



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.249 - 07/2024

DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE A ÁREA RURAL DE
MATRÍCULA Nº3.006, COM ÁREA DE 7.744,00 HECTARES,
LOCALIZADO EM ADRIANÓPOLIS/PR

AUTOS: 0020413-10.2023.8.16.0001



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	16
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	18
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	20
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	21
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	22
10	ENCERRAMENTO	23

ANEXOS:

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

Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.



1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Direitos aquisitivos sobre a área rural de matrícula nº3.006, com área de 7.744,00 hectares, localizado em Adrianópolis/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\$41.000.000,00

(Quarenta e um milhões de reais)

Este documento foi assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Vistos e aprovados em 09/07/2024 pelo Juiz de Direito do TJPR/OE, sob o número WSTA25700284928
YKA 26072023 07:34



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 banco de dados do cadastro Ambiental Rural (CAR), de cartas topográficas e da Prefeitura Municipal de Adrianópolis/PR.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos



por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural.

3.2 Descrição Técnica

Área rural, Quinhão nº8 da fazenda São João do Rio Pardo, com área de 7.744,00 hectares, localizado no município de Adrianópolis/PR. Matrícula nº3.005, CRI de Bocaiuva do Sul/PR. Número da Matrícula: 3.006 – Registro de Imóveis de Bocaiuva do Sul/PR.

Cadastro Ambiental Rural: PR-4100202-33902BE1D55C457EA0CAEC1656BB 8366



Localização: Latitude: 24°43'17.73"S / Longitude: 48°36'5.02"O

Número INCRA: 703.010.010.863-3

Localização: Latitude: -24.846929° / Longitude: -48.674960°

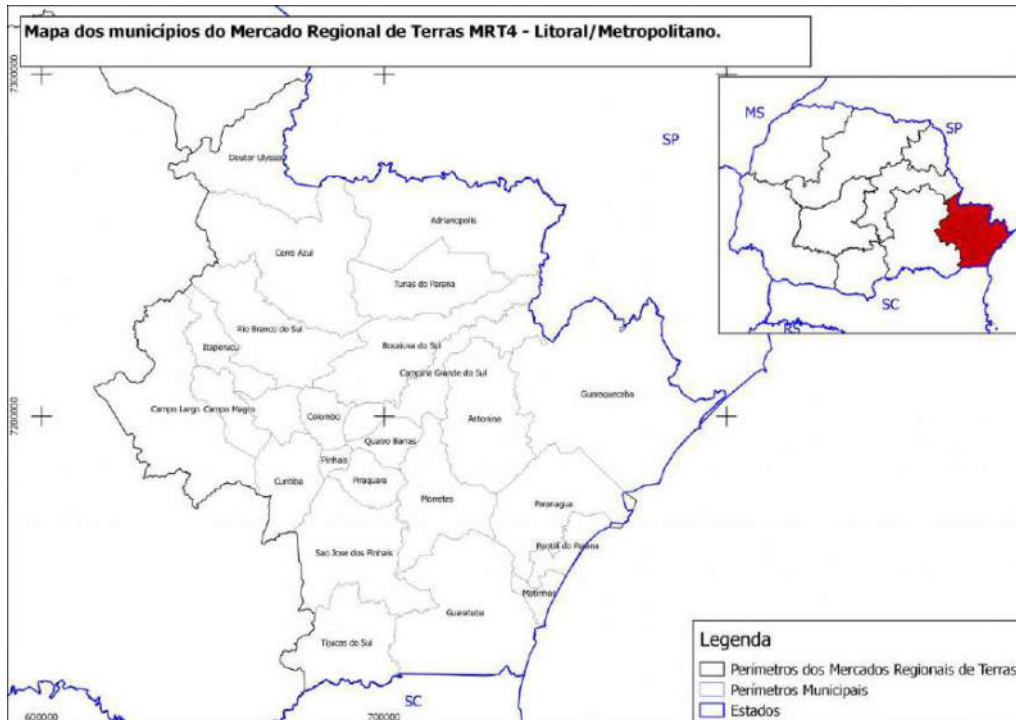
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O Mercado Regional de Terras - MRT 4-Litoral / Metropolitano está localizada no litoral do Paraná, na Serra Geral e no Primeiro Planalto Paranaense e contempla 25 municípios.

