em cruzeiros apurados segundo a taxa de câmbio (vendedor)
fixada pelo Bco.C., do Brasil para a moeda norte-americana, vi-
gente no dia da liquidação das suas obrigações.-Pela presente
Escritura e na melhor forma de direito, em garantia do princi-
pal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, vari-
ação cambial, juros, comissões, encargos moratórios, multas e
demais encargos e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTE-
CANTE dá ao BANCO em QUINTA Hipoteca o imóvel retro matricula-
do.-Demais termos, cláusulas e condições constantes da presen-
te escritura.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R- ,
Escrt., Jurtdo.-

CUSTAS : Serv. Grs 647.165 : C.C. Grs 34.061 : F.P. Grs 136.245.-

R-10-9433.-Prot.nº.22.467.-25.04.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: IN-
DÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus
Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello,
já qualificados.-Outorgado CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL /
DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., p/seus /
proc., Srs.José Luiz Majolo e Gil Ademair Vieira, retro qualifi-
cados, nos termos da proc., lavr., no 11ºTab., de S.Paulo-SP.,
as fls.38 do Lº.2377 em 20.01.86, arq., sob nº.15.758 no Livro
próprio do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.- INTERVENIENTE GA-
RANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já quali-
ficada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de /
Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- Nos termos da
Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipote-
ca, lavrada em 31.03.86, no Lº.492-NA fls.08, do 5ºTab., de No-
tas de Curitiba-Pr.- I- Conforme contrato de Financiamento Pa-
ra Capital de Movimento nº.6951-556/86, datado de 21.02.86, -/
Reg., sob nº.2394922 no 3ºCart., de Reg., de Tít., e Doc., de
S.Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no va-
lor de G\$.7.113.110,374, a ser pago por esta àquele no dia 22./
05.86, acrescido, segundo o disposto em sua cláusula II de cor-
reção monetária equivalente à da variação dos índices de corre-
ção do valor nominal das ORTNs e juros à taxa de 25,5%a.a., in-
cidentes sobre o valor do empréstimo corrigido.- TENDO em vis-
ta as disposições do Decreto-Lei nº.2.283 de 27.02.86, com a /
nova redação dada pelo decreto-lei nº.2.284 de 10.03.86, e de-
mais normas complementares, foi apurado o cálculo dos encargos
devidos, juntamente com o principal mutuado, no dia 22.05.86,
a saber: a) correção monetária calculada até 28.02.86:CZ\$.242.
660,76: b) juros de 25,5%a.a.:CZ\$.429.775,87: c) principal: -/

matrícula	folha
= 9433 =	06
	verso

CZ\$.7.113.110.37, valores estes que a DEVEDORA reconhece como líquidos e certos. Assim sendo, no dia 22.05.86, a DEVEDORA -/ obriga-se a pagar ao BANCO, para liquidação do contrato acima identificado, a quantia de CZ\$.7.785.547,00; Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, no Contrato, inclusive encargos moratórios, multas e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em SEXTA(6ª) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais termos, cláusulas e condições, constantes da Esct., Públ., acima mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. S., Esct., Jurtdo.

CUSTAS: Serv Cz\$ 1.128,52 ; F.F. 63 59,59 ; F.F. 63 237,58.-

R-11-9433.-Prot.nº.23.808.-23.09.86.-OUTORGANTE DEVEDORA: INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A., retro qualificada, n/ato repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados.- OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato repres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu Diretor Vice-Presidente, Sr., Charles Rund, norte-americano, casado, economista, port., da / C.I.nº.8.044.368-DOPS/SP., e do CIC nº.339.684.387-87, e p/seu proc., Sr.José Luiz Majolo, já qualificado, nos termos da proc. lavr., as fls.28 do Lº.2.394 do 11ºTab., de S.Paulo-SP., arq., sob nº.16.184 no livro próprio do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr., ambos com escritório na Capital do Est., de S. paulo-SP., à Rua 24 de maio nº.195.- INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na conformidade do Art.20 letra "a" de seus Estatutos Sociais, p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, ambos já qualificados; NOS termos da Esct., / Públ., de Constituição de Hipoteca, lavrada em 18.09.86 no Lº. 483 NA, fls.188, do 5ºTab., de Notas de Curitiba-Pr.; Conforme Contrato de Abertura de Crédito Fixo Mediante Repasse de Financiamento Contratado com o Bco., Nacional de Desenvolvimento -/ Econômico e Social-BNDES, datado de 18.09.86; o BANCO abriu um crédito fixo a favor da DEVEDORA; O montante total do crédito aberto divide-se em dois subcréditos nos seguintes valores: a) subcrédito "a" - no valor equivalente a até 174.782(cento e setenta e quatro mil, setecentos e oitenta e duas) Obrigações do Tesouro Nacional-OTN, correspondentes nesta data a CZ\$.18.596.804,80.- Observados os termos estipulados no referido contrato a dívida correspondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessórios, será sempre expressa em OTN e sobre o seu -/ saldo devedor, assim expresso, incidirão os juros de 10%(dez / por cento) ao ano, calculados dia a dia; b) subcrédito "b" -no valor equivalente a até US\$.337.636,00(trezentos e trinta e sete mil e seiscentos e trinta e seis dólares dos Estados Unidos da América), correspondente a CZ\$.4.649.247,72(quatro milhões

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula
= 9433 =

folha
07

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

seiscentos e quarenta e nove mil, duzentos e quarenta e sete /
cruzados e setenta e dois centavos), à taxa oficial de conver-
são para compra de CZ\$.13,77/US\$, vigente nesta data.- Observa-
dos os termos estipulados no referido contrato, a dívida cor-
respondente a este subcrédito, aí incluídos principal e acessó-
rios, será sempre expressa em dólares dos Estados Unidos da -
América e sobre o seu saldo devedor, assim expressa, incidirão
os seguintes encargos: Juros de 2% a.a., acima da taxa de ju-
ros anual para empréstimos ou financiamentos no mercado inter-
bancário de Londres (LIBOR) para pagto., trimestral, informada
pelo Banco Central do Brasil, reajustável a cada 3(três) meses
calculados dia a dia, pelo sistema proporcional; e comissão de
repasso, à taxa de 2%a.a., calculada dia a dia.- O montante to-
tal do principal da dívida será pago pela DEVEDORA ao BANCO em
72 (setenta e duas) prestações mensais e sucessivas, cada uma
delas no valor de 1/72 (um inteiro sobre setenta e dois avos),
do principal do crédito, efetuada a conversão das OTNs e dos /
dólares dos Estados Unidos da América, conforme previsto no re-
ferido contrato, vencendo-se a primeira em 15.09.1988, e a úl-
tima prestação, em 15.08.1994.- Pela presente escritura e na /
melhor forma de direito, Em Garantia de todas as obrigações -/
principais e acessórias assumidas pela DEVEDORA, nos Contratos
mencionados, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO em 7ª (sé-
tima) HIPOTECA, o imóvel retro matriculado.-Demais termos,
cláusulas e condições, constantes da Escritura Pública retro
mencionada.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R- J-
Escrt. Jurtdo.-

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

AV-12.9433.-Prot.nº. 26.694.-14.10.87.-BAIXA DAS HIPOTECAS DE -
1ª; 2ª; 3ª; 4ª; 5ª; e 6ª GRAUS, ou sejam, R-2 e AV-6; R-3 e -/
AV-7; R-4; R-5 e AV-8; R-9; e R-10; conforme autorizações expe-
didas pelo Multi-Banco Internacional de Investimentos S/A., em
18.12.86, devidamente assinado, declarando-se pago e satisfei-
to por todas as obrigações assumidas por RESERPA - REFLORESTA-
MENTO, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; Ficam ditas autoriza-
ções arquivadas neste Cartório.- O Referido é verdade e dou fé

CUSTAS: Serv. C. 251,32.-; Escrt. Jurtdo.- 13,22.- ; F.P. C. 52,90.-

AV-13-9433.-Prot.nº. 26.695.-14.10.87.-Escritura Pública de Re-
Ratificação, lavrada em 15.12.86, no L.º.3.250, fls.136, do 11º
Cartório de Notas de S.Paulo-SP., de outra Escrt., Públ., de -/
Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, registrada sob
nº.11 d/matricula; Que fazem, de um lado, como Outorgante Deve-
dora, Industrias Madeirit S/A., já qualificada, p/seus Direto-
res, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qua-
lificados; de outro lado, como Outorgado Credor, Multi-Banco
Internacional de Investimentos S/A., já qualificado, n/ato -/
repres.,p/seus repres., legais, Srs.Charles Rund, norte-ameri

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

matricula	folha
= 9433 =	07
	verso

cano, casado, economista, port., da RG.nº.8.044.368-DOPS-SP e do CIC nº.339.684.387-87, Vice-Presidente, e p/seu procurador, Sr.José Luiz Majolo, já qualificado; e como Interveniante Garantidora Hipotecante, MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, repres., p/seus Diretores, Srs.Carlos R.P., de Mello e Luiz R.T.P., de Mello, já qualificados; TENDO em vista incorreções no texto do item 4 da cláusula I da Escritura Pública acima mencionada, tem a presente a finalidade de retificar o mencionado dispositivo, que passa a ter a seguinte redação: " I-4) - Ocorrendo o inadimplemento das obrigações de pagto., de qualquer quantia devida por força do contrato em questão, quer seja pelo seu vencimento ordinário ou extraordinário, o débito em atraso ficará sujeito, a partir da data do inadimplemento, até o efetivo pagto., à comissão de permanência, por dia de -/atraso, calculada e exigível da Devedora nos seguintes termos, a critério do Banco:- O débito em atraso, cujo valor será expresso monetariamente conforme previsto contratualmente, ficará sujeito aos mesmos encargos compensatórios referidos no subitem 1 supra desta cláusula, acrescido de juros moratórios à taxa de 1%(um por cento) ao mês, ou o débito em atraso ficará sujeito à taxa de mercado do dia do pagto., para contratos de financiamento para capital de movimento, acrescida de juros moratórios à taxa de 1%(um por cento)ao mês. Além disso, a Devedora pagará ao Banco a título de multa irredutível, 10%(dez p/cento), sobre o débito em atraso, se ocorrer inadimplemento de suas obrigações por período superior a 10(dez) dias. O descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária sujeitará a Devedora ao pagto., da multa de 1%(um por cento) ao mês calculada sobre o saldo devedor até o atendimento da obrigação não cumprida, sem prejuízo da faculdade do Banco e/ou BNDES considerar vencidas antecipadamente todas as obrigações da Devedora decorrentes do contrato em questão ou sustar o desembolso desse crédito." Além disso, retifica-se a cláusula II da mencionada escritura, no que diz respeito apenas ao registro nº.19363/76 do Contrato ali especificado, pois o mesmo foi efetuado no 3ºCartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP e não no de Curitiba-Pr., como constou; Com exceção das retificações ora feitas, ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, retro mencionada, e, em especial, as garantias hipotecárias nela constituídas.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. J. P.* Escrt.,Jurtdo.-

AV-14-9433.-14.10.87.-Averbação para fazer constar do registro nº.11, d/matricula, a cláusula II, da Escrt.,Públ., de Constituição de Hipoteca, que tem a seguinte redação: " Conforme, " Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória nº.6951-373/83, firmado em 16.12.83, reg., sob nº.1936376 e 2862, no 3º Cartório de Reg., de Tít., e Doc., de São Paulo-SP., e no Cartório

Documento assinado 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: PJV8B FXLXJ G74M6 TE33A

Documento assinado 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: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00

Rui Marchi Santos
Escrivente

matricula
= 9433 =

folha
08

de Tit., e Doc., de Barueri-SP., respect., cujas cláusulas, -/
condições e obrigações ficam fazendo parte integrante e com-
plementar da presente escritura, como se aqui estivessem trans-
critas, o BANCO afiançou obrigações da Devedora resultantes da
emissão de 25(vinte e cinco) debêntures no valor nominal unitá-
rio de R\$.10.000.000(dez milhões de cruzeiros), cada uma, das
séries 2A e 2B, feita com base na Resolução nº.796/83, do Ban-
co Central do Brasil, em conformidade com a Esct., Particular
de Emissão de Debêntures, datada de 30.11.83, Reg., sob nº.916
Lº.03 - Reg., Auxiliar do 1ºCart., de Reg., de Imóveis de Barue-
ri-SP.-A carta de Fiança outorgada pelo BANCO garante o paga-
mento do principal e encargos dos referidos títulos e tem sua
vigência até 30.12.88.- Ao Banco pela garantia prestada, a De-
vedora obrigou-se a pagar semestral e antecipadamente, uma co-
missão de 4%a.a., incidente sobre o saldo devedor das debêntu-
res garantidas, apurado nas datas dos pagtos., sobre qualquer
quantia desembolsada pelo Banco para honrar as obrigações da
Devedora, afiançadas nos termos do contrato em questão, passa-
rá a incidir, desde a data do desembolso e até o integral res-
gate, uma comissão de permanência calculada à taxa máxima de
encargos previstas p/financiamentos de capital de movimento,
concedidos por bancos de investimento no país, tudo acrescido
de juros de mora à taxa de 1% ao mês e de até 10% a título de
pena convencional.- O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. Soria*
Esct., Jurtdo.-

CUSTAS: Serv. G\$ 41,89 ; C.P.C. G\$ 13,22 ; F.P. G\$ 52,90.-

AV-15-9.433.-Prot.nº.40.513.-16.03.95.-CANCELAMENTO DA HIPOTE-
CA retro R-11, Nos termos da Carta Precatória, da 17ªVara Cí-
vel da Comarca de S.Paulo-SP., Processo nº.1.425/91; Valor de
R\$.303.000.000,00; de Execução, requerida por MULTI BANCO S/A.,
contra MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., E OUTROS: em que é Depre-
cante o Juízo de Direito da Décima Sétima Vara Cível da Capital
de S.Paulo-SP., e Deprecado o Juízo de Direito d/Comarca de -/
Guarapuava-Pr., assinado pelo MM.Juiz de Direito da 17ªVara Cível,
Dr.Teodoro de Souza Lopes; e despacho de 29.08.94, do MM.Juiz
de Direito, d/Comarca, Dr.Gil Frco. de Paula Xavier F.Guerra.-
O Referido é verdade e dou fé.- Eu, *R. Soria*, Esct., Jurtdo.

