PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3267- 07/2024

TERRENO RURAL DE MAT. N°2.097 COM ÁREA DE 12,10HA, SITUADO NO LUGAR RIO DAS ANTAS/JARARACA, MUNICÍPIO DE PAULA FREITAS/PR

AUTOS: 0003973-12.2017.8.16.0174



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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4
3 OBJETO ____ 6
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 7
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 8
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 11
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 11
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 13
9 PLANO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA DEGRADADA (PRAD) ____ 14
10 PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO ____ 16
11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 16
12 ENCERRAMENTO ____ 17

ANEXOS:

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno rural de mat. n°2.097, com área de 12,10 hectares, situado no município de Paula Freitas/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2024

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 565.000,00

(Quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

KRONBERG
LEILÕES

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.

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, do banco de dados do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR), cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Paula Freitas.

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

A visita técnica foi realizada no dia 02/07/2021 conforme agendado nos autos, na qual o avaliador coletou dados e informações pertinentes a avaliação do bem em questão.

De acordo com o processo judicial o qual o imóvel é objeto de estudo, existe a necessidade de aplicação de um Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD) na propriedade, visto que uma porção com área de 8,2 hectares foi desmatada sem a autorização do órgão estatual competente. Sendo assim, na avaliação do imóvel foi considerado o montante necessário para que o PRAD seja aplicado em um período mínimo de 3 (três) anos.

Segundo no Art. 10 da Normativa n°4 de 2011, a qual estabelece o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas, a possibilidade de uso futuro da área recuperada obedecerá à legislação vigente, inclusive a exploração mediante manejo ambientalmente sustentável.

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

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

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 benfeitoria.

3.2 Descrição Técnica

Terreno rural com área de 121.000,00m², situado no lugar denominado Rio das Antas, Jararaca, no município de Paula Freitas/PR.

Número da Matrícula: Nº 2.097 – 2º Registro de Imóveis de União da Vitória/PR

Cadastro Ambiental Rural (CAR): PR-4118600-A7B44741A2464E369D2D752 B8A892C82

Número INCRA: 724.076.006.548 e 724.076.006.572-9

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR):2006/2007/2008/2009

Localização: Latitude: 26° 9'34.69"S/ Longitude: 50°45'47.62"O

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

KRONBERG
LEILÕES

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Mercado Regional de Terras - MRT 7 é composto por 34 municípios, o qual abrange os campos gerais do estado. Esta região é de suma importância para o PIB paranaense, com grande destaque para a sua agropecuária pujante, principalmente na porção central.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade na indústria alimentar e na fabricação de lácteos. Segundo dados extraídos de estudo do IPARDES (2017), as análises da atividade agropecuária deste Mercado de Terras mostram um certo equilíbrio da atividade pecuária em relação à atividade da agricultura, sendo mais notório em termos de valor bruto da produção.

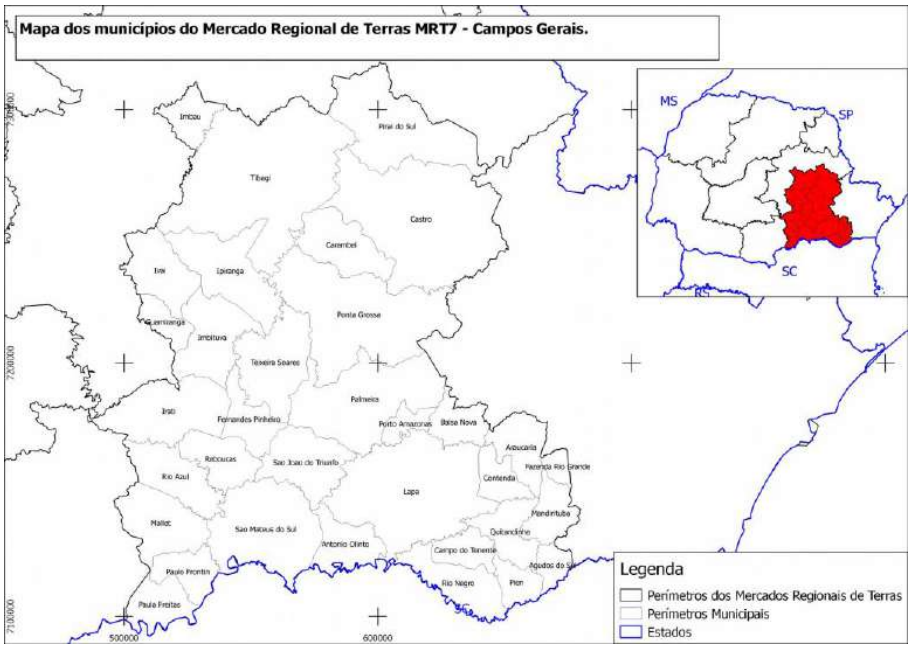
Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, trigo e feijão. Na agropecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de aves (frango de corte e perus), a bovinocultura leiteira, a suinocultura e mais recentemente a piscicultura.

A região está localizada no Segundo Planalto Paranaense, cobrindo uma área de aproximadamente um quinto da superfície estadual. A região é composta por alguns afloramentos rochosos.

De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas. Na parte oeste/norte há ocorrência de esparsas áreas inaptas para a prática da agricultura devido principalmente ao potencial erosivo do solo. Já na porção sudoeste há ocorrência de um pouco mais de áreas inaptas para a agricultura, motivada principalmente pelo relevo, devido à existência de áreas um pouco mais “dobradas” ocorrendo reflorestamentos.