Este Mercado Regional se caracteriza pela grande urbanização, próximo de Curitiba e no litoral do Paraná. No entanto, é um Mercado Regional com grandes diferenças, com municípios com áreas urbanas contínuas a Curitiba, mas com área rural bem característica e pouco urbanizada, como exemplo Araucária, São José dos Pinhais, Almirante Tamandaré. Outros municípios nem o centro urbano são contínuos com Curitiba, com seus núcleos urbanos sedes dos municípios afastados, sendo a maioria dos demais. Obviamente que a dinâmica econômica e social tem uma relação muito grande com a região metropolitana devido a sua proximidade geográfica. Os municípios deste MRT se caracterizam pela quantidade populacional em comparação com o restante do Estado, inclusive com os ganhos populacionais que acontece ano a ano. Além dos termos populacionais, este apresenta uma grande concentração da dinâmica socioeconômica do Estado, com a Região Metropolitana de Curitiba concentrando 1/3 do volume de empregos gerados no Estado.

A agropecuária da mesorregião metropolitana tem como característica uma produção mais voltada para o abastecimento da região, onde está com maior parcela da população do Estado. Entre os produtos, além dos hortifrutigranjeiros de maneira geral, embora com oscilação na produção no decorrer dos anos, merece destaque para a produção de banana, cebola, feijão, milho, mandioca, batata-inglesa. Outros produtos que registraram evolução desde os anos de 1990, apesar de pequena a produção, merece destaque para a erva-mate, a soja e a melancia. Na pecuária, apesar das oscilações no decorrer dos anos, merece destaque para aves. Informações para 2003 (Emater-PR) confirmam a importância da produção de hortifruticultura na região, responsável por 31% do VBP (Valor Bruto da Produção) vegetal. A exploração da madeira é outra atividade muito praticada, especialmente nos municípios da porção em direção ao Estado de São Paulo, cujo relevo acidentado impede a exploração de outras atividades agrícolas mais intensivas.



4.2 Topografia

Em aspectos geomorfológicos, o Estado do Paraná possui a descrição de três táxons distintos, os quais distinguem Unidades Morfoestruturais, Unidades Morfoesculturais e Sub-unidades Morfoesculturais, respectivamente.

1º Taxon: Unidades Morfoestruturais – representadas pelo Cinturão Orogênico do Atlântico, pela Bacia Sedimentar do Paraná e pelas Bacias Sedimentares Cenozóicas e Depressões Tectônicas.

2º Taxon: Unidades Morfoesculturais – representadas pela Serra do Mar e Morros Isolados, os três Planaltos Paranaenses e Planícies contidas em cada uma das unidades morfoestruturais.

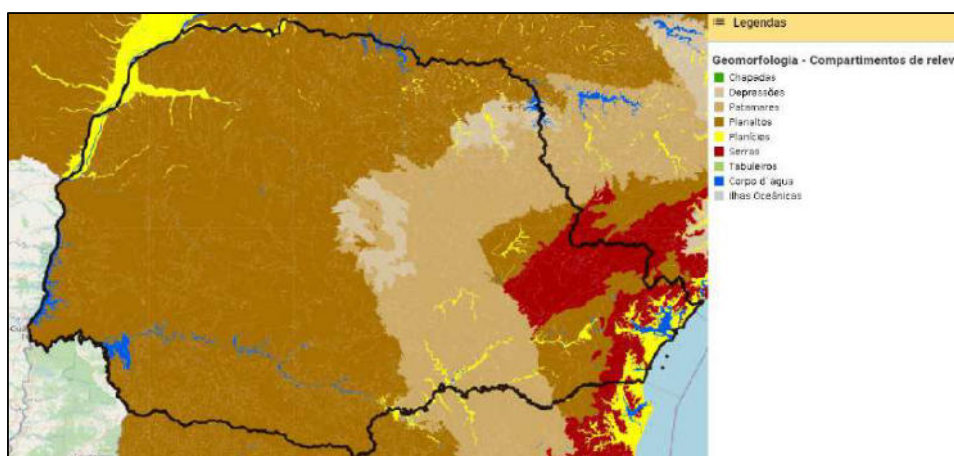
3º Taxon: Sub-unidades Morfoesculturais – representadas por formas do relevo contidas em cada uma das unidades anteriores.