R-16-9.433-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel
retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação
de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação
de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é
Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO
S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito:
R\$ 18.153,55,custas processuais-Cópia arquivada neste Cartório.-
O referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. Soria*, Oficial.-Custas:
1.293,600 VRC.-

Seque no verso.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV8B FXLX3 G74M6 TE33A

Documento assinado 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: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

matricula
= 9.433 =
folha
= 08 =
verso

R-17-9.433-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu Helcio Kronberg Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-18-9.433-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exeqüente: UNIÃO FEDERAL-Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu Helcio Kronberg Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-19-9.433-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegrei da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exeqüente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.- Eu, Helcio Kronberg Oficial, Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-20-9.433-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e

Segue na folha 9

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.ipr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV8B FXLXJ G74M6 TE33A

Documento assinado 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: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

9.433

Folha

9

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Rodolpho Soria Santos

CPF 112104669-00

Oficial

Rui Marchi Santos

Escrevente

Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Colinfta*, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-
AV-21-9.433-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Colinfta*, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.ijpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV8B FXLX3 G74M6 TE33A

Documento assinado 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: PJ8QU K4X3Y JA6KZ 3RK3A



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0380- 03/2022

TERRENO RURAL DE MAT. Nº11.684, COM ÁREA TOTAL DE
2,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVAPR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno Rural, com área de 2,00Ha, situado na Gleba Samambaia no município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 61.500,00

(Sessenta e um mil e quinhentos reais).





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do Software QGIS, de Cartas Topográficas, do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da Prefeitura Municipal de Guarapuava/PR.

Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.684 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não consta coordenadas georreferenciadas,





apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel.

Deste modo, em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não ser saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas.

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

Vale ressaltar que o imóvel está localizado na Gleba Samambaia, a qual possui Assentamentos da reforma Agrária, sendo que a Assentamento denominado Nova geração confronta a propriedade objeto deste laudo.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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





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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Terreno rural localizado na Gleba Samambaia.

3.2 Descrição Técnica

Número da Matrícula: Nº 11.684 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

Imóvel constituído pelos Lotes nº36. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios.

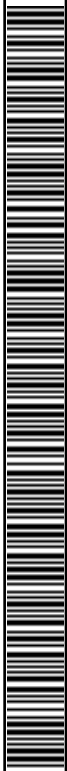
Localização: Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Mercado Regional de Terras - MRT 5 - Centro contempla 25 municípios. Recaem 20 municípios sobre a mesorregião Centro Sul Paranaense do IBGE; 08 Norte Central; 02 Oeste Paranaense; 01 Centro Ocidental.

Este Mercado Regional possui apenas parte da APA Estadual da Serra da Esperança, na porção leste do município de Guarapuava. A conservação dos biomas da região é contemplada, também, a partir de 2003, pela presença do Programa de Recuperação Ambiental dos Biomas – Projeto Paraná Biodiversidade, o qual possui, na região, o Corredor Araucária, onde as áreas legalmente protegidas e de implantação de programas de recuperação estão concentradas na Floresta Ombrófila Mista.

Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira e a suinocultura.

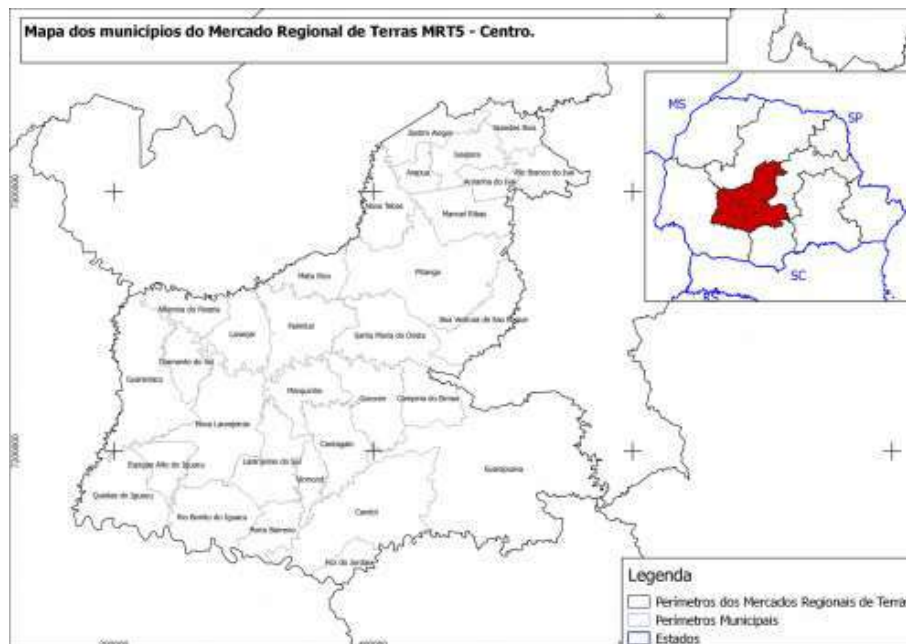




A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície estadual. A região é composta por rochas ígneas extrusivas como o basalto. De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas. Segundo EMBRAPA os solos presentes na região são: Latossolo Vermelho, Latossolo Bruno, Nitossolo Bruno, Nitossolo Vermelho, Argissolo Vermelho, Neossolo Regolítico e Cambissolo Haplico.

A agricultura desta região concentra parte expressiva da agricultura familiar do Estado do Paraná. Este segmento é responsável por grande parte da produção de leite e frangos e suínos no sistema de integração com as agroindústrias. Nas propriedades rurais de exploração do tipo patronal a produção é expressiva na produção de cereais para venda de commodities no mercado internacional, principalmente o milho e a soja. Neste segmento há também grande produção de bovinocultura nas terras de tipologia denominada de pecuária.

Também merece ser ressaltado a grande disponibilidade hídrica existente, principalmente na porção sudoeste do Mercado Regional, o que propiciou a implantação de grandes usinas hidrelétricas no Rio Iguaçu, como o Salto de Osório (Quedas do Iguaçu) e Salto Santiago (Rio Bonito do Iguaçu) também importantes Pequenas Centrais Hidrelétricas em implantação dos rios de menor porte.



Fonte: INCRA



5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Uma vez que não se tem a delimitação precisa da Mat. nº11.684, não foi determinado a existência de Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção Ambiental.

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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





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

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e 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 estão o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

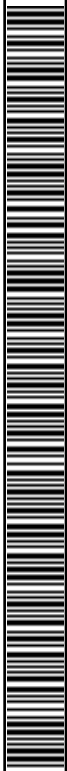
“Terreno Florestal constituído pelo lote nº36, do imóvel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de Entre Rios na Comarca, com área de 20.000,00m² compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado em comum com terras dos lotes nº08 e 19, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.08 pertencente a Johann Buhali, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250m onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº50 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 80mts., onde segue por linha reta confrontando com terras do lote nº36/1 pertencente a Josef Seitz e destinada a Madeirit, pelo rumo de 64°00'NO mediu-se 250,00mts, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº19 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00' NE mediu-se a distância final de 80mt ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA NQ.723.029.099. 694.”

6.2 Restrições do imóvel

Em virtude de a matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no presente laudo a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior a qual a propriedade está inserida.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do





bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- 7.1 Liquidez:** regular
- 7.2 Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 Público-alvo para absorção do bem:** Investidores e agropecuários.
- 7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Situação, Capacidade de Uso da Terra.
- 7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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





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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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





- 8.1.1.5 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 61.575,49 (Sessenta e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e quarenta e nove centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 61.500,00 (Sessenta mil e quinhentos reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 23 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

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



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação: -	
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	23/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	11.684
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
	CEP:	-	Finalidade:
			Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 2,00 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 2,00 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha	< Matrícula

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

Valor de Mercado	
R\$ 61.575,49	
(SESSENTA E UM MIL, QUINHENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E QUARENTA E NOVE CENTAVOS)	

Comentários Gerais	
-	

Responsável Técnico:	Helcio Kronberg	Assinatura:	
Telefone de Contato:	(41)3233-1077		
Identificação:	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: PJDV7 2YR9F RAKMJ YMRLA



Memorial Descritivo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel		
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso	
Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.		
Coordenadas		
Latitude: 25°29'7.25"S		
Longitude: 51°30'40.46"O		

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
"Terreno Florestal constituído pelo lote nº36, do imóvel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de Entre Rios na Comarca, com área de 20.000,00m² compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado em comum com terras dos lotes nº08 e 19, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.08 pertencente a Johann Buhali, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250m onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº50 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 80mts, onde segue por linha reta confrontando com terras do lote nº36/1 pertencente a Josef Seitz e destinada a Madeirit, pelo rumo de 64°00'NO mediu-se 250,00mts, onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº19 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26°00' NE mediu-se a distância final de 80mt ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita. INCRA NQ.723.029.099. 694."	

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

Documento assinado 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: PJDV7 2YR9F RAKMJ YMRLA



Memorial Descritivo

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

Relatório Fotográfico	
	
Acesso ao imóvel	Acesso ao imóvel
	
Topografia	Topografia
	
Topografia	Topografia

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDV7 2YR9F RAKMJ YMRLA



Memorial Descritivo

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

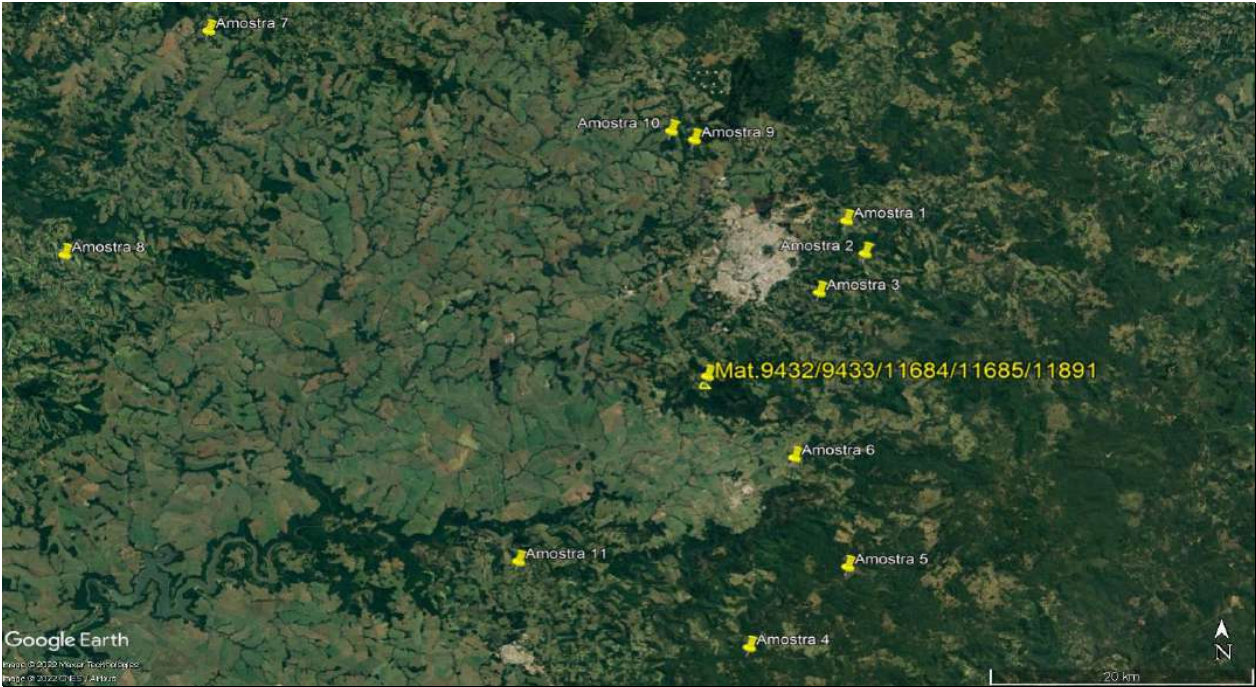
Relatório Fotográfico	
	
Servidões	Servidões
	
Topografia	Servidões



Memorial Descritivo

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDV7 2YR9F RAKMJ YMRLA



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando											
Endereço:	-										
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:		Guarapuava			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	2,00		Área Construída:		-						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:		N/A						
Hidrografia:	Normal		Fonte:		N/A						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:		N/A						
Benfeitorias	-		Contato		N/A						
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	0,50	25%	Vw(a)			VIII	0,40	20%
IIe			IIIe,s	0,50	25%	Vle			Áterreno(ha):	2,00	100%
IIe,s	0,60	30%	IVs			Vle,s			Índice Cálculo: 54%		
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

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

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado		Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$	700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,056	1,178	1,000	1,12	R\$ 40.104,40
4	R\$	9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,056	1,110	1,000	1,04	R\$ 24.539,70
6	R\$	4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	1,000	1,152	1,000	1,03	R\$ 27.878,35
7	R\$	8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	1,000	0,962	1,000	0,86	R\$ 27.956,83
8	R\$	1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	1,000	0,906	1,000	0,81	R\$ 33.459,45
9	R\$	400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	1,020	1,000	0,91	R\$ 67.407,99
10	R\$	670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,056	1,215	1,000	1,15	R\$ 21.591,03