A MRT 7 está situada nos domínios da Floresta Estacional Semidecidual e da Floresta Ombrófila Mista. Neste Mercado de Terras, no tocante aos aspectos ambientais, merece ser ressaltado a existência de diversos parques estaduais, importantes unidades de preservação abrangendo vários municípios da região. Um indicador ambiental desfavorável é gradativo aumento de agrotóxicos consumido, ficando a média da região pouco abaixo da média do estado.

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY



Fonte: INCRA

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

5.2.2 Visto que o imóvel confronta na porção Leste com o Rio Jararaca, é destinado uma área de aproximadamente 3 hectares para Preservação Permanente (APP). Além disso, é necessária a preservação da vegetação nativa remanescente no imóvel.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

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) *<u>Abordagem pelo valor de mercado:</u>*

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) *<u>Abordagem por valores específicos:</u>*

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

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

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.*

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"Um terreno rural com a área de 121.000,00m², situado no lugar denominado Rio das Antas, Jararaca, no município de Paula Freitas nesta Comarca, sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terreno de Miguel Dolenni; ao Sul, com terreno de Júlio José Cordeiro; a Leste, com o Rio Jararaca; e a Oeste, com terreno de João Dalprá, com transcrição sob n°30.247 do 2º Ofício do registro de Imóveis desta comarca, cadastro no INCRA sob nº724.076.006.548 e 724.076.006.572."

6.2 Situação

O imóvel de mat. n°2.097 encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

É necessário a aplicação de um plano de recuperação ambiental no imóvel, visto que uma área com 8,2 hectares de remanescente de vegetação nativa foi desmatada sem a devida ciência do órgão competente.

6.4 Benfeitorias

O imóvel não possui tanto benfeitorias reprodutivas quanto não reprodutivas.

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

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.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

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.

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

KRONBERG
LEILÕES

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.

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

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 PLANO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA DEGRADADA (PRAD)

O Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD é solicitado pelos órgãos ambientais como parte integrante do processo de licenciamento de atividades degradadoras ou modificadoras do meio ambiente como também, após o empreendimento ser punido administrativamente por causar degradação ambiental. Tecnicamente, o PRAD refere-se ao conjunto de medidas que propiciarão à área degradada condições de estabelecer um novo equilíbrio dinâmico, com solo apto para uso futuro e paisagem esteticamente harmoniosa.

9.1 ETAPAS DE ELABORAÇÃO DO PRAD

Para que seja elaborado o plano de recuperação ambiental, são necessárias o cumprimento de certas etapas estipuladas na Instrução Normativa n°4 de 2011, sendo estas detalhadas abaixo:

- *Caracterização da área degradada e seu entorno, bem como do agente causador da degradação através de vistoria de campo;*

- *Escolha da proposta de recuperação e adoção de um modelo de recuperação adequado ao local, respeitando as peculiaridades;*

- *Especificação das técnicas que deverão ser adotadas no processo de recuperação;*

- *Elaboração de uma proposta de monitoramento e avaliação da efetividade da recuperação após a execução do plantio;*

- *Levantamento dos custos, insumos necessários;*

- *Elaboração de cronograma físico-financeiro referente a execução e consolidação da recuperação da área.*

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

Para a precificação das etapas básicas de um Plano de Recuperação de Áreas Degradadas, foi utilizado a planilha com preços médios disponibilizada pelo Ministério do Meio Ambiente – MMA, juntamente com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos recursos Naturais Renováveis – IBAMA, a qual está em anexo no laudo de avaliação.

Ademais, foi considerado que o imóvel possui cenário ambiental favorável a recuperação, influenciando diretamente não preço do PRAD.

Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) em área favorável	ITENS DE CUSTO	VALORES (R$/ha)
Controle de fatores de degradação	Aceiramento	200,00
	Controle de formigas	350,00
Correção de fertilidade / Manejo do solo	Adubação	300,00
Plantio	Plantio de mudas	210,00
	Replantio	500,00
Controle de Vegetação Competidora	Coveamento	170,00
	Roçada	510,00
Insumos	Mudas	9.500,00
	Formicida	135,00
	Herbicida	75,00
TOTAL		11.650,00

Visto que a área passiva de recuperação ambiental possui extensão de 8,2 hectares, o preço total do Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD) totalizou o montante de R$ 95.530,00 (Noventa e cinco mil, quinhentos e trinta rais).

Outrossim, o acompanhamento de um profissional capacitado, bem como a confecção de relatórios e apresentação perante o órgão competente durante os três anos determinados para o PRAD, gerou um custo, de R$5.000,00 (Quatro mil reais). Tal valor foi baseado nas tabelas de honorários da Associação de Eng. Florestais da Região Centro Sul do Paraná (AEFLOR)

Sendo assim, para a total recuperação da área degradada resultou-se em um valore de R$ 10.530,00 (Dez mil, quinhentos e trinta reais).

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

KRONBERG
LEILÕES

10 PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Para a obtenção do valor final do bem avaliado, foi utilizado a seguinte fórmula, onde:

VTI = VTN - VPRAD

VTI = Valor Total do imóvel

VTN = Valor da Terra Nua

VPRAD = Valor do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 575.530,32 (Quinhentos e setenta e cinco mil, quinhentos e trinta reais e trinta e dois centavos)

11.1.1 Valor de mercado da terra nua

R$ 565.000,32 (Quinhentos e sessenta e cinco mil, e trinta e dois centavos)

11.1.2 Valor de realização do Plano DE Recuperação de Áreas Degradadas

R$ 10.530,00 (Dez mil, quinhentos e trinta reais)

11.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL

R$ 575.000,00 (Quinhentos e setenta e cinco mil reais).