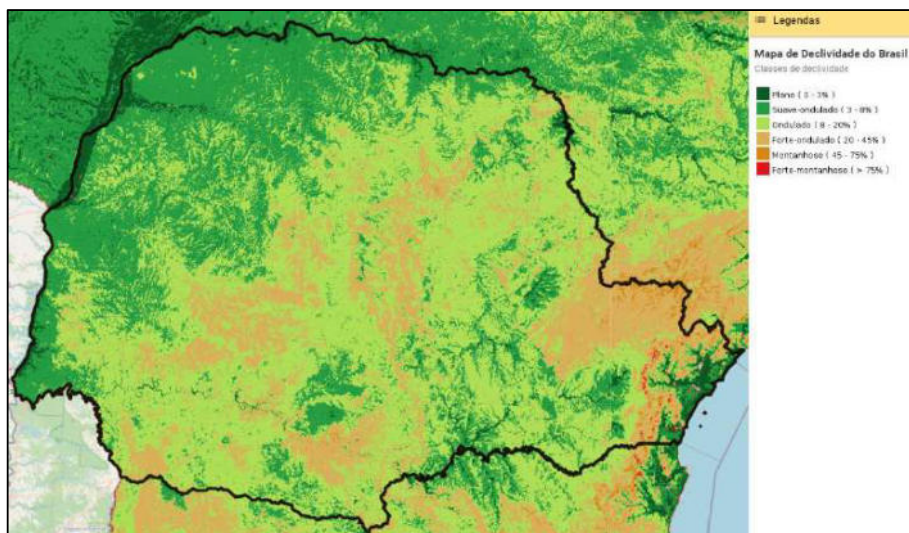
1º Planalto

O Primeiro Planalto Paranaense estende-se desde a região de Jaguariaíva, Tibagi e Purunã, nos sopés da escarpada Serra do Purunã, constituída de estratos horizontais devonianos, até a vertente leste da Serra do Mar. Ao norte aparecem as rochas do Grupo Açungui, onde a drenagem da bacia do rio Ribeira produziu uma intensa dissecação, modelando um relevo montanhoso, com altitudes variando entre 400 e 1200 metros, sustentado por rochas metamórficas de baixo grau do Grupo Açungui, metavulcânicas do Grupo Castro, intrusões graníticas e diques de diabásio.

Ao sul é relativamente uniforme, esculpido em rochas cristalinas, tais como migmatitos, xistos metamórficos e gnaisses, cortados por diques de pegmatitos e diques de diabásio, com altitudes médias entre 850-950 metros, formando uma paisagem suavemente ondulada com planícies e várzeas intercaladas, constituídas por sedimentos colúvio-aluvionares recentes e paludais ao longo dos principais cursos de água.



Mapa de compartimentos de relevo do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa



Mapa de Declividade do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.3 Hidrografia

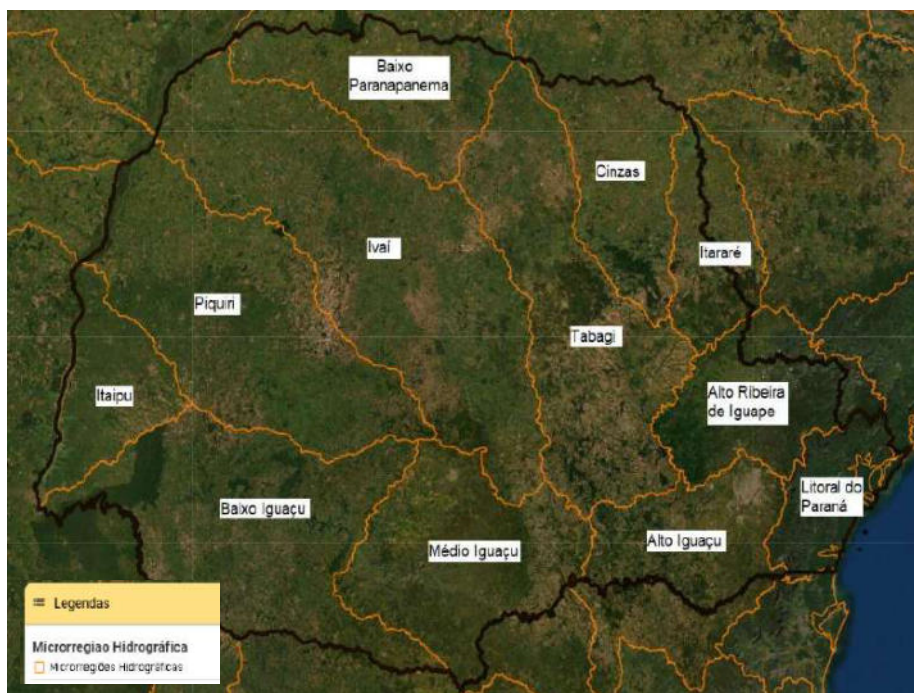
O estado do Paraná possui diferentes estruturas hidrológicas na extensão de seu território, dentre elas pode-se citar a costa paranaense, a qual estende-se do rio Varadouro (Vila de Arapiara) até a foz do rio Saiguaçu, tendo como suas principais retificações as duas baías: Paranaguá e Guaratuba.