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 34.705,39
Desvio	18476,89	Desvio	6112,59
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 30.787,74
Limite Inferior	R\$ 24.293,77
Limite Superior	R\$ 45.117,01
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 61.575,49
	2,00		R\$30.787,74		1,00		

DADOS		Tratamento Estatístico	
Número de Amostras Coletados:	7		
Número de Amostras Saneados:	5		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 24.293,77		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 34.705,39		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 45.117,01		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 30.787,74		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	6112,59		
Coeficiente de Variação:	0,176		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/ha):	R\$ 4.191,22		
Inferior (p/ha):	-13,74% R\$ 30.514,17		
Superior (p/ha):	10,78% R\$ 38.896,61		
Amplitude Total	24,51%		

Comentários sobre o cálculo



Memorial Descritivo

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

Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019	
Fundamentação do Método Comparativo Direto	

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

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

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

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

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 24,51%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4109401-5F4442C2ECEE4729842F29C38DDFCE04	Data de Cadastro: 01/06/2016 15:30	Data da última retificação: 20/07/2016 15:11
---	---------------------------------------	---

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 21,9871 ha		Módulos Fiscais: 1,22
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°29'06,1" S	Longitude: 51°30'36,58" O
Município: Guarapuava		Unidade da Federação: PR
Condição: Aguardando análise		Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	9,4288
Área total de Uso Consolidado	12,3452
Área total de Servidão Administrativa	0,2131

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	4,4037
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	4,4037

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula	folha
= 11.684 =	01

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrevente

IMÓVEL:-Terreno Florestal constituído pelo lote nº.36, do imóvel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de E.Rios n/Co--marca, com área de 20.000,00m2., compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações:Partindo de um canto da área, num marco cravado em comum com terras dos lotes nºs.08 e 19, segue daí por linha reta, confrontando com terras do lote nº.08 pertencente a Johann Buhali, pelo rumo de 64º00'SE mediu-se 250mts onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº.50 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26º00'SO mediu-se 80 mts., onde segue por linha reta confrontando com terras do lote nº.36/1 pertencente a Josef Seitz e destinada a Madeirit, pelo rumo de 64º00'NO mediu-se 250,00mts., onde segue por linha reta, confrontando com terras do lote nº.19 pertencente a Madeirit, pelo rumo de 26º00'NE mediu-se a distância final de 80mts ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita.-INCRA Nº.723.029.099.694.-

PROPRIETÁRIOS:-JOHANN SEITZ(01.02.30) e s/m.ELISABETH HECH SEITZ(10.02.30), bras., cas., res. e domiciliados no Distr. de E. Rios, ele agricultor, filho de Anton Seitz e Margarethe Bingzer, ela do lar, filha de Stefan Hech e Margarethe Bauer, portadores das C.I.nºs.245.007 Pr., e 210.224-Pr., respectivamente, CPF.nº.125.519.109-00.-

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

R-1-11.684.-Prot.nº.19.923.-20.03.85.-TRANSMITENTES:-JOHANN SEITZ e ELISABETH HECH SEITZ, já acima qualificados.-ADQUIRENTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A, sociedade comercial, sediada no Distr.de Jardim Belval Município de Barueri Estado de São Paulo, à estrada das Nações, 33; inscrita no CGC.MF.nº.47.682.232/0001-20; com seus estatutos arq.na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob.nº.1.940.460/81 em sessão de 17.09.81; n/a to representado p/seu proc., o Sr.Deodato Plínio Stange, bras., cas., industriário, port. da C.I.nº.368.444-Pr., CPF.nº.004.003.609-00, res. n/cidade; conf. proc. lavr. às fls.136/7 do Lº.19 do Cart.de Reg.Civil e Tab. do Distr. de Jardim Belval Município e Com.de Barueri estado de S.Paulo.-ADQUIRIU, o imóvel acima matriculado Nos termos da Esct.Públ. de Compra e Venda lavrada em 04.12.84 no Lº.nº.32 fls.273 do Cart.Distr. de E.Rios VALÔR:-Cr\$.1.800.000.-Pagou Cr\$.247.500 à A.R.Local(ref.a vários lotes), referente a Inter-Vivos GR-4 nº.2734/84 em 03.12.84.-O referido é verdade e dou fé.Eu, R. S. Esct.Jurtdo.-

CUSTAS: Serv Cr\$.59.052 ; C.P.C. Cr\$.3.108 ; F.P. Cr\$.12.432,4

SEGUE NO VERSO...

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVJC DAEE9 J49NJ KRSTA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDV7 2YR9F RAKMJ YMRLA

matricula	folha
=11.684 =	= 01 =
	verso

R-2-11.684-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55, custas processuais-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.-Eu, P. L., Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-3-11.684-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu P. L., Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-4-11.684-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exequente: UNIÃO FEDERAL- Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu P. L., Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-5-11.684-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegredi da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exequente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.-Eu, Olivermann, Oficial.

Segue na folha 2

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJC DAE9 J49NJ KRSTA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDV7 2YR9F RAKMJ YMRLA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matricula

Folha

11.684

2

Rodolpho Soria Santos

CPF 112104669-00

Oficial

Rui Marchi Santos

Escrevente

Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

R-6-11.684-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta. - O referido é verdade e dou fé. - Eu, *Colintha*, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010. -

AV-7-11.684-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDÚSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Colintha*, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJC DAE9 J49NJ KRSTA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDV7 2YR9F RAKMJ YMRLA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0381- 03/2022

TERRENO RURAL DE MAT. Nº11.685, COM ÁREA TOTAL DE
4,00HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVAPR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno Rural, com área de 4,00Ha, situado na Gleba Samambaia no município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 123.000,00

(Cento e vinte e três mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do Software QGIS, de Cartas Topográficas, do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da Prefeitura Municipal de Guarapuava/PR.

Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.685 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não consta coordenadas georreferenciadas,





apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel.

Deste modo, em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não ser saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas.

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

Vale ressaltar que o imóvel está situado na Gleba Samambaia, e que confronta áreas de Assentamentos da Reforma Agrária, denominada Nova Geração.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

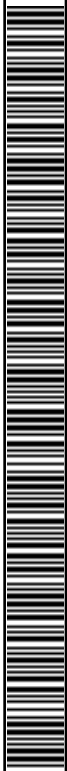
O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

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

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

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

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e





coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Terreno rural localizado na Gleba Samambaia.

3.2 Descrição Técnica

Número da Matrícula: Nº 11.685 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

Imóvel constituído pelos Lotes nº41. Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios.

Localização: Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

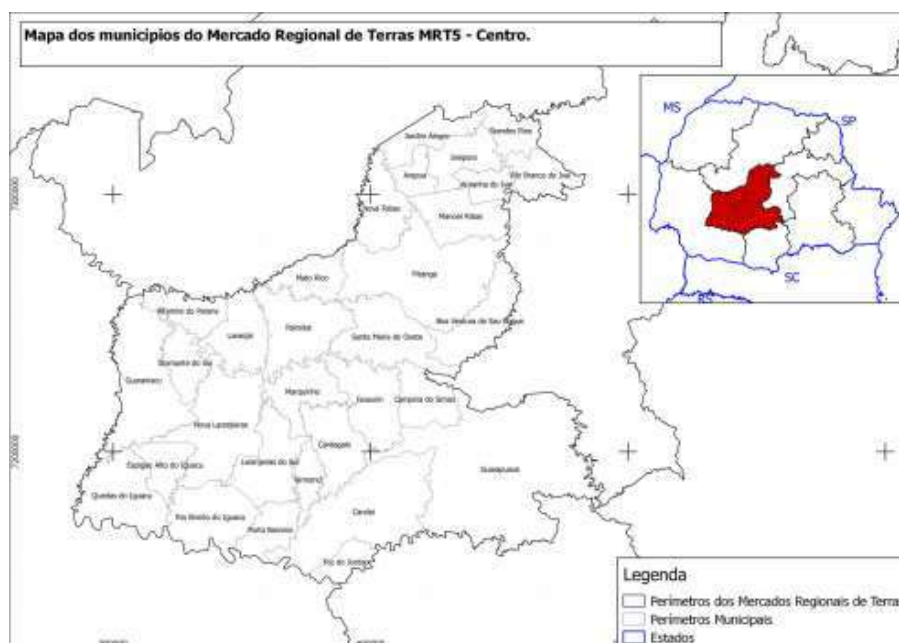
O Mercado Regional de Terras - MRT 5 - Centro contempla 25 municípios. Reclamam 20 municípios sobre a mesorregião Centro Sul Paranaense do IBGE; 08 Norte Central; 02 Oeste Paranaense; 01 Centro Ocidental.

Este Mercado Regional possui apenas parte da APA Estadual da Serra da Esperança, na porção leste do município de Guarapuava. A conservação dos biomas da região é contemplada, também, a partir de 2003, pela presença do Programa de Recuperação Ambiental dos Biomas – Projeto Paraná Biodiversidade, o qual possui, na região, o Corredor Araucária, onde as áreas legalmente protegidas e de implantação de programas de recuperação estão concentradas na Floresta Ombrófila Mista.

Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira e a suinocultura.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície







5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas*





a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Terreno Florestal constituído pelo lote nº41 do imóvel denominado “GLEBA SAMAMBAIA”, no distrito de Entre Rios município, com área de 40.000m², compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num arco cravado em comum com terras da; lotes nºs.18 e 30, segue por linha reta, confrontando com terra do lote nº30 pertencente a Cooperativa Agrária, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250,00mts., onde segue confrontando em todas as direções com terras de Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo om terras do lote nº.47 pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 160ms dividindo com o lote nº19 pelo rumo de 64°00'N0 mediu-se 250mts., dividindo com os lotes parte do lote nº34 e 18 pelo rumo de 26°00'SO mediu-se a distância final de 160mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de marcação da área descrita. INCRA Ng.723.029.056.073.

6.2 Restrições do imóvel

Em virtude da matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no presente laudo a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior a qual a propriedade está inserida.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular





7.3 Absorção pelo mercado: regular

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

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

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 123.150,98 (Cento e vinte e três mil, cento e cinquenta reais e noventa e oito centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 123.000,00 (Cento e vinte e três mil reais)

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 23 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

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



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	23/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	11.685
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 4,00 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 4,00 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha	< Matrícula

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

Valor de Mercado	
R\$ 123.150,98	
(CENTO E VINTE E TRÊS MIL, CENTO E CINQUENTA REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS)	

Comentários Gerais	

Responsável Técnico:	Helcio Kronberg	Assinatura:	
Telefone de Contato:	(41)3233-1077		
Identificação:	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.JL4A 69PD3 PNFA6 NPEBA



Memorial Descritivo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.	
Coordenadas	
Latitude: 25°29'7.25"S	
Longitude: 51°30'40.46"O	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
“Terreno Florestal constituído pelo lote nº41 do imóvel denominado “GLEBA SAMAMBAIA”, no distrito de Entre Rios município, com área de 40.000m², compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num arco cravado em comum com terras da; lotes n.ºs.18 e 30, segue por linha reta, confrontando com terra do lote nº30 pertencente a Cooperativa Agrária, pelo rumo de 64°00'SE mediu-se 250,00mts., onde segue confrontando em todas as direções com terras de Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo om terras do lote n.º.47 pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 160ms dividindo com o lote n°19 pelo rumo de 64°00'N0 mediu-se 250mts., dividindo com os lotes parte do lote n°34 e 18 pelo rumo de 26°00'SO mediu-se a distância final de 160mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de marcação da área descrita. INCRA Ng.723.029.056.073.	