KRONBERG
LEILÕES

12 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 15 de julho de 2024

_____

Helcio Kronberg

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
IMÓVEIS x COTAÇÕES
PESQUISA DE MERCADO
MEMORIAL DE 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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



Memorial de Cálculo



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	**Fabio Junior Pensak**	Data da Vistoria:	**02/07/2024**
Endereço:	**Lugar Rio das Antas / Jararaca**	Data do Laudo:	**15/07/2024**
Complemento:	-	Matrícula:	**n°2.097**
Bairro:	**Zona Rural**	Objetivo:	**Determinação de Valor de Mercado**
Cidade:	**Paula Freitas** UF: **PR** CEP: -	Finalidade:	**Alienação Judicial**

Informações de Áreas

Matrícula		CCIR		CAR		Teste	
Área:	**12,10** ha	Área:	- ha	Área:	**14,95** ha	Área:	- ha
Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²
Módulo Fiscal:	**24,00** ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	**0,62** ha	Módulo Fiscal:	- ha

ITR		GEO		Área Considerada		
Área:	- ha	Área:	- ha	Área:	**12,10** ha	< Matrícula
Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²	< Matrícula
Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	**24,00** ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	**Moderadamente Ondulado**	Cons. Do Solo:	**Arenoso a Argiloso**
Drenagem:	**Bom**	Estradas Internas:	-
Textura:	**Arenosos a Argiloso**	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	**Lavoura**	Profundidade:	**Solo poucp profundo**
Aproveitamento:	**Bom**	Pedregosidade:	**Moderada**
Pot. Produtivo:	**Moderado**	Erosão:	**Porpensão baixa**
Benfeitorias:	-	Precipitação:	**1347,6mm/ano**
Altitude:	**800m**		

Valor de Mercado

R$ 565.000,32

(QUINHENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS E TRINTA 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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



Memorial de Cálculo

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóvel de Mat. n°2.097 está localizado a leste da cidade de Paula Freitas/PR, podendo ser acessado pela BR-476 e suas vicinais.	

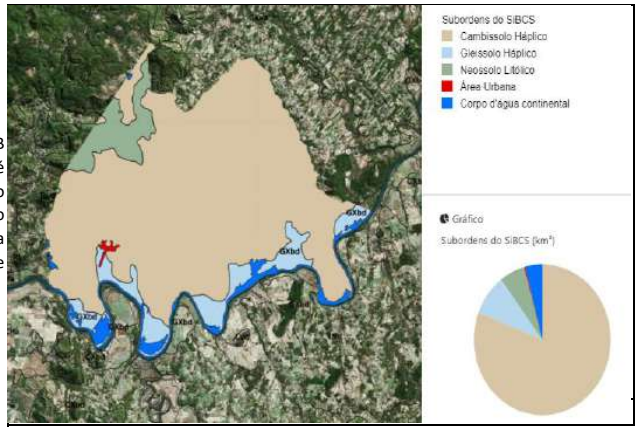
Coordenadas

Latitude: **26° 9'34.69"S**
Longitude: **50°45'47.62"O**

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
"Um terreno rural com a área de 121.000,00m², situado no lugar denominado Rio das Antas, Jararaca, no município de Paula Freitas nesta Comarca, sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terreno de Miguel Dolenni; ao Sul, com terreno de Júlio José Cordeiro; a Leste, com o Rio Jararaca; e a Oeste, com terreno de João Dalprá, com transcrição sob n°30.247 do 2º Ofício do registro de Imóveis desta comarca, cadastro no INCRA sob nº724.076.006.548 e 724.076.006.572."	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
Cambissolos são solos geralmente pouco espessos e que apresentam horizonte B ainda em estágio inicial de formação (normalmente pouco espesso). A fertilidade é bastante variável, podendo ser alta ou baixa, dependendo da rocha de origem e do clima. são mais profundos comparativamente aos Neossolos. Quando férteis são intensamente usados, apesar do relevo mais acidentado. Naqueles de baixa fertilidade (maioria no Paraná), porém situados em relevo plano, a utilização de corretivos e adubos os tornam produtivos.	

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY



Memorial de Cálculo

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY



Memorial de Cálculo

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

Avaliando					
Endereço:	Lugar Rio das Antas / Jararaca				
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Paula Freitas	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	12,10	Área Construída:	-		
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	N/A		
Hidrográfia:	Bom	Fonte:	N/A		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	N/A		
Benfeitorias	Nenhuma	Contato	N/A		

Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	1,60	13%	Vw(a)			VIII	3,00	25%
IIe			IIIe,s	4,00	33%	VIe			Áterreno(ha):	12,10	100%
IIe,s			IVs	3,50	29%	VIe,s			Índice Cálculado:	44%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 1					
Endereço:					
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Paulo Frontin	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	20,69	Área Construída:	0,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 350.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Moderadamente Ondulado	Informante:	Mariliane Imoveis		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://marilianeimoveis.com.br/imovel/2		

Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,50	22%
IIe			IIIe,s	10,00	48%	VIe			Áterreno(ha):	20,69	100%
IIe,s			IVs	6,19	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 2					
Endereço:					
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Mallet	UF:	PR
Área de Terreno (ha):	12,10	Área Construída:	0,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 600.000,00		
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	Imoveis global		
Benfeitorias	Nenhuma	Contato	https://imoveisglobal.com.br/Ch%C3%A1		

Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	1,50	12%	Vw(a)			VIII	3,00	25%
IIe			IIIe,s	7,60	63%	VIe			Áterreno(ha):	12,10	100%
IIe,s			IVs			VIe,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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY



Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 3

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural		Cidade:	Paula Freitas	UF: PR
Área de Terreno (ha):	12,10	Área Construída:	0,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 2.500.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	Imoveis Global		
Benfeitorias	casa e galpão	Contato	https://imoveisglobal.com.br/Ch%C3%A1		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	1,68	14%	Vw(a)			VIII	2,42	20%
IIe			IIIe,s	2,50	21%	VIe			Áterreno(ha):	12,10	100%
IIe,s			IVs	2,50	21%	VIe,s			Índice Cálculado:	50%	
IIIs	3,00	25%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 4

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural		Cidade:	Mallet	UF: PR
Área de Terreno (ha):	7,16	Área Construída:	80,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 180.000,00		
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	MGF Imoveis		
Benfeitorias	Casa	Contato	https://imoveisglobal.com.br/Ch%C3%A1		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,50	21%
IIe			IIIe,s	3,16	44%	VIe			Áterreno(ha):	7,16	100%
IIe,s	2,50	35%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	53%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 5

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural		Cidade:	Pauulo Frontin	UF: PR
Área de Terreno (ha):	45,46	Área Construída:	0,00		
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 400.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Moderadamente Ondulado	Informante:	Wodonos		
Benfeitorias	Nenhuma	Contato	http://www.wodonos.com.br/imovel/124		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	9,00	20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	45,46	100%
IIe,s			IVs	25,00	55%	VIe,s			Índice Cálculado:	42%	
IIIs			IVe	11,46	25%	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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY



Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 6

Endereço:					
Bairro:	Zona rural		Cidade:	Paula freitas	UF: PR
Área de Terreno (ha):	3,88	Área Construída:	75,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 710.000,00		
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	Marli Freitas		
Benfeitorias	Casa	Contato	https://marlifreitascorretora.com.br/chac		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,77	20%
IIe			IIIe,s	2,11	54%	VIe			Áterreno(ha):	3,88	100%
IIe,s	1,00	26%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 7

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural		Cidade:	Paulo frontin	UF: PR
Área de Terreno (ha):	3,63	Área Construída:	0,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 270.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Ondulado	Informante:	Baixinho Empreendiamentos		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.baixinhoempreendimentos.c		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,75	21%
IIe			IIIe,s	1,50	41%	VIe			Áterreno(ha):	3,63	100%
IIe,s			IVs	1,38	38%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 8

Endereço:					
Bairro:	Zona rural		Cidade:	Mallet	UF: PR
Área de Terreno (ha):	40,70	Área Construída:	0,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 1.800.000,00		
Hidrográfia:	Bom	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	Baixinho empreendimentos		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.baixinhoempreendimentos.c		

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	9,00	22%
IIe			IIIe,s	8,00	20%	VIe			Áterreno(ha):	40,70	100%
IIe,s	13,50	33%	IVs	10,20	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	51%	
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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY



Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 9

Endereço:											
Bairro:	Zona rural					Cidade:	Mallet			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	44,45		Área Construída:			0,00					
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:			R$ 1.500.000,00					
Hidrográfia:	Regular		Fonte:			Oferta					
Topográfia:	Ondulado		Informante:			Baixinho empreendedor					
Benfeitorias	nenhuma		Contato			https://www.baixinhoempreendimentos.c					

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	9,00	20%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	44,45	100%
IIe,s			IVs	22,00	49%	VIe,s			Índice Cálculado:	42%	
IIIs			IVe	13,45	30%	VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 10

Endereço:											
Bairro:	Zona rural					Cidade:	Mallet			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	52,97		Área Construída:			0,00					
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:			R$ 2.200.000,00					
Hidrográfia:	Normal		Fonte:			Oferta					
Topográfia:	Suave Ondulado		Informante:			Baixinho empreendor					
Benfeitorias	nenhuma		Contato			https://www.baixinhoempreendimentos.c					

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	11,00	21%
IIe			IIIe,s	20,00	38%	VIe			Áterreno(ha):	52,97	100%
IIe,s	8,60	16%	IVs	13,37	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%	
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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



Memorial de Cálculo

Homogeneização de Dados

A	Vl de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrográfia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R$ 600.000,00	12,10	R$ 0,00	0,90	R$ 44.628,10	1,000	1,056	1,150	1,000	0,963	1,000	1,17	R$ 52.161,34
7	R$ 270.000,00	3,63	R$ 0,00	0,90	R$ 66.942,15	1,000	1,056	1,139	1,118	0,984	1,000	1,32	R$ 88.512,25
8	R$ 1.800.000,00	40,70	R$ 0,00	0,90	R$ 39.803,44	1,000	1,056	1,000	1,000	0,866	1,000	0,91	R$ 36.386,75
9	R$ 1.500.000,00	44,45	R$ 0,00	0,90	R$ 30.371,20	1,000	1,188	1,150	1,118	1,061	1,000	1,62	R$ 49.176,05
10	R$ 2.200.000,00	52,97	R$ 0,00	0,90	R$ 37.379,65	1,000	1,000	1,139	1,000	0,910	1,000	1,04	R$ 38.745,34

Média	R$ 43.824,91		**Média**	R$	52.996,35
Desvio	13908,34		**Desvio**		7043,92
Coef. de variação	0,32		**Coef. de variação**		0,13

Média Saneada	R$ 46.694,24
Limite Inferior	R$ 37.097,44
Limite Superior	R$ 68.895,25
Amostras Saneadas	3
Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	
	12,10		R$46.694,24		1,00		**R$ 565.000,32**