Já a Serra do Mar ocasiona o desaguamento do maior complexo hidrográfico paranaense para o interior do continente e pertence à região de captação do grande sistema do rio Paraná, representando uma parte específica da bacia hidrográfica do Paraná e, dessa forma, da Bacia Platina. Já o menor complexo, conhecida por bacia hidrográfica Atlântica ou do Leste, deságua diretamente no oceano Atlântico através do rio Ribeira.

A respeito das Microrregiões hidrográficas, o estado do Paraná possui 12 complexos distintos (*Itaipu, Piquiri, Ivaí, Baixo Paranapanema, Tibagi, Baixo Iguaçu, Médio Iguaçu, Alto Iguaçu, Cinza, Itararé, Alto Ribeira de Iguaçu e Litoral do Paraná*),



sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Alto Ribeira de Iguaçu, a qual está caracterizado abaixo:



Mapa das Bacias Hidrográficas do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

RIO RIBEIRA

É o rio mais importante da bacia do Atlântico. É formado pela junção do rio Ribeirinha e Açunguí, na divisa de Rio Branco e Cerro Azul. Atravessa o município de Cerro Azul e separa o Paraná de São Paulo, nos municípios de Cerro Azul e Bocaiúva do Sul, correndo de oeste para leste

4.4 Clima

O clima do Estado do Paraná se apresenta como um dos melhores do país. Motivo pelo qual inúmeras correntes imigratórias e migratórias preferiram seu território. As temperaturas mais elevadas são encontradas na região norte, oeste, litoral e no vale



do Rio Ribeira. As mais baixas coincidem com as regiões mais elevadas, onde são encontradas as linhas isotérmicas das mais baixas do país.

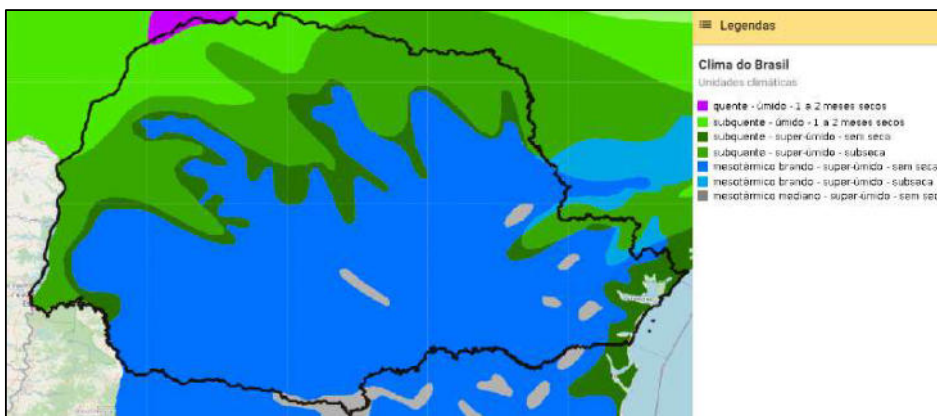
Segundo Reinhard Maack (1981), em sua descrição climática do Estado do Paraná, as localidades mais quentes são Paranaguá, na região litorânea, com média térmica de 21,1°C; Londrina, no Terceiro Planalto no Norte do Paraná, com 20,8°C; Foz do Iguaçu no vale do Rio Paraná, com 20,8°C; e Jacarezinho, diante da escarpa Triássico-Jurássica, no Norte do Paraná, com 20,5°C de temperatura média anual.

De acordo com a classificação de Köppen, no Paraná domina o clima do tipo C (mesotérmico):

Aft – Clima Tropical Super-Úmido: sem estação seca e isento de geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22°C e a do mês mais frio é superior a 18°C. Encontra-se no litoral e no leste da Serra do Mar.

Cfa – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: com verões quentes, sem estação seca e com poucas geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22°C, e a do mês mais frio é inferior a