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

Documento assinado 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.JL4A 69PD3 PNFA6 NPEBA



Memorial Descritivo

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

Relatório Fotográfico	
	
Acesso ao imóvel	Acesso ao imóvel
	
Topografia	Topografia
	
Topografia	Topografia



Memorial Descritivo

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

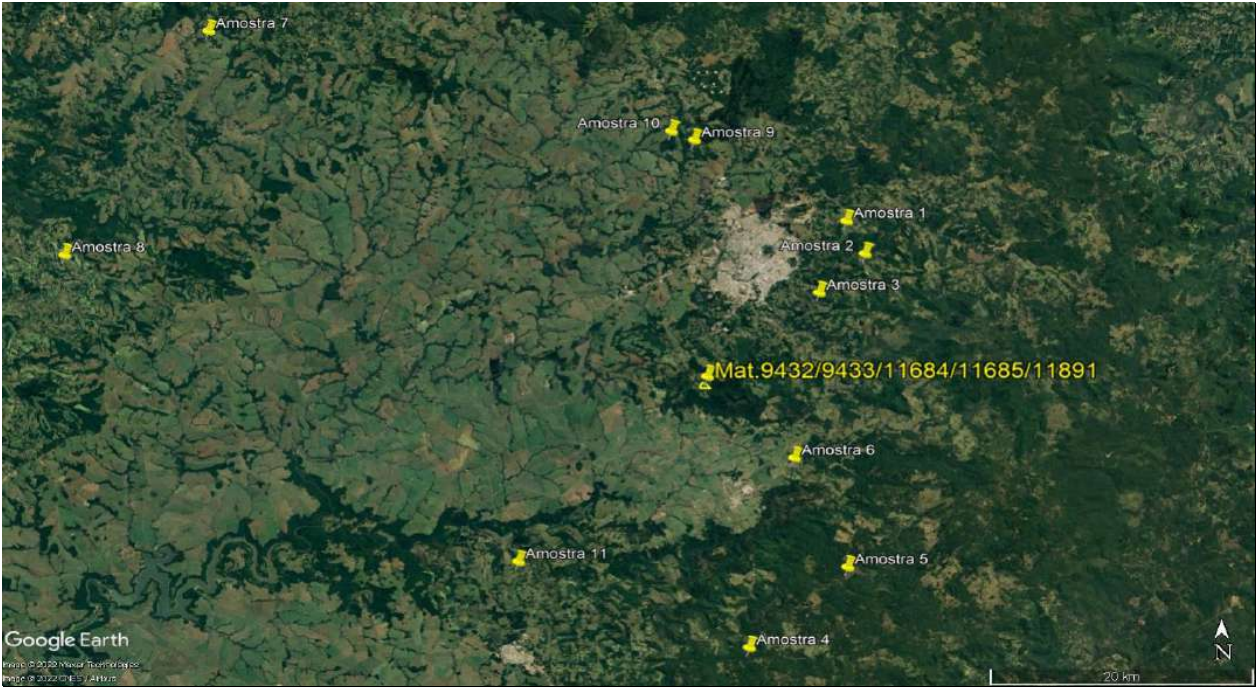
Relatório Fotográfico	
	
Servidões	Servidões
	
Topografia	Servidões



Memorial Descritivo

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JL4A 69PD3 PNFA6 NPEBA



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

Avaliando										
Endereço:	-									
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	4,00		Área Construída:	-						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias	-		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	1,00	25%	Vw(a)			VIII	0,80 20%
IIe			IIIe,s	1,00	25%	Vle			Áterreno(ha):	4,00 100%
IIe,s	1,20	30%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	54%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

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

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado		Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$	700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,056	1,178	1,000	1,12	R\$ 40.104,40
4	R\$	9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,056	1,110	1,000	1,04	R\$ 24.539,70
6	R\$	4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	1,000	1,152	1,000	1,03	R\$ 27.878,35
7	R\$	8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	1,000	0,962	1,000	0,86	R\$ 27.956,83
8	R\$	1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	1,000	0,906	1,000	0,81	R\$ 33.459,45
9	R\$	400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	1,020	1,000	0,91	R\$ 67.407,99
10	R\$	670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,056	1,215	1,000	1,15	R\$ 21.591,03

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 34.705,39
Desvio	18476,89	Desvio	6112,59
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 30.787,74
Limite Inferior	R\$ 24.293,77
Limite Superior	R\$ 45.117,01
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 123.150,98
	4,00		R\$30.787,74		1,00		

DADOS		Tratamento Estatístico	
Número de Amostras Coletados:	7		
Número de Amostras Saneados:	5		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 24.293,77		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 34.705,39		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 45.117,01		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 30.787,74		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	6112,59		
Coeficiente de Variação:	0,176		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/ha):	R\$ 4.191,22		
Inferior (p/ha):	-13,74% R\$ 30.514,17		
Superior (p/ha):	10,78% R\$ 38.896,61		
Amplitude Total	24,51%		

Comentários sobre o cálculo



Memorial Descritivo

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

Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019	
Fundamentação do Método Comparativo Direto	

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

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

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

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

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
	24,51%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4109401-5F4442C2ECEE4729842F29C38DDFCE04	Data de Cadastro: 01/06/2016 15:30	Data da última retificação: 20/07/2016 15:11
---	---------------------------------------	---

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 21,9871 ha		Módulos Fiscais: 1,22
Coordenadas Centróide:	Latitude: 25°29'06,1" S	Longitude: 51°30'36,58" O
Município: Guarapuava		Unidade da Federação: PR
Condição: Aguardando análise		Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	9,4288
Área total de Uso Consolidado	12,3452
Área total de Servidão Administrativa	0,2131

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	4,4037
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	4,4037

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

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



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

matrícula	folha
= 11.685 =	01

IMÓVEL:-Terreno Florestal constituído pelo lote nº.41 do imóvel denominado "GLÉBA SAMAMBAIA", no distrito de E.Rios n/Munícipio, com área de 40.000m2., compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações:Partindo de um canto da área, num marco cravado em comum com terras dos lotes nºs.18 e 30, segue/daí por linha reta, confrontando com terra do lote nº.30 pertencente a Cooperativa Agrária, pelo rumo de 64º00'SE mediu-se 250,00mts., onde segue confrontando em todas as direções com terras de Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos:dividindo com terras do lote nº.47 pelo rumo de 26º00'NE mediu-se 160ms dividindo com o lote nº.19 pelo rumo de 64º00'NO mediu-se 250/mts., dividindo com os lotes parte do lote nº.34 e 18 pelo rumo de 26º00'SO mediu-se a distancia final de 160mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição e demarcação da área descrita.INCRA Nº.723.029.056.073.-

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

REGISTRO ANTERIOR:-MATRÍCULA PROVISÓRIA Nº.1044 d/Cartório.

R-1-11.685.-Prot.nº.19.923.-20.03.85:-TRANSMITENTES:- JOHANN / SEITZ e s/m.ELISABETH HECH SEITZ, já acima qualificados.-ADQUIRENTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade comercial, sediada no Distr.de Jardim Belval Município de Barueri estado de S.Paulo à estrada das Nações,33, inscr.no CGC.MF.nº.47.682.232 0001-20, c/seus estatutos arq.na Junta Comercial do Estado de S.Paulo nº.1.940.460/81 e, sessão de 17.09.81 n/ato representa do p/seu procurador o Sr.Deodato Plinio Stange, bras., cas., industrial, res. e domiciliado n/cidade, port. da C.I.nº.368.4 44-Pr.,CPF.nº.004.003.609-00, conf. proc. lavr. às fls.136/7 / do Lº.nº.19 do Cart.do Reg.Civil do Distr.de Jardim Belval Mun e Com.de Barueri estado de S.Paulo.-ADQUIRIU, o imóvel acima / matriculado Nos termos da Esct.Públ. de Compra e Venda lavr., em 04.12.84 no Lº.nº.32 fls.273 do Cart.Distr. de E.Rios.-VALÔR:-Cr\$.3.600.000.-Pagou Cr\$.247.500 à A.R.Local(ref.a várias áreas), referente a Inter-Vivos GR-4 nº.2734/84 em 03.12.84.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R- Esct.Jur-

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

R-2-11.685-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é

SEGUIE NO VERSO

matrícula
=11.685 =

folha
= 01 =
verso

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

R-3-11.685-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu [assinatura], Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-4-11.685-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exequente: UNIÃO FEDERAL- Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu [assinatura], Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-5-11.685-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegredi da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exequente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.-Eu, [assinatura], Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

Segue na folha 02...

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Matrícula

11.685

Folha

2

Rodolpho Soria Santos

CPF 112104669-00

Oficial

Rui Marchi Santos

Escrevente

R-6-11.685-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, Eliane Maria Machado Santos Stumm, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-7-11.685-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDÚSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, Eliane Maria Machado Santos Stumm, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0443- 03/2022

TERRENO RURAL DE MAT. Nº11.891, COM ÁREA TOTAL DE
3,65HA, SITUADO NA GLEBA SAMAMBAIA
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVAPR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno Rural, com área de 3,65Ha, situado na Gleba Samambaia no município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 113.000,00

(Cento e treze mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do Software QGIS, de Cartas Topográficas, do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da Prefeitura Municipal de Guarapuava/PR.

Ressalta-se que o imóvel de Matrícula nº11.891 faz parte de uma área maior determinada pelo (SIGEF), a qual consta uma área total de 23Ha. Estão inseridas nesta área as matrículas nº21.401, nº9432, nº9433, nº11.684, nº11.685 e nº11.891. Visto que no memorial descritivo da matrícula não consta coordenadas georreferenciadas,





apenas azimutes e confrontações, não foi possível delimitar com precisão a exata localização do imóvel.

Deste modo, em virtude de não se ter a delimitação confirmada, no presente Laudo é considerado para a valoração da propriedade somente da Terra Nua, sem a inclusão de benfeitorias não reprodutivas existentes, uma vez que estas não possuem valor comercial em virtude de seus estados de conservação e pelo fato de não ser saber ao certo em qual matrícula elas estariam incluídas.

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

Vale ressaltar que o imóvel está inserido na Gleba Samambaia, e confronta com Assentamentos da Reforma Agrária denominados Nova Geração.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e





coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Terreno rural localizado na Gleba Samambaia.

3.2 Descrição Técnica

Número da Matrícula: Nº 11.891 – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

Imóvel constituído pelos Lotes nº08 Remanescente da Gleba Samambaia, localizado no município de Guarapuava/PR, Distrito de Entre Rios.

Localização: Latitude: 25°29'5.36"S/ Longitude: 51°30'42.07"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Mercado Regional de Terras - MRT 5 - Centro contempla 25 municípios. Reclamam 20 municípios sobre a mesorregião Centro Sul Paranaense do IBGE; 08 Norte Central; 02 Oeste Paranaense; 01 Centro Ocidental.

Este Mercado Regional possui apenas parte da APA Estadual da Serra da Esperança, na porção leste do município de Guarapuava. A conservação dos biomas da região é contemplada, também, a partir de 2003, pela presença do Programa de Recuperação Ambiental dos Biomas – Projeto Paraná Biodiversidade, o qual possui, na região, o Corredor Araucária, onde as áreas legalmente protegidas e de implantação de programas de recuperação estão concentradas na Floresta Ombrófila Mista.

Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira e a suinocultura.

A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, a mais extensa unidade de relevo do estado, cobrindo uma área de aproximadamente dois terços da superfície

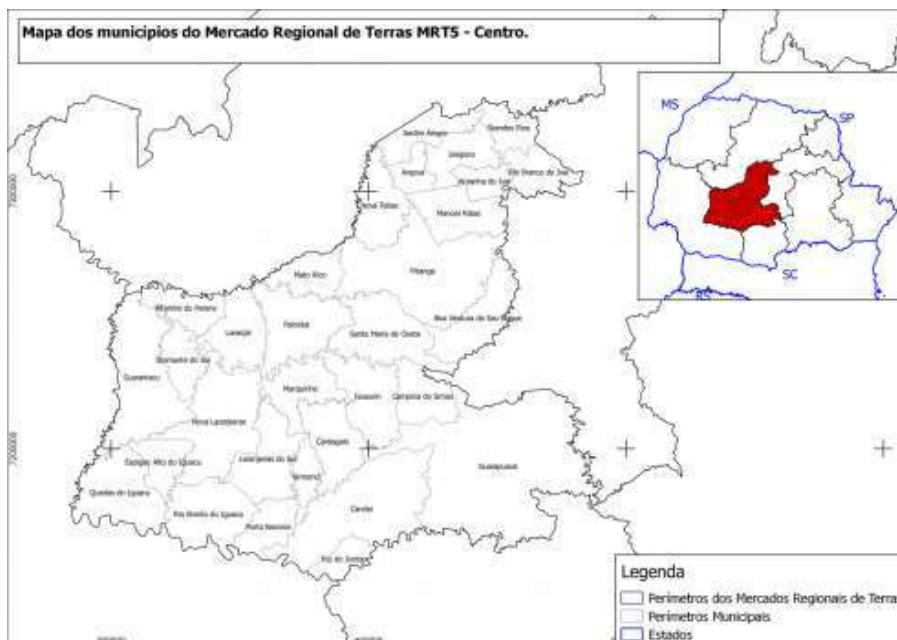




estadual. A região é composta por rochas ígneas extrusivas como o basalto. De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas. Segundo EMBRAPA os solos presentes na região são: Latossolo Vermelho, Latossolo Bruno, Nitossolo Bruno, Nitossolo Vermelho, Argissolo Vermelho, Neossolo Regolítico e Cambissolo Haplico.

A agricultura desta região concentra parte expressiva da agricultura familiar do Estado do Paraná. Este segmento é responsável por grande parte da produção de leite e frangos e suínos no sistema de integração com as agroindústrias. Nas propriedades rurais de exploração do tipo patronal a produção é expressiva na produção de cereais para venda de commodities no mercado internacional, principalmente o milho e a soja. Neste segmento há também grande produção de bovinocultura nas terras de tipologia denominada de pecuária.

Também merece ser ressaltado a grande disponibilidade hídrica existente, principalmente na porção sudoeste do Mercado Regional, o que propiciou a implantação de grandes usinas hidrelétricas no Rio Iguaçu, como o Salto de Osório (Quedas do Iguaçu) e Salto Santiago (Rio Bonito do Iguaçu) também importantes Pequenas Centrais Hidrelétricas em implantação dos rios de menor porte.



Fonte: INCRA



5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas*





a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*





- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº08, com área de 36.530,00m², sito no imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", distrito de Entre Rios, compreendido dentro dos limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto do lote 52, junto de uma cerca de arame, segue daí. confrontando em todo seu perímetro com terras pertencentes a Maderit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com terras do lote pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 154mts., dividindo com terras do lote nº36 pelo rumo de 54°00' mediu-se 252,33mts., dividindo com terras do lote nº50, pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 124,80mt., seguindo por cerca de arme, rumo de 51°03'NO mediu-se,120,05mts., e finalmente pelo rumo de 63°00'N: mediu-se a distância final de 133,00mt., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de área descrita. INCRA 723.029. 5.339.”