Tratamento Estátistico

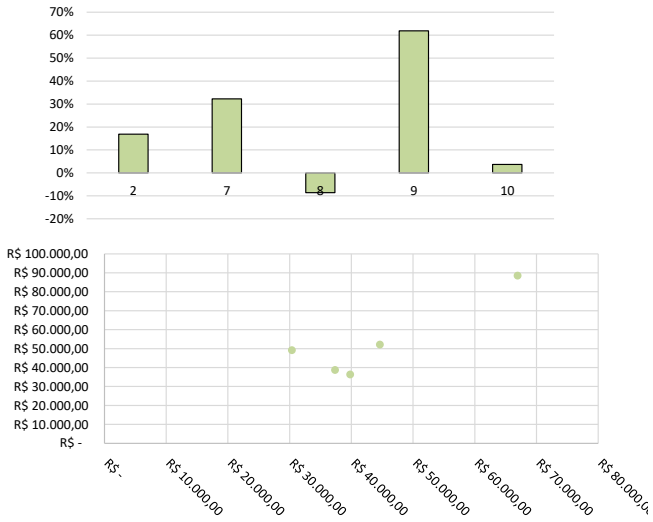
DADOS

Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	3
Limite Inferior (p/ha):	R$ 37.097,44
Média Aritmética (p/ha):	R$ 52.996,35
Limite Superior (p/ha):	R$ 68.895,25
Média Saneada (p/ha):	R$ 46.694,24
T. de Student:	1,886
Desvio Padrão:	7043,92
Coeficiente de Variação:	0,133

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):		**R$ 7.668,45**
Inferior (p/ha):	**-16,92%**	**R$ 45.327,89**
Superior (p/ha):	**12,64%**	**R$ 60.664,80**
Amplitude Total		**29,56%**

Residual % e Dispersão



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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



Memorial de Cálculo

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 **3**	**1 Ponto**
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 **11 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **Todos, no mínimo no grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau I**

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 **29,56%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau III**

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4118600-A7B44741A2464E369D2D752B8A892C82	Data de Cadastro: 11/01/2016 15:19	Data da última retificação: 17/09/2021 09:21

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 14,9503 ha		Módulos Fiscais: 0,62
Coordenadas Centroide:	Latitude: 26°09'37,69" S	Longitude: 50°45'44,76" O
Município: Paula Freitas		Unidade da Federação: PR
Condição: Aguardando análise, não passível de revisão de dados		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	0,0000
Área total de Uso Consolidado	8,9932
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	5,6515
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	5,6515

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	2,7930
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	0,0042
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	0,0000

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4118600-A7B44741A2464E369D2D752B8A892C82	Data de Cadastro: 11/01/2016 15:19	Data da última retificação: 17/09/2021 09:21

Áreas de Uso Restrito

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

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 238.1 - Assinado digitalmente por Diovana Pasczuk
03/02/2021: JUNTADA DE RESPOSTA DE OFÍCIO. Arq: Matrícula de Imóvel

Livro nº .02

REGISTRO DE IMÓVEIS

2.a Circunscrição - União da Vitória - Paraná
Rua Professora Amazilia, 350 — Fone 23-1595

TITULAR. HILÁRIO CLIVATTI
CPF 006103059-72

REGISTRO GERAL

FICHA =2.097=

MATRÍCULA N.º 2.097.-

RUBRICA

Matrícula nº.2.097: Um terreno rural com a área de 121.000 m2 (cento e vinte e um mil metros quadrados), situado no lugar denominado Rio das Antas, Jararaca, no Município de Paula Freitas nesta Comarca, sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terreno de Miguel Dolenni; ao Sul, com terreno de Júlio - José Cordeiro; a Leste, com o Rio Jararaca; e a Oeste, com terreno de João Dalprá, com transcrição sob nº.30.247, às fls.175, do livro nº. 3-AF (90.750 m2), do cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, e nº.2.049, às fls.29, do livro nº.3-C (30.250 m2.) do - cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, cadastrado no INCRA sob nº.724.076.006.548 e 724.076.006.572.- Proprietário: JOSÉ NIVALDO CORDEIRO, brasileiro, casado, agricultor, residente em Rio das Antas, no Município de Paula Freitas, nesta Comarca, inscrito no CPF/MF sob nº.026.574.499-72.- Em 19 de maio de 1978. O Oficial:

R.1/2.097: Pela Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária nº.EAI-78/00.- 759-5, emitida nesta data, por JOSÉ NIVALDO CORDEIRO acima - qualificado e sua mulher GENY DE SOUZA CORDEIRO, a favor do Banco do Brasil S/A, com sede em Brasilia, Capital Federal, inscrito no CGC/MF sob nº.00.000.000/0217-84, no valor de Cr$.172.000,00, com vencimento para 15.05.1983, com juros de 15% ao ano, pagavel nesta praça. Financiamento destinado a aquisição de máquinas e implementos agrícolas Os emitentes em garantia do empréstimo dão ao Banco do Brasil S/A, em hipoteca cedular de primeiro grau e sem condorrência de terceiros, o imóvel objéto desta matrícula, avaliado por Cr$.40.000,00.- Forma de pagamento: Sem prejuizo do vencimento acima estipualdo recolherão os emitentes ao Banco em amortização desta dívida: Cr$.17.000,00 em 15.-05.79; Cr$.24.000,00 em 15.05.80; Cr$.33.000,00 em 15.05.81 e Cr$.43.000,00 em 15.05.82.- Protocolo nº.1.A, às fls.450, sob nº.2.939.-Custas-Cr$.363,50.Em 19 de maio de 1978. O Oficial:

Av.2/2.097: 22 de abril de 1998. De acordo com o Memorando desta data, do Banco do Brasil S/A, Agência desta cidade, subscrito por Leomauro Rangel de Castilhos, Gerente Administrativo e o Gerente de Expediente, arquivado neste Cartório, fica cancelada a inscrição hipotecária objeto do R.1, por ter sido pago o total do débito. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé.- Protocolo n.1.I, às fls.117v. sob n.33.121. O Oficial Substituto:

R.3/2.097: 30 de março de 2000. De acordo com a Carta de Adjudicação extraída dos Autos nº0558/99 de Arrolamento dos bens deixados pelo finado José Nivaldo Cordeiro, em data de 27.10.99, pelo Escrivão Adão Alvarino Soares e subscrita pelo Dr.Irineu Klein Junior, Juiz de Direito, ambos da Vara Cível desta Comarca, **ALVIR CORDEIRO**, brasileiro, funcionário público, portador da C.I. RG nº494.747-PR, de 10.12.1977 inscrito no CPF sob nº121.013.629-53, casado com JULITA LOURDES SCHUTHIER CORDEIRO, pelo regime da comunhão de bens, conforme casamento nº1.339, às fls.499, do livro nºB-14, em 25.11.1967, no Cartório do Registro Civil desta cidade, residentes e domiciliados à rua Desembargador Clotário Portugal nº1294, nesta cidade, adquiriu à titulo de cessão de direitos hereditários do espólio do finado **JOSÉ NIVALDO CORDEIRO**, cuja adjudicação foi homologada por sentença que transitou em julgado, de 20 09.1999, do Dr. Irineu Klein Junior, Juiz de Direito desta Comarca, sem condições, o imóvel objeto, desta matrícula, avaliado por R$.5.000,00 (cinco mil reais), Apresentou os comprovantes do pagamento do ITR dos últimos cinco (5) exercícios. e o CCIR – 1998/1999. Cadastrado no INCRA sob nº724.076.006.572-9 GR-PR sob nº226/98, devidamente quitada pelo Banestado S/A, em 11.12.98, comprovando o pagamento do imposto 4% de transmissão causa-mortis. Protocolo nº1-J, às fls.13vº, sob nº36.011. Custas: 1.710,00 VRC = R$128,25. O Oficial Substituto:

DOI – emitida por este Ofício

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: PJYLK D9Q66 224EN 3QC5K

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 238.1 - Assinado digitalmente por Diovana Pasczuk
03/02/2021: JUNTADA DE RESPOSTA DE OFÍCIO. Arq: Matrícula de Imóvel

CONTINUAÇÃO

R.4/2.097: 16 de novembro de 2000. Por escritura pública de compra e venda passada em data de 27.03.2000, nas notas da Tabeliã Terezinha W. Kmita, da cidade de Paula Freitas, PR, livro de notas nº38, às fls. 73 a 74, **ALVIR CORDEIRO,** já qualificado, e sua mulher **JULITA LOURDES SAUTHIER CORDEIRO**, brasileira, do lar, portadora da C.I. RG nº1.728.520-PR, inscrita no CPF sob nº018.052.279-55, residente e domiciliado à rua Barão do Rio Branco, nº97, nesta cidade, venderam a **PAULO PENSAK**, brasileiro, casado com **Marli Terezinha Cordeiro Pensak**, pelo regime de comunhão parcial de bens, conforme casamento nº1315, lavrado às fls. 492, do livro nº08-B, do Ofício de Registro Civil da cidade de Paulo Frontin, PR, aos 15.01.1983, agricultor, portador da C.I. RG nº18ªR/1.451.429-SC, inscrito no CPF sob nº629.408.219-68, domiciliado e residente em Rio da Antas, na cidade de Paula Freitas, PR, pela importância de R$5.000,00 (cinco mil reais), sem condições, o imóvel objeto desta matrícula. Apresentaram Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural sob nºMI0079054 expedida pela ARF desta cidade, aos 31.10.2000. Certidão do IAP sob nº460/2000, expedida em 06.11.2000. GR-ITBI devidamente autenticada pelo Banestado S/A, agência Paula Freitas, PR, aos 12.06.2000. Funrejus recolhido pelo Serviço Notarial da cidade de Paula Freitas, no valor de R$10,00, aos 12.06.2000. CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – 1998/1999, devidamente quitado. Cadastrado no INCRA sob nº7240076.006572.9. Imóvel registrado na Receita Federal sob nº04692560. DOI emitida pelo Ofício de Notas. Protocolo nº1-J, às fls. 45vº, sob nº37.007. Custas: 1.260,00 VRC = R$94,50. O Oficial: Flavio Dononi Bolivatti

R.5/2.097: 30 de abril de 2002. Por escritura pública de compra e venda passada em data de 09.04.2002, no Serviço Notarial Rita Machiniski, do Município de Paula Freitas, desta Comarca, livro de notas nº039, às fls. 115, **PAULO PENSAK**, já qualificado, e sua mulher **MARLI TEREZINHA CORDEIRO PENSAK**, brasileira, portadora da C.I. RG nº8.026.735-5-PR, inscrita no CPF sob nº031.745.789-65, lavadores, residentes e domiciliados na Colônia Rio das Antas, no Município de Paula Freitas, PR, venderam a **CARLITO CORDEIRO**, brasileiro, casado com **Marizete Ivone de Paula Cordeiro** pelo regime de comunhão de bens, nos termos do casamento lavrado sob nº475, às fls. 299vº, do livro nº04-B, do Ofício de registro civil de Paula Pereira, SC, aos 21.06.1975, industrial, portador da C.I. RG nº998.342-PR, inscrito no CPF sob nº177.726.489-87, residente e domiciliado em Colônia Rio das Antas, no Município de Paula Freitas, PR, pela importância de R$5.350,00 (cinco mil, trezentos e cinquenta reais), sem condições, o imóvel objeto desta matrícula. Apresentaram Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural (ITR) sob nº5.335.557 expedida aos 18.04.2002 pela ARF desta cidade. CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – 1998/1999, quitado aos 04.08.1999. Certidão do IAP sob nº243/02 expedida em data de 19.04.2002 por Eruvi. GR-ITBI quitada por ECT aos 18.04.2002. Funrejus recolhido pelo Serviço Notarial de Paula Freitas, PR, no valor de R$10,70, aos 18.04.2002. DOI emitida pelo Serviço Notarial de Paula Freitas, PR. Protocolo nº1-J, às fls. 121, sob nº39.741. Custas: 1.710,00 VRC = R$128,25. A Escrevente: Tatiana de Fátima Ferreira