6.2 Restrições do imóvel

Em virtude de a matrícula não possuir coordenadas georreferenciadas, no presente laudo a área do imóvel não foi delimitada. Somente consta uma área maior a qual a propriedade está inserida.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular





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

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

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 113.199,33 (Cento e treze mil, cento e noventa e nove reais e trinta e três centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 113.000,00 (Cento e treze mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 23 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

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



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	23/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	11.891
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 3,65 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 3,65 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha	< Matrícula

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

Valor de Mercado
R\$ 113.199,33
(CENTO E TREZE MIL, CENTO E NOVENTA E NOVE REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS)

Comentários Gerais	

Responsável Técnico:	Helcio Kronberg	Assinatura:	
Telefone de Contato:	(41)3233-1077		
Identificação:	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: PJT2F FLU24 ZW7GU B2TMD



Memorial Descritivo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel		
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso	
Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.		
Coordenadas		
Latitude: 25°29'7.25"S		
Longitude: 51°30'40.46"O		

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
“Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº08, com área de 36.530,00m², sito no imóvel denominado "GLEBA SAMAMBAIA", distrito de Entre Rios, compreendido dentro dos limites e confrontações: Partindo de um canto da área, num marco cravado junto do lote 52, junto de uma cerca de arame, segue daí, confrontando em todo seu perímetro com terras pertencentes a Maderit, pelos seguintes rumos sucessivos: dividindo com terras do lote pelo rumo de 26°00'SO mediu-se 154mts., dividindo com terras do lote nº36 pelo rumo de 54°00' mediu-se 252,33mts., dividindo com terras do lote nº50, pelo rumo de 26°00'NE mediu-se 124,80mt., seguindo por cerca de arme, rumo de 51°03'NO mediu-se,120,05mts., e finalmente pelo rumo de 63°00'N: mediu-se a distância final de 133,00mt., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de área descrita. INCRA 723.029. 5.339.”	

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

Documento assinado 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: PJT2F FLU24 ZW7GU B2TMD



Memorial Descritivo

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

Relatório Fotográfico	
	
Acesso ao imóvel	Acesso ao imóvel
	
Topografia	Topografia
	
Topografia	Topografia



Memorial Descritivo

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

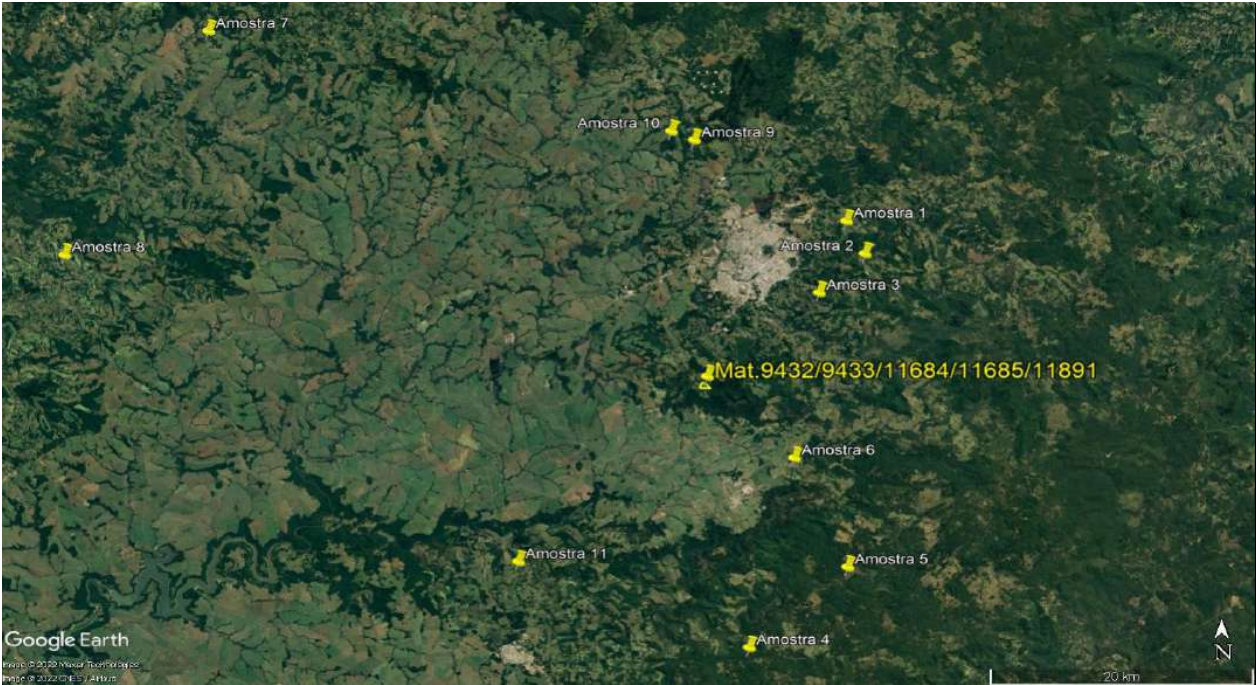
Relatório Fotográfico	
	
Servidões	Servidões
	
Topografia	Servidões



Memorial Descritivo

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT2F FLU24 ZW7GU B2TMD



Memorial Descritivo

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

Avaliando											
Endereço:	-										
Bairro:	Gleba Samambaia				Cidade:	Guarapuava				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	3,65		Área Construída:	-							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A							
Benfeitorias	-		Contato	N/A							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe	0,80	22%	Vw(a)			VIII	0,73 20%	
IIe			IIIe,s	0,92	25%	Vle			Áterreno(ha):	3,65 100%	
IIe,s	1,20	33%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	54%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

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

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

Documento assinado 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: PJT2F FLU24 ZW7GU B2TMD



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

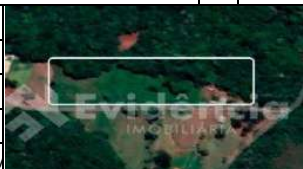
Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Candoi			UF:	PR
Área de Terreno (ha):		26,00		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 1.200.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Faax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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

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

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado		Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$	700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	1,056	1,186	1,000	1,12	R\$ 40.398,49
4	R\$	9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	1,056	1,119	1,000	1,05	R\$ 24.719,65
6	R\$	4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	1,000	1,161	1,000	1,04	R\$ 28.082,78
7	R\$	8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	1,000	0,969	1,000	0,86	R\$ 28.161,84
8	R\$	1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	1,000	0,913	1,000	0,81	R\$ 33.704,81
9	R\$	400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	1,027	1,000	0,91	R\$ 67.902,30
10	R\$	670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	1,056	1,224	1,000	1,16	R\$ 21.749,36

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 34.959,89
Desvio	18476,89	Desvio	6157,41
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 31.013,51
Limite Inferior	R\$ 24.471,92
Limite Superior	R\$ 45.447,86
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 113.199,33
	3,65		R\$31.013,51		1,00		

DADOS		Tratamento Estatístico	
Número de Amostras Coletados:	7		
Número de Amostras Saneados:	5		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 24.471,92		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 34.959,89		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 45.447,86		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 31.013,51		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	6157,41		
Coeficiente de Variação:	0,176		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/ha):	R\$ 4.221,95		
Inferior (p/ha):	-13,74% R\$ 30.737,94		
Superior (p/ha):	10,78% R\$ 39.181,84		
Amplitude Total	24,51%		

Comentários sobre o cálculo



Memorial Descritivo

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

Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019	
Fundamentação do Método Comparativo Direto	

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

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

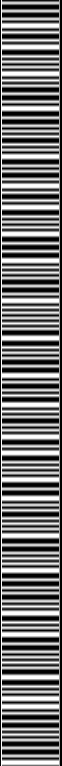
Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
	24,51%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula
= 11.891 =

folha
01

Rodolpho Soria Santos
CPF: 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escritor

IMÓVEL:-Terreno rural, constituído pelo lote florestal nº.08, com área de 36.500,00m²., sito no imóvel denominado "CLÉBA SAMBAIA", distrito de Entre Rios, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações:Partindo de um canto da área, num marco cravado junto ao canto do lote 52, junto de uma cerca de arame, segue daí confrontando em todo seu perímetro com terras pertencentes a Madeirit, pelos seguintes rumos sucessivos:dividindo com terras do lote nº.52 pelo rumo de 26º00'S0 mediu-se 154,00mts., dividindo com terras do lote nº.36,pelo rumo de 64º00'SE mediu-se 250,00mts., dividindo com terras do lote nº.50,pelo rumo de 26º00'NE mediu-se 124,80mts., seguindo por cerca de arame, pelo rumo de 51º03'NO mediu-se 120,05mts., e finalmente pelo rumo de 63º00'NO mediu-se a distância final de 133,00mts., ligando ao ponto e canto junto ao marco onde começou e encerra a medição de área descrita.-INCRA Nº.723.029.056.839.-

PROPRIETÁRIOS:-JOHANN BUHALI(09.10.26) e s/m.ROSALIA BUHALI(07.09.30),bras., cas., res. no distr.,de E.Rios, ele agricultor, filho de Franz Buhali e Veronika Buhali, ela do lar, filha de Stefan Fingler e Elisabeth Reitsch,port., das C.I.nºs.245.146-Pr., e 223.073-Pr., respectivamente, CPF.nº.037.384.189-20.-

REGISTRO ANTERIOR:-Transcrição nº.12.473 fls.230 do Lº.3-G do 2º.Ofício d/Comarca.

R-1-11.891.-Prot.nº.20.381.-10.06.85:-TRANSMITENTES:-JOHANN BUHALI(09.10.26) e s/m.ROSALIA BUHALI(07.09.30), já acima qualificados.-ADQUIRENTE:-MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A, Sociedade Comercial sediada no distr.,de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri-SP.,à estrada das Nações nº.33; inscrito no CGC.MF.nº.47.682.232/0001-20, com seus Estatutos arq.na Junta Comercial do Estado de S.Paulo sob.nº.1.940.460/81 em sessão de 17.09.81; n/ato repres.,p/seu procurador o Sr.Deodato Plinio Stange,bres., cas.,industrial, res. n/cidade,port.,da C.I.nº 368.444-Pr.,CPF.nº.004.003.609-00, conf.,proc.,lavr.,no Tab.,do Distr.,de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri-SP., às fls.136/7 do Lº.19 e que fica reg.,no Lº.Próprio do Cart.,Distr.,de Entre Rios.-ADQUIRIU, o imóvel acima matriculado Nos termos da Esct.,Públ.,de Compra e Venda lavr.,em 23.05.85 no Lº.nº.31 fls.255 do Cart.,Distr.,de E.Rios.-VALOR:-Cr\$.4.000.00.-Pagou Cr\$.80.000 à A.R.Local referente a Inter-Vivos GR-4 nº.1.165/85 em 23.05.85.-O referido é verdade e dou fé.-Eu, R-2, Esct.Jurtdo.

CUSTAS: Serv. 122.828 ; C.P.C. Cr\$.6.464 ; E.R. Cr\$.25.858.-

R-2-11.891-Prot.nº57.831-26.05.2004.-PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação

SEGUE NO VERSO...

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS8X FCSXQ Z256Z XYRDD

Documento assinado 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: PJS8X FCSXQ Z256Z XYRDD

=11.891= matricula	= 01 = folha
=11.891=	-01- verso

de 24.03.2004, Auto de Penhora e Depósito & Laudo de Avaliação de 06.05.2004, processo nº 2004.70.06.000042-5, em que é Exequente: UNIÃO FEDERAL e Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal d/Comarca; Valor do débito: R\$ 18.153,55, custas processuais-Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé.-Eu, D. L. Kronberg, Oficial.-Custas: 1.293,600 VRC.-

R-3-11.891-Prot.nº 58.850-29.10.2004: PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação de 18.08.2004, expedido no Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação processo nº 2004.70.06.000430-3, datado de 18.10.2004 - Exequente: UNIÃO FEDERAL - Executado: GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-PR- Valor do Débito: R\$ 4.182,60 mais honorários advocatícios e custas processuais -Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu D. L. Kronberg Oficial.- Custas: 378.000/VRC.-

R-4-11.891-Prot.nº.59.016-26.11.2004 - PENHORA sobre o imóvel retro matriculado, nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação datado de 01.09.2004, Auto de Penhora e Deposito & Laudo de Avaliação de 25.11.2004; Processo nº 2004.70.06.002025-4 -Exequente: UNIÃO FEDERAL- Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava-Pr - Valor: R\$ 1.619.090,03 mais custas processuais - Cópia arquivada neste Cartório.- O referido é verdade e dou fé. - Eu D. L. Kronberg Oficial.- Custas: 1.293,600-

Av-5-11.891-Prot.nº68.914-01/12/2008: Averbação para fazer constar que fica em BLOQUEIO CAUTELAR o imóvel retro matriculado, conforme Ofício nº 3149978 datado de 20.11.2008, expedido pela Justiça Federal de Guarapuava, assinado digitalmente pelo MM Juiz Federal Dr Marcos Josegredi da Silva referente aos autos de Execução Fiscal nº 2004.70.06.000042-5-Pr, em que é Exequente:UNIAO FAZENDA NACIONAL e Executado:GVA INDUSTRIA E COMERCIO S/A de acordo com o Despacho de fls 1866/1880, copia arquivada n/cartório -O referido é verdade e dou fé.-Eu, D. L. Kronberg, Oficial. Guarapuava, 01 de dezembro de 2008.

Segue na folha 02...

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJS8X FCSXQ Z256Z XYRDD

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT2F FLU24 ZW7GU B2TMD

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula 11.891	Folha 2
----------------------------	-------------------

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Rodolpho Soria Santos
CPF 112104669-00

Rui Marchi Santos
Escrevente

R-6-11.891-Prot.nº72.254-22/1/2010: Averbação para fazer constar que fica em INDISPONIBILIDADE o imóvel acima matriculado, conforme Ofício nº 2363/2009 datado de 17/12/2009, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª vara Cível de Guarapuava, referente aos Autos nº 808/2007, em que é Requerente: R.C.M.E. RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL LTDA e Requerida: GVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, limitada contudo ao Valor do Debito: não consta.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Chieftum*, Oficial. Guarapuava, 25 de janeiro de 2010.-

AV-7-11.891-Prot.nº91.217-10/03/2016: Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/02/2016, determinado pela Dra. Luciana Luchtenberg Torres Dagostim, M.M Juíza de Direito do 2ª Vara Civil d/Comarca, ref. aos autos 808/2007, NU: 0008811-88.2007.8.16.0031, natureza da ação: Falência, em que é Requerente: R C M E RAW AND CONSTRUCTION MATERIAL S.A, e outro e Requerido: GVA INDÚSTRIA E COMERCIO S/A, e outro, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, determina a averbação da Ação de FALENCIA.- Valor: R\$ 2.280.000,00.-Copia arquivada neste Cartório.-O referido é verdade e dou fé.- Eu, *Chieftum*, Escrevente Substituta (Eliane Maria Machado Santos Stumm).- Custas e FUNREJUS a serem pagas por ocasião da liquidação do processo- Guarapuava, 15 de Março de 2016.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSX FCSXQ Z256Z XYRDD

Documento assinado 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: PJT2F FLU24 ZW7GU B2TMD



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 738 - 03/2022

TERRENO RURAL, MAT. Nº9.592, AMBAS COM ÁREA TOTAL
DE 98,75 HA, IMÓVEL “CADEA”, MUNICÍPIO DE
GUARAPUAVA/PR

AUTOS: 0008811-88.2007.8.16.0031



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

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

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno rural, de matrícula nº9.592, com metragem de 98,75 hectares cada, no imóvel denominado “Cadea”, distrito de Entre Rios, município de Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2022

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.174.000,00

(Dois milhões, cento e setenta e quatro mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

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

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

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

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

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

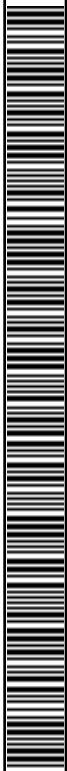
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor dos bens por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

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

2.2 Considerações gerais

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

A visita no local foi realizada no dia 17/02/2022, na qual foram coletadas as informações pertinentes para a avaliação do bem penhorado. Faz-se necessário destacar que a partir dos dados presentes na matrícula e de mapas disponibilizados pelo proprietário, o avaliador conseguiu somente delimitar uma possível área na qual a matrícula nº9.592 estaria situada, visto que não existem elementos precisos a respeito da delimitação do imóvel em tela. Outrossim, a informação que possibilitou o avaliador localizar a possível região, foi a confrontação com o Rio Combrão.





Além das informações supracitadas, o imóvel encontra-se encravado, ou seja, possui acesso somente por meio de servidões de propriedades confrontantes, sendo que um dos confrontantes é o Assentamento da Reforma Agrária denominado Nova Geração.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

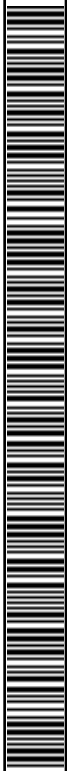
O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

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

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

2.4 Normativas

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





3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitorias.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural, denominado “Cadea”, com área de 98,75 hectares, localizado no distrito de Entre Rios, município de Guarapuava/PR.

Número da Matrícula: Nº 9.592 – 3º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR

Localização: Latitude: 25°28'46.58"S / Longitude: 51°30'44.56"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

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

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

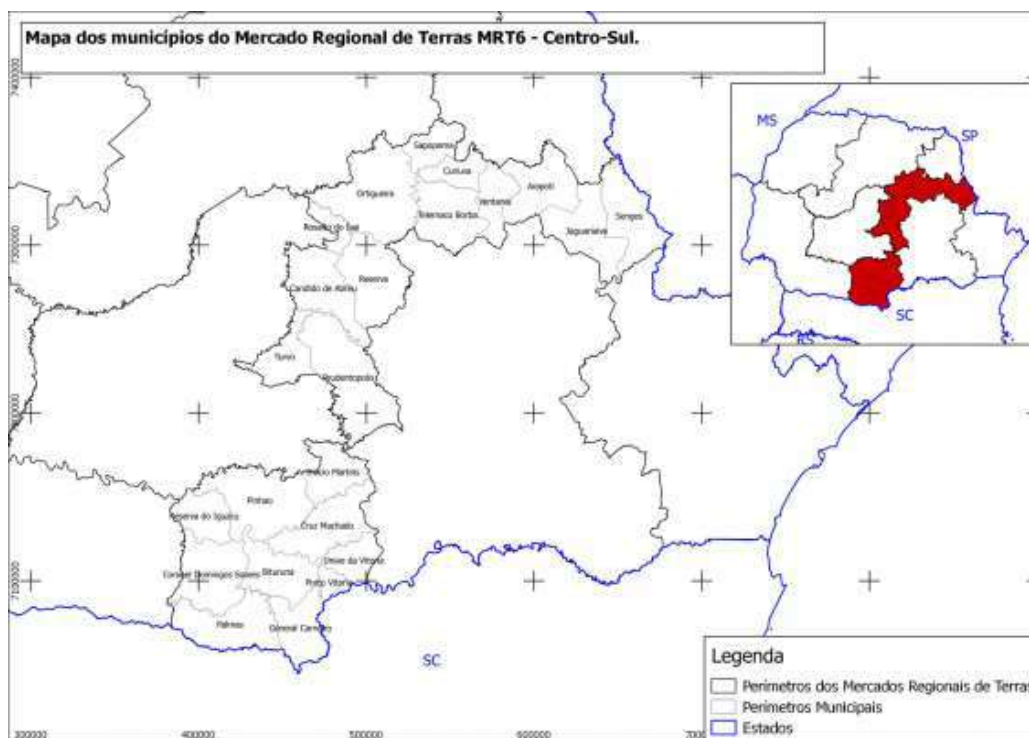
Ressalta-se também a grande participação da região na produção estadual de maçã, cevada, erva-mate, arroz e batata-inglesa. Com relação aos efetivos da pecuária,





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

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



Fonte: INCRA

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.



5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Por confrontar o Rio Combrão, é destinada uma área com metragem total de 6,9 hectares para Preservação Permanente (APP).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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





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

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

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

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

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de



exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

Tereno rural denominado “Cadea”, situado no Distrito de Entre Rios, no município e Comarca de Guarapuava/PR, com área de 987.500,00m², ou sejam, 98 hectares e 75 ares, dentro das seguintes divisas e confrontações: iniciando no marco colocado na barra do arrio Cobrão com as águas de divisa confrontando com terras de Ind. Madeirit S/A.”.

6.2 Situação

Importante ressaltar que na data base da diligência, a matrícula nº9.592 se encontrava desocupada.

6.3 Restrições do imóvel

É importante ressaltar que para acessar o imóvel, é necessário percorrer áreas pertencentes a assentamentos do INCRA.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

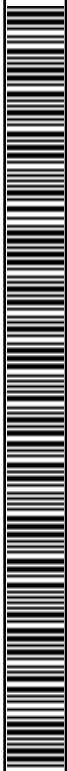
7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

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

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

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1 e 5.2.2





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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





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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

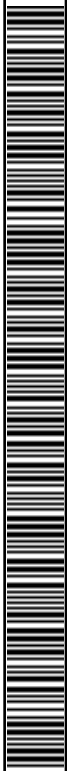
- Área $\leq$ 500Ha -> Fator = 1,00
- 500Ha < Área $\leq$ 1.500Ha -> Fator = 0,95
- 1.500Ha < Área $\leq$ 2.500Ha -> Fator = 0,90
- 2.500Ha < Área $\leq$ 5.000Ha -> Fator = 0,85
- Área > 5.000Ha -> Fator = 0,80

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

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

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

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





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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 2.174.056,92 (Dois milhões, cento e setenta e quatro mil, cinquenta e seis reais e noventa e dois centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 2.174.000,00 (Dois milhões, cento e setenta e quatro mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 23 de março de 2022

Helcio Kronberg





ANEXO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

MEMORIAL DE CÁLCULO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Memorial Descritivo

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



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação: -	
Proprietário:	Madeirit Agro Florestal S/A	Data da Vistoria:	17/02/2022
Endereço:	-	Data do Laudo:	23/03/2022
Complemento:	Zona Rural	Matrícula:	9.592
Bairro:	Gleba Samambaia	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR
	CEP:	-	Finalidade:
			Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 98,75 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 18,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: - ha	Área: - ha	Área: 98,75 ha	< Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²	< Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 18,00 ha	< Matrícula

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

Valor de Mercado	
R\$ 2.174.056,92	
(DOIS MILHÕES, CENTO E SETENTA E QUATRO MIL E CINQUENTA E SEIS REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS)	

Comentários Gerais	

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

Assinatura: _____

Documento assinado 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: PJXYD U3XJH G8X7P Y72DR



Memorial Descritivo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóveis estão localizados na Gleba Samambaia, situados ao Sul da cidade de Guarapuava/PR, podendo ser acessados pela PR/170.	
Coordernadas Latitude: 25°28'46.59"S Longitude: 51°30'44.57"O	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
Tereno rural denominado “Cadea”, situado no Distrito de Entre Rios, no município e Comarca de Guarapuava/PR, com área de 987.500,00m², ou sejam, 98 hectares e 75 ares, dentro das seguintes divisas e confrontações: iniciando no marco colocado na barra do arrio Cobrão com as águas de divisa confrontando com terras de Ind. Madeirit S/A.”.	

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

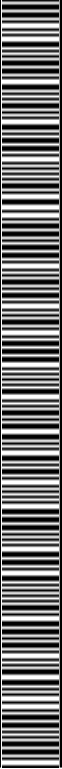


Memorial Descritivo

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

Relatório Fotográfico	
	
Topografia	Acesso ao imóvel
	
Topografia	Topografia

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXYD U3XJH G8X7P Y72DR





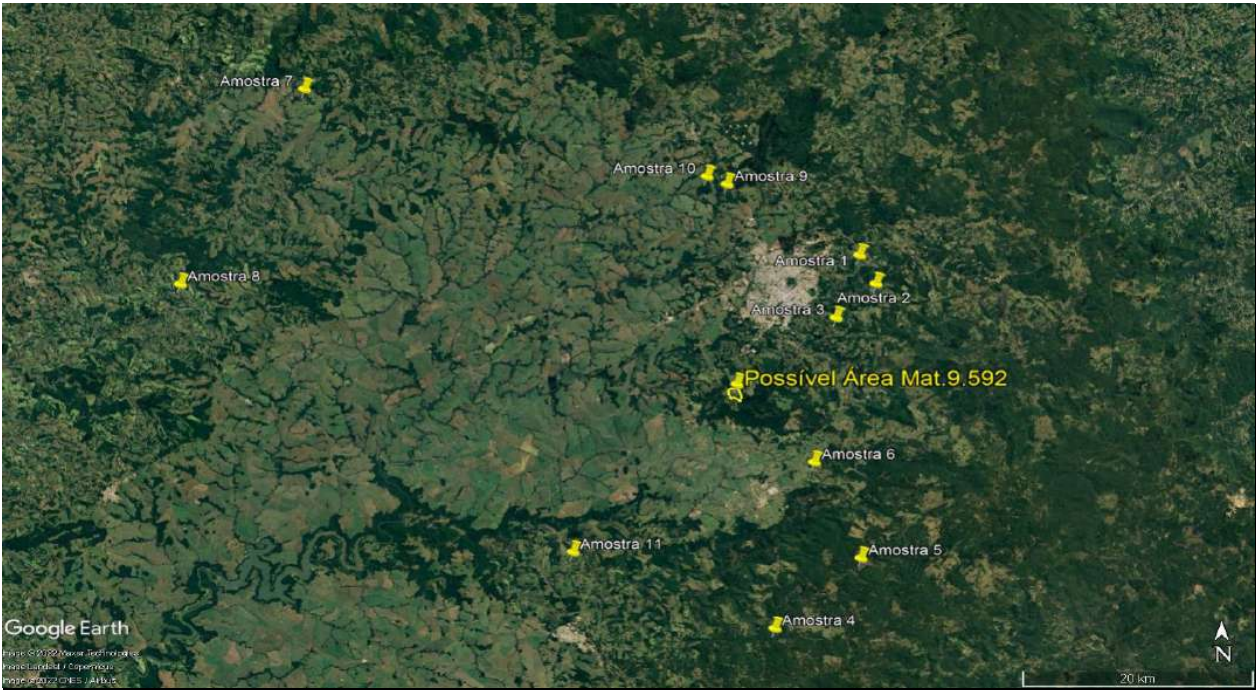
Memorial Descritivo

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYD U3XJH G8X7P Y72DR



Memorial Descritivo

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

Avaliando													
Endereço:			-										
Bairro:			Gleba Samambaia				Cidade:		Guarapuava			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			98,75		Área Construída:		-						
Situação:			Desfavorável		Preço Anunciado:		N/A						
Hidrografia:			Normal		Fonte:		N/A						
Topografia:			Ondulado		Informante:		N/A						
Benfeitorias			-		Contato		N/A						
Classes de Solo													
I			IIIw(a)			IVe,s	35,00	35%	VIIe,s				
IIIs			IIIe	5,00	5%	Vw(a)			VIII	20,00	20%		
IIe			IIIe,s	10,75	11%	Vle			Áterreno(ha):	98,75	100%		
IIe,s			IVs	20,00	20%	Vle,s			Índice Cálculado:	43%			
IIIs	8,00	8%	IVe			VIIe							
Observações:													

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

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

Documento assinado 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: PJJYD U3XJH G8X7P Y72DR



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

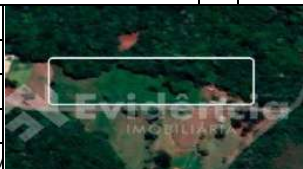
Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Candoi				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	26,00		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Faax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