R.6/2.097: 20 de maio de 2002. Por escritura pública de compra e venda passada em data de 03.05.2002, no Serviço Notarial Rita Machiniski, do Município de Paula Freitas, desta Comarca, livro de notas nº039, às fls. 120, **CARLITO CORDEIRO**, já qualificado, e sua mulher **MARIZETE IVONE DE PAULA CORDEIRO**, brasileira, industrial, portadora da C.I. RG nº5.781.133-1-PR, residentes e domiciliados na Colônia Rio das Antas, no Município de Paula Freitas, PR, venderam a **FABIO JUNIOR PENSAK**, brasileiro, solteiro, nascido aos 24.10.1983, lavrador, portador da C.I. RG nº9.276.466-4-PR, inscrito no CPF sob nº049.118.919-20, neste ato legalmente assistido por seu pai, Paulo Pensak, brasileiro, casado, lavrador, portador da C.I. RG nº18ªR/1.451.429-SC, inscrito no CPF sob nº629.408.219-68, ambos residentes e domiciliados em Colônia Rio das Antas, no Município de Paula Freitas, PR, pela importância de R$5.350,00 (cinco mil, trezentos e cinquenta reais), sem condições, o imóvel objeto desta matrícula. Apresentaram Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural (ITR) sob nº5.335.557 expedida aos 18.04.2002 pela ARF desta cidade. CCIR 1998/1999 quitado aos 04.08.1999. Certidão do IAP sob nº318/02 expedida em data de 13.05.2002 por Eruvi. GR-ITBI quitada por ECT, provando o pagamento do imposto de transmissão, 2% sobre o valor de R$5.350,00, na importância de R$107,00, aos 08.05.2002. Funrejus recolhido pelo Serviço Notarial de Paula Freitas, PR, no valor de R$10,70, aos 08.05.2002. DOI emitida pelo Serviço Notarial de Paula Freitas, PR. Protocolo nº1-J, às fls. 123vº, sob nº39.825. Custas: 1.260,00 VRC = R$94,50. A Escrevente: Tatiana de Fátima Ferreira

R.7/2.097: 16 de maio de 2011. **Protocolo** sob nº64.521, do livro nº1-M. De acordo com a cédula de crédito bancário sob nº118380, de 11.05.2011, arquivada neste Serviço, emitida por **Fabio Junior Pensak**, já qualificado, com aval de Paulo Pensak e sua mulher Maria Terezinha Cordeiro Pensak, já qualificados, na qualidade de emitente fiduciante, Fabio Junior Pensak, já qualificado, em favor da **CC LIVRE ADMISSÃO ASSOCIADOS DO VALE DO CANOINHAS**, inscrita no CNPJ sob nº78.834.975/0001-02, com sede à rua Alvaro Soares Machado, em Canoinhas, SC, ou à sua ordem, a quantia líquida, certa e exigível de R$10.000,00 (dez mil reais), em moeda corrente e que será utilizada imediatamente, mediante transferência até o limite do crédito utilizado da conta depósito nº9.038-7, com vencimento em 11.11.2011. Em garantia da dívida oriunda deste instrumento, o emitente oferece em favor da Cooperativa, em alienação fiduciária, o imóvel objeto desta matrícula. Com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. **Código do Imóvel no INCRA – CCIR (12,0ha)**: 724.076.006.572-9. **Número do Imóvel na Receita Federal – ITR (12,1ha)**: 0.469.256-0. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural sob nº7CE9.DD4F.83F0.9671, emitida em 16.05.2011. CCIR 2006/2007/2008/2009, quitado em 19.01.2010. Funrejus recolhido por este Serviço, no valor de R$20,00, em 01.06.2011. Custas: 855,00 VRC = R$120,55. Selo: R$2,90. Registro lavrado em 31 de maio de 2011. A Escrevente: Joice Zanaro

SEGUE

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: PJYLK D9Q66 224EN 3QC5K

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 626.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
15/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0003973-12.2017.8.16.0174 - Ref. mov. 238.1 - Assinado digitalmente por Diovana Pasczuk
03/02/2021: JUNTADA DE RESPOSTA DE OFÍCIO. Arq: Matrícula de Imóvel

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Benjamim Constant, 750 • Sala 01
Fone: 42 3522-4242 • **Fax:** 3522-9122
E-mail: ar.clivatti@uol.com.br