Memorial Descritivo

Kronberg Leilões

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

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

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

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



Memorial Descritivo

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

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado		Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$	700.000,00	16,76	R\$ 27.824,80	0,90	R\$ 35.932,52	1,000	0,889	1,010	0,944	0,941	1,000	0,80	R\$ 28.677,94
4	R\$	9.500.000,00	363,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 23.553,72	1,000	0,889	1,000	0,944	0,887	1,000	0,75	R\$ 17.547,90
6	R\$	4.500.000,00	150,30	R\$ 0,00	0,90	R\$ 26.946,11	1,000	0,889	1,010	0,895	0,921	1,000	0,74	R\$ 19.935,31
7	R\$	8.000.000,00	218,00	R\$ 72.591,61	0,90	R\$ 32.694,53	1,000	0,889	1,000	0,895	0,769	1,000	0,61	R\$ 19.991,43
8	R\$	1.200.000,00	26,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 41.538,46	1,000	0,889	1,000	0,895	0,724	1,000	0,58	R\$ 23.926,25
9	R\$	400.000,00	4,84	R\$ 0,00	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	0,895	0,815	1,000	0,65	R\$ 48.202,25
10	R\$	670.000,00	32,15	R\$ 0,00	0,90	R\$ 18.757,29	1,000	0,889	1,010	0,944	0,971	1,000	0,82	R\$ 15.439,36

Média	R\$ 36.257,54	Média	R\$ 24.817,21
Desvio	18476,89	Desvio	4371,00
Coef. de variação	0,51	Coef. de variação	0,18

Média Saneada	R\$ 22.015,77
Limite Inferior	R\$ 17.372,04
Limite Superior	R\$ 32.262,37
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)		Unit/ha		Fator Ajuste	=	R\$ 2.174.056,92
	98,75	x	R\$22.015,77	x	1,00		

DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	7		
Número de Amostras Saneados:	5		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 17.372,04		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 24.817,21		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 32.262,37		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 22.015,77		
T. de Student:	1,533		
Desvio Padrão:	4371,00		
Coeficiente de Variação:	0,176		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/ha):	R\$ 2.997,07		
Inferior (p/ha):	-13,74% R\$ 21.820,14		
Superior (p/ha):	10,78% R\$ 27.814,27		
Amplitude Total	24,51%		

Comentários sobre o cálculo



Memorial Descritivo

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

Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019	
Fundamentação do Método Comparativo Direto	

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

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

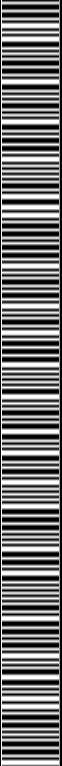
Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
	24,51%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6SU 9KSLU TAJA5 FXT9A



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula
= 9592 =

folha
01

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

IMÓVEL: Terreno rural denominado "Cadea", situado no Distrito de Entre Rios, n/Município e Comarca, com a área de 987.500,00 m2., ou sejam, 98 hectares e 75 ares, dentro das seguintes divisas e confrontações: Iniciando no marco colocado na barra do arroio Comprão com as águas de divisa confrontando com terras de Inds. Madeirit S/A., deste ponto em levantamento a água de divisa a rumo de 20º00'SE aos 35,00mts., cruza o arroio e mede 61,50mts., a rumo de 18º32'SO e deflx., de 38º32'D com ord., de 3,00, aos 80,00mts., cruza o arroio e mede até a est., 2 a dist. de 100,00mts., a rumo de 34º40'SO e deflx., de 16º08'D com ordenada de 5,00mts., até a est., 3 mede 52,00m., a rumo de 13º41'SO e deflx. de 20º59'E com ord. de 1,00mts., mede 43,00mts., a rumo de 47º27'SO e deflx., de 33º46'D, com ord., de 1,00mts., aos 4,00mts., cruza a água e mede 23,50mts., a rumo de 03º59'SE e deflx., de 51º26'E com ordenada de 9,00mts., aos 40,00mts., -/ uma sanga e mede até est., 6 a distância de 43,50mts., a rumo de 36º39'SO e deflx., de 40º38'D com ord., de 6,00mts., mede -/ 90,50mts., a rumo de 17º18'SO e deflx., de 19º21'E com ord., de 6,00mts., aos 65,00mts., cruza a água e mede 87,50mts., a rumo de 33º03'SO e deflx., de 15º45'D segue por linha seca e mede 61,50mts., a rumo de 03º35'SO e deflx., de 29º28'E cruzando uma estrada mede até a est., nº.10 a dist., de 155,0mts., a rumo de 10º58'SO e deflx., de 07º23'D mede 80,00mts., a rumo de 06º45'SE e deflx., de 17º43'E mede 45,00mts., a rumo de 26º15'NE e deflx. de 147º00'E dividindo agora com Jovino Lacerda mede até a est. nº.13 a dist., de 162,0mts., a rumo de 63º12'SE e deflx., de 90º33'D mede 40,00mts., a rumo de 62º40'SE e deflx., de 0º32'D, aos 210,00mts., esta colocado um marco, e agora dividindo com Peter Nauy SEN mede 220,00mts., a rumo de 63º08'SE e deflx., de 0º28'E aos 20,00mts., cruza uma sanga e mede 100,00mts., a rumo de 62º00'SE e deflx., de 01º08'D mede 100,00m., a rumo de 62º51'SE deflx., de 0º51'E aos 40,00mts., cruza um marco e confrontando com Milton Luiz Lustosa Martins, aos 80,00mts., cruza uma sanga e mede 250,0mts., a rumo de 61º25'SE e deflx., de 01º26'D mede até a est., 19 a dist., de 40,00mts., a rumo de 62º58'SE e deflx., de 01º33'E dividindo deste ponto com Johann Buhali, mede 150,00mts., a rumo de 46º33'SE e deflx., de 16º25'D aos 80,00mts., começa um banhado aos 100,00mts., cruza um marco e dividindo com Manoel Euzebio aos 140,00mts., termina o banhado e mede até a est., nº.21 a dist., de 160,0mts., ao rumo de 47º12'SE e deflx., de 0º39'E, mede 90,00mts., a rumo de 78º33'SE e deflx. de 31º21'E até a est., nº.23 mede 27,50mts., a rumo de 85º35'/

matrícula	folha
= 9592 =	01
	verso

SE e deflx., de 07°02'E mede 48,00ms., a rumo de 17°36'SE e -/
deflx., de 76°49'E, confrontando com terras das Inds. Madeirit
S/A., até a est., nº.25 mede 20,00mts., a rumo de 13°57'NE e /
defl., de 03°39'E mede 240,0ms., a rumo de 13°09'NE e defl., /
de 0°48'E aos 130,0ms., e 190,0ms., cruza sangas e mede até a
est., seguinte 200,00ms., a rumo de 16°15'NE e deflx., de 03°
06'D mede até a est., seguinte 20,00ms., a rumo de 13°20'NE e
deflx., de 02°55'E mede 40,00mts., a rumo de 23°33'NE e deflx.
de 10°13'D mede até a est., seguinte a dist., de 20,00ms., a /
rumo de 41°56'NO e deflx., de 65°29'E seguindo o arroio Com---
brão abaixo com a mesma confrontação mede 20,00mts., a rumo de
67°01'NO e deflx., de 25°05'E com ordenada de 19,0ms., mede -/
60,00ms., a rumo de 43°23'NO e deflx., de 23°38'D com orden.,
de 6,00ms., aos 20,00ms., cruza uma sanga e até a est., seguin
te mede 40,00ms., a rumo de 54°01'NO e deflx., de 10°38'E com
ord., de 10,00ms., aos 6,00ms., cruza uma sanga e mede 20,00ms
a rumo de 04°48'NE e deflx., de 58°49'D com ord., de 8,00ms.,
aos 8,00ms., cruza uma sanga e mde 60,00ms., ao rumo de 14°48'
NE e deflx., de 10°00'D com ord., de 15,00ms., aos 20,00ms., /
ord., de 20,00ms., no salto aos 38,00mts., cruza uma monjolo e
até a est., nº.36 mede 68,50ms., a rumo de 16°29'NO e deflx.,
de 31°17'E mede 40,00mts., com ord., de 6,00ms., a rumo de 20°
05'NO e deflx., de 3°36'E com ord., de 6,00ms., mede 71,00ms.,
a rumo de 14°26'NE e deflx., de 34°31'D com ord., de 6,00ms.,
mede 54,50ms., a rumo de 28°00'NO e defl., de 42°26'E com ord.
de 6,00ms., mede até a est., seguinte 60,00ms., a rumo de 14°
33'NO e deflx., de 13°27'D confrontando deste ponto com terras
devolutas mede 20,00ms., a rumo de 52°20'NO e deflx., de 37°/
47'E com ord., de 5,00ms., mede 60,00ms., a rumo de 42°28'SO e
deflx., de 85°12'E com ord., de 16,00ms., e avançamento de 12,
00ms., até a est., seguintes 37,50ms., a rumo de 87°19'SO e -/
defl., de 44°51'D com ord., de 10,00ms., mede até a est., nº..
44 a dist., de 18,50ms., a rumo de 24°30'NO e deflx., de 68°/
11'D com ord., de 10,00ms., mede 57,00ms., a rumo de 17°59'NE
e deflx., de 42°29'D com ord., de 8,00ms., aos 30,00ms., orde-
nada de 16,50ms., e até a est., seguintes mede 40,00mts., a ru
mo de 78°02'NO e deflx., de 96°01'E com ordenada de 8,00ms., /
(mede 40,00ms.), digo mede 29,00ms., a rumo de 22°22'NE e defl.
de 100°24'D com ord., de 10,00ms., mede 25,00ms., a rumo de -/
78°51'NE e deflx., de 56°29'D com ord., de 5,00ms., mede 31,00
ms., a rumo de 23°05'NO e deflx., de 101°56'E com ords, de -/
8,00ms., e avançamento de 9,00ms., mede 73,00ms., a rumo de /

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula
= 9592 =

folha
02

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escrivente

a rumo de 60º13'NO e deflx., de 37º08'E com ord., de 10,00ms., mede 40,00mts., a rumo de 55º41'NO e deflx., de 4º32'D com -7 ord., de 6,00ms., mede até a estação seguinte 65,00ms., a rumo de 67º38'NO e deflx., de 11º57'E com ord., de 4,00ms., mede -/ até a est., seguinte 20,00ms., a rumo de 72º40'NO e deflx., de 5º02'E com ord., de 5,00ms., mede até a est., seguintes 25,00m a rumo de 67º09'NO e deflx., de 5º31'D com ord., de 5,00ms., / mede 24,50ms., a rumo de 85º00'NO e deflx., de 17º51'E com ord de 12,00ms., mede até a est. n.º.57 a distância de 60,00ms., a rumo de 44º24'SO e deflx., de 30º39ºD com ord., de 12,00ms., / mede 31,50ms., a rumo de 77º08'NO e deflx., de 58º28'D com ord de 8,00ms., mede 27,50ms., a rumo de 05º33'NE e deflx., de 82º 41'D com ord., de 9,00ms., mede 60,00ms., a rumo de 59º09'SO e deflx., de 126º26'E com ord., de 16,00ms., mede 36,00ms., a ru mo de 76º50'SO defl., de 17º41'D com ordenada de 11,00ms., me- de 52,00ms., a rumo de 77º50'NO e defl., de 25º20'D com ord., de 6,00ms., mede 45,00mts., a rumo de 35º14'NO e deflx., de -/ 42º36'D com ord., de 7,00ms., mede 20,00ms., a rumo de 76º25' SO com deflx., de 68º21'E com ord., de 16,50ms., e avançamento de 4,00ms., mede 40,00mts., a rumo de 85º19'SO e deflx., de -/ 08º54'D com ord., de 19,00ms., mede 43,50ms., a rumo de 41º55' SO e deflx., de 43º24'E com ord., de 20,00ms., avançamento de 18,00ms., e aos 5,50ms., atravessa uma sanga e mede 20,00ms., a rumo de 71º03'NO e defl., de 67º02'D com ord., de 6,00ms., / mede 47,00mts., a rumo de 38º22'NO e defl., de 32º41'D com ord de 8,00ms., mede 43,00mts., a rumo de 68º25'SO e defl., de 73º 13'E com ord., de 12,00ms., e prol., de 8,00ms., deste ponto / dividindo com Indus.Madeirit S/A., mede 47,00mts., a rumo de / 79º38'SO e defl., de 11º13'D com ord., de 10,00ms., aos 54,00m cruza uma sanga e mede 60,00ms., a rumo de 56º30'SO e defl., de 23º08'E com ord., de 4,00ms., mede 33,00ms., a rumo de 60º28'/ SO e defl., 03º58'D mede 26,00ms., a rumo de 07º10'NE e defl., de 126º42'D com ord., de 10,00ms., mede 28,00ms., a rumo de -/ 37º01'NE e defl., de 29º51'D mede 31,00ms., a rumo de 23º05'NO e defl., de 60º06'E com ord., de 10,00ms., mede 40,00ms., a ru mo de 74º30'NO defl., de 51º25'E ord., de 5,00ms., mede 40,00m a rumo de 19º06'SO e defl., de 86º25'E mede 28,00ms., a rumo / de 38º48'SO defl., de 19º43'D com ord., de 10,00ms., mede 20,0 ms., a rumo de 59º00'SO e defl., de 20º12'D mede até o marco / inicial 29,50ms.-Dados fornecidos pelo levantamento topografi- co efetuado pelo Departamento de Geografia, Terras e Coloniza- ção, 5ª Inspetoria de Terras.-

Documento assinado 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: PJ545 KEPFA UFZ7X R84XB

Documento assinado 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: PJ6SU 9KSLU TAJA5 FXT9A

matrícula	folha
= 9592 =	02
	verso

PROPRIETÁRIA: INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., com sede em S.Paulo-SP
Inscr., no CGCMF nº.60.873.874/0011-57, e filial n/cidade.-

REGISTRO ANTERIOR:nº.862 fls.12 do Lº.3-A, dêste Cartório.--.