RUBRICA

FICHA
=2.097-1=

Av.8/2.097: 06 de setembro de 2011. **Protocolo** nº1-M, sob nº65.909. De acordo com o documento emitido pela Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Canoinhas, Sicoob – SC – Credicanoinhas em data de 22.08.2011, arquivado neste Serviço, fica cancelada a inscrição hipotecária constante do R.7 desta matrícula. Funrejus isento de acordo com o art. 3º, inciso VII, letra "b", nº4, da Lei nº12.604/99. Emolumentos: 630,00VRC = R$88,83. **Averbação** lavrada em 12.09.2011. O Agente Delegado: _____

Av.9/2.097: 21 de setembro de 2011. **Protocolo** nº1-M, sob nº66.023. De acordo com o contrato particular de arrendamento de 04.05.2010, arquivado neste Serviço, registrado sob nº5.780, do livro nº03 – Registro Auxiliar, **Fabio Junior Pensak**, já qualificado, cedeu em arrendamento a **Osmário de Paula Cordeiro**, brasileiro, casado, agricultor, portador da C.I. RG nº5.934.010-7, PR, e inscrito no CPF sob nº771.754.509-82, residente e domiciliado na localidade Ronda do Jararaca, Município de Paula Freitas, PR, a área de 121.000,00m² (cento e vinte e um mil metros quadrados), pelo prazo de dez (10) anos, iniciando em 04.05.2010, devendo terminar em 04.05.2020. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº1, da Lei nº12.604/99. **Averbação** lavrada em 26.09.2011. O Agente Delegado: _____

Av.10/2.097: 12 de julho de 2013. **Protocolo** nº1-N, sob nº72.793. Nos termos do acordo formulado nos autos nº8541.47.2012.8.16.0174 (Projudi), requerido por Lúcia Gruczkowski e Osmário de Paula Cordeiro contra Fabio Junior Pensak, homologado pelo Dr. Alexandre César Possenti, MM. Juiz de Direito Designado da 1ª Vara Cível desta Comarca, arquivado neste Serviço, ficam rescindidos os contratos de arrendamento que as partes realizaram entre si, constante da Av.9 desta matrícula. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº1, da Lei nº12.604/99. Custas: 315,00VRC = R$33,07. Selo: R$2,69. **Averbação** lavrada em 31.07.2013. O Agente Delegado: _____

Av.11/2.097: 22 de junho de 2016. **Protocolo** nº1-O, sob nº82.040. De acordo com o Ofício nº447/2016, de 15.06.2016, expedido pela 6ª Promotoria de Justiça desta Comarca e Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta de 10.06.2016, extraídos dos autos de Inquérito Civil nº0152.16.000410-6, arquivados neste Serviço, que entre si fazem, de um lado o Compromitente, **Ministério Público do Paraná**, neste ato representado por Juliana Mitsue Botomé, Promotora de Justiça, e de outro lado, o Compromissário, **Fábio Junior Pensak**, já qualificado, pactuaram o seguinte: **1)** O compromissário reconhece a prática do dano ambienta consistente em " Desmatar floresta nativa em estágio médio de regeneração do Bioma Mata Atlântica, sem autorização do órgão ambiental. Total da área 8,2 hectare". Local da infração: Rio das Antas, em Paula Freitas/PR. Coordenadas: E 523549/N7106778, conforme auto de infração nº104353 do IAP, lavrado em 10/06/2013; **2)** O Compromissário deverá se abster de praticar qualquer intervenção ou atividade que importe em degradação ambiental ou intensificação ou agravamento do dano causado e se abster de praticar qualquer ato que impeça a regeneração natural da área degradada, com exceção das demais disposições estabelecidas neste instrumento; **3)** O Compromissário não poderá transferir a posse ou a propriedade do imóvel onde se situa a área degradada a terceiros, sem que haja a comprovação da reparação do dano perante o Ministério Público, devidamente certificada pelo órgão ambiental, ou sem que o adquirente firme aditivo ao presente termo de ajuste com o Ministério Público, sob pena de multa de R$200.000,00 (duzentos mil reais), que reverterá em proveito do Fundo Estadual de Proteção ao Meio Ambiente; **4)** O presente compromisso constitui título executivo (art. 5º, §6º, da Lei 7.347/85 e 585, VII, do CPC). Com todas as demais cláusulas, termos e condições do respectivo instrumento. Funrejus isento na forma do art. 3º, inciso VII, letra "b", nº9, da Lei nº12.604/99. Selo: R$4,40. **Averbação** em 23.06.2016. O Agente Delegado: _____

R.12/2.097: **Protocolo** sob nº. 92.034 de 13 de abril de 2020. **Penhora:** de acordo com o Ofício nº. 3973-12.2017, subscrito por Denner José Teixeira, técnico judiciário, e termo de penhora de bens imóveis expedido em data de 06 de junho de 2019, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de União da Vitória – PR, subscrita por Denner José Teixeira, técnico judiciário, arquivada neste Serviço, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº. 0003973-12.2017.8.16.0174, na qual figuram como exequente **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ** e, como executado, **FABIO JUNIOR PENSAK**, já qualificado, procedo ao presente registro para consignar que que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado**. Valor da causa R$ 201.064,86 (duzentos e um mil, sessenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos). Ofício enviado ao Juízo informando o valor devido à título de emolumentos, bem como do Funrejus sobre R$ 201.064,86, no valor de R$ 402,12, a serem incluídos na conta de liquidação dos autos. Emolumentos: 1.293,58VRC = R$ 249,66. Registro em 13.04.2020. O Oficial Substituto: Marcelo da Rosa Martins.

MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO:00555662942
Assinado de forma digital por MARIO SILVIO CARGNIN MARTINS FILHO:00555662942
Dados: 2021.01.15 17:31:40 -03'00'

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: PJYLK D9Q66 224EN 3QC5K

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: PJX9L USA4K GT5E3 ETVQY