R-1-9592.-Prot.nº.14.957.-14.09.82.-TRANSMITENTES INTEGRANTES:
INDUSTRIAS MADEIRIT S/A., acima qualificada.-ADQUIRENTE INCOR-
PORADORA: MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., sociedade agrícola e /
comercial, com sede em Barueri, Est., de S.Paulo, à rua Seis,
nº.21, Jardim Belval, Inscr., no CGCMF nº.47.682.232/0001-30.-
Integralização do aumento de Capital, de Cr\$.50.000,00, para -/
Cr\$.874.811.428,00, no valor de Cr\$.874.761.428,00, a ser subs-
crito pela acionista única e integralizado mediante a conferên-
cia de Bens; A requerimento de Madeirit Agro Florestal S/A., /
p/seus Diretores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, bras., -/
cas., engenheiro, port., da C.I.nº.916.304 e do C.P.F., sob nº
002.009.808-15, res., em S.Paulo, Capital, à rua Mariana Cor-
rea, 301; e Luiz Roberto Torres Presgrave de Mello, bras., cas.
engenheiro, port., da C.I.nº.4.935.278 e CPF nº.010.109.938-01
res., em S.Paulo, Capital, à rua Barão de Campos Gerais, 183-
Apto.84 de acôrdio com a ata da Assembléia Geral Extraordinária
de 04.01.82 que aprova a incorporação, devidamente arquivada /
no Registro do Comércio, e na Junta Comercial do Estado de S./
Paulo, ficando uma via arquivada dêste Cartório.-O Referido é
verdade e dou fé.-Eu, R. J. Escrt., Jurtdo.-D.T., e /
C.P.C.C\$.35.400,00.-

AV-2-9592.-Prot.nº.15.063.-30.09.82.-Averbação de um Termo de
Compromisso para fins de Transferência de Projetos, datado de
20.09.82, devidamente assinado pelo Sr.Julio Cesar Stange, pro-
curador de MADEIRIT AGRO FLORESTAL S/A., já qualificada, que /
tendo adquirido da empresa Industrias Madeirit S/A., o imóvel
retro matriculado, bem como o projeto de reflorestamento exis-
tente na área, denominado PROJETO MADEIRIT Nº.3-G, protoc.,sob
nº.3.878/71-Pr., no IBDF, Declara responsabilizar-se pela fiel
observância de tôdas as operações previstas nesse projeto, ma-
nutenindo-o até sua rotação final, de acôrdio com as técnicas e
jurídicas pertinentes.-Fica uma via do Compromisso arq., nes-
te Cartório.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. Escrt., Jurtdo.-D.T., e C.P.C.C\$.500,00.-

R-3-9592.-Prot.nº.16.015.-04-04-83:-OUTORGANTE DEVEDORA:-INDUS-
TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres., p/seus Di-
retores, Carlos Roberto Presgrave de Mello, Luiz Roberto Tor-

Sanue fls.03.....

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.

matrícula	folha
= 9592 =	= 03 =

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escriturante

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

R.4.-9592.-Prot.17.934.-27-03-84. OUTORGANTE DEVEDORA: INDUS- TRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada, n/ato repres. p/seus Diretores, Carlos R.P.de Mello, Luiz R.T.P. de Mello e Luiz A.G de Almeida, já qualificados.- OUTORGADO CREDOR: MULTI-BANCO / INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, n/ato re pres., na forma de seus Estatutos Sociais, p/seu proc., Itche Vasserman, já qualificado, e José Luiz Majolo, bras. administrador de empresas, port. da C.I.nº.1.013.236.979-RS., e CPF. nº 008.855.760-04, res. em S.Paulo-SP., à R.Oscar Freire, 1758 Apto.73-B; proc. de fls. 14 e 03vº., do Lº.3.191, do IIºCart. de Notas de S.Paulo-SP., reg. e arq. sob nº 4.111/2 no 6ºTab. de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE: MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, n/ato repres, na forma de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor Sr.Carlos R.P. de Mello, já qualificado.- Nos termos da Esc. Públ. de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 19-03-84

SEGUE NO VERSO:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ545 KEPFA UFZ7X R84XB

Documento assinado 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: PJ6SU 9KSLU TAJA5 FXT9A

matrícula

9592.

folha

03.-

verso

lavrada em 19-03-84, no L^o 525 fls. 01/08, do 6^a Tab. de Curitiba-Pr.- VALOR: 1-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº 6951-385/84, firmado em 02-03-84, reg., no 3^a Cart. de Reg. de Tít. e Doc. de S. Paulo, sob nº. 1983466, o BANCO concedeu à DEVEDORA em empréstimo no valor de Cr\$. 400.000.000,00, à ser pago em 29-08-84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24% a.a. incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do Banco. N.P. avalizadas pelos Srs. Carlos R.P. de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, c/os seguintes valores: 1) Principal: Cr\$. 400.000.000,00 vencível em 29-08-84; 2) Juros e correção monetária estimados: Cr\$ 421.843.044,60, vencível em 29-08-84; 3) Principal e Juros e Correção Monetária Estimados: Cr\$ 821.842.044,60, vencível a vista.- II- Conforme Contrato de Financiamento Para Capital de Movimento nº 6951389/84, firmado em 19-03-84. ainda pendente de registro o BANCO CONCEDEU À DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$ 880.000.000,00, a ser pago em 17-09-84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24% a.a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO N.P., avalizadas pelos Srs. Carlos R.P. de Mello e Luiz R.T.P. de Mello, com os seguintes valores: 1) Principal Cr\$. 880.000.000,00, vencível em 17-09-84; 2) Juros e Correção Monetária Estimados: a) Cr\$ 435.942.341,00, vencível em 18-06-84; b) Cr\$ 435.942.341,00 vencível em 17-09-84; 3) Principal e Encargos estimados. Cr\$. 1.751.884.682,00, vencível à vista.- Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal, correção monetária juros, comissões, encargos moratórios, multas e demais encoar, digo encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO? Em segunda (2^a) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.- Demais termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura.- O referido é verdade e dou fé. *[Assinatura]* Oficial.- Custas Servt. Cr\$ 107.616,00 CPC Cr\$ 5.664,00 - FP - Cr\$ 22.656,00.-

R-5-9592.-Prot.nº.18.368.-11-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:-IN/DÚSTRIAS MADEIRIT S/A., já qualificada; repres., p/seus Diretores Carlos R.P. de Mello; Luiz R.P. de Mello; e Luiz G. de Almeida, todos já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO / INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres., p/seus proc., Itche Vasserman e José Luiz Majolo, acima quali

Segue fls. nº 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.

matrícula	folha
= 9592 =	04

Rodolpho Soria Santos
CPF. 112404669-00
Oficial

Rui Marchi Santos
Escriturante

ficados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 1º Cart., de No-
tas de S.Paulo-SP., arq., e reg., sob nº.4111 e 4112, do 6º Tab
de Curitiba-Pr.-INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT
AGROFLORESTAL S/A., retro qualificada, n/ato repres., na forma
de seus Estatutos Sociais p/seu Diretor, Sr.Carlos R.P.de Mel-
lo, já qualificado.-NOS termos da Esct., Públ., de Confissão
de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 09.05.84, no
Lº.525 fls.10, Prot., nº.54.712, do 6º Tab., de Curitiba-Pr., I-
Conforme Contrato de Financiamento p/Capital de Movimento nº..
6951-378/84, firmado em 24.01.84, reg., no 3º Cart., de Reg., de
Tít.e Doc., de Barueri-SP., sob nº.2893, o BANCO concedeu à DE-
VEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.400.000.000,00, cujo sal-
do devedor em 02.05.84 montava Cr\$.31.194.739,20, a ser pago
em 23.07.84, acrescido de correção monetária equivalente à da
variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.
a., incidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDO-
RA emitiu a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos/
R.P.de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores:1)-
Principal: Cr\$.400.000.000,00, vencível em 23.07.84; 2)-Juros/
e Correção Monetária Estimados: Cr\$.291.677.986,00; vencível
em 23.07.84; 3)-Principal e Juros e Correção Monetária estima-
dos: Cr\$.691.677.986,00, vencível à vista.-II-Conforme Contra-
to de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-395/84,
firmado em 09.04.84, reg., sob nº.2011119 no 3º Cart., de Reg.,
de Tít., e Doc., de S.Paulo-SP., o BANCO concedeu à DEVEDORA
um empréstimo no valor de Cr\$.160.000.000,00, a ser pago em 09
07.84, acrescido de correção monetária equivalente à da varia-
ção dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., in-
cidentes sobre o valor do empréstimo corrigido. A DEVEDORA emi-
tiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs.Carlos R.P.,
de Mello e Luiz R.P.de Mello, com os seguintes valores: 1) Prin-
cipal: Cr\$.160.000.000,00, vencível em 09.07.84; 2) Juros e Cor-
reção Monetária Estimados: Cr\$.65.698.130,24, vencível em 09.7
84; 3) Principal e Encargos estimados: Cr\$.225.698.130,24, ven-
cível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de di-
reito, em garantia do principal dos débitos ora reconhecidos e
confessados pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões
encargos moratórios, multas, e demais encargos, penalidades e
despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO
em Terceira (3ª) Hipoteca, o imóvel retro matriculado.-Demais /
termos, cláusulas e condições constantes da presente escritura
O Referido é verdade e dou fé.-Eu, *R. S.* Esct., Jurtdo
CUSTAS: Serv Cr\$ 80.880,00 ; C.P.C Cr\$ 9.520,00 ; F.P. Cr\$ 38.080,00

EM TEMPO:-Pelos Contratantes foi dito ainda: a)-Que comparece
também como repres., da Interveniante Garantidora Hipotecante,
MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., seu Diretor Luiz R.T.P.de Mello,
já qualificado; b)-A Devedora, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE e o
BANCO aproveitam ainda esta escritura para ratificar todos os

matrícula	folha
= 9592 =	04 verso

têrmos, cláusulas e condições das escrituras públicas de constituição das hipotecas que gravam em primeiro e segundo lugares os imóveis objeto da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. P. Escrt., Jurtdo.-

R-6-9592.-Prot.nº.18.369.-12-06-84:-OUTORGANTE DEVEDORA:-RESERVA-REFLORESTAMENTO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em S.Paulo-SP., à Rua Cel.Xavier de Toledo, 264 10ºAndar, inscrita no CGC/MF sob nº.60.873.866/0001-39, n/ato repres., p/seus/sócios gerentes, Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.-OUTORGADO CREDOR:-MULTI-BANCO INTERNACIONAL DE INVESTIMENTOS S/A., já qualificado, repres., p/seus proc., Srs Itche Vasserman e José Luiz Majolo, já qualificados, proc., de fls.14 e 3vº., Lº.3.191, do 11ºCart., de Notas de S.Paulo-SP., arq., sob nº.4111 e 4112; INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE:-MADEIRIT AGROFLORESTAL S/A., já qualificada, repres., por Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello, já qualificados.NOS têrmos da Escrt., Públ., de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavr., em 24.05.84, no Lº.525, fls.26, Prot.nº.54.814, do 6ºTab., de Curitiba-Pr.-I-Conforme Contrato de Financiamento para Capital de Movimento nº.6951-401/84, firmado em 21.05.84, ainda pendente de registro, o BANCO concedeu à DEVEDORA um empréstimo no valor de Cr\$.1.300.000.000,00, à ser pago no dia 20-08-84, acrescido de correção monetária equivalente à da variação dos índices de correção das ORTN e dos juros de 24%a.a., incidente sobre o valor do empréstimo corrigido.-A DEVEDORA emitiu, a favor do BANCO, N.P., avalizadas pelos Srs. Carlos R.P.de Mello e Luiz R.T.P.de Mello e por Indústrias Madeirit S/A., com os seguintes valores: 1)-Principal:Cr\$.1.300.000.000,00, vencível em 20.08.84; 2)-Juros,Correção Monetária/Estimados: Cr\$.472.727.325,00, vencível em 20.08.84; 3)-Principal e Juros e Correção Monetária Estimados:Cr\$.1.778.727.325,00 vencível à vista.-Pela presente escritura e na melhor forma de direito, em garantia do principal do débito ora reconhecido e confessado pela DEVEDORA, correção monetária, juros, comissões encargos moratórios, multas, e demais encargos, penalidades e despesas contratuais, a INTERVENIENTE HIPOTECANTE dá ao BANCO/em Quarta(4ª) Hipoteca os imóveis de sua propriedade retro matriculado. Demais têrmos, cláusulas e condições, constantes da presente escritura.-O Referido é verdade e dou fé.-Eu, R. J. P. Escrt., Jurtdo.-

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

AV-7-9592.-Prot.nº.19.895.-14.03.85.-Escritura Pública de Re-Ratificação de Outra de Confissão de Dívida e Constituição de Hipoteca, lavrada em 11.02.85, no Lº.3.214 fls.86vº., do 11º Cartorio de Notas de S.Paulo-SP.; que entre si fazem, a saber: de um lado como Outorgante Devedora, INDÚSTRIAS MADEIRIT S/A.,

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ545 KEPFA UFZ7X R84XB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6SU 9KSLU TAJA5 FXT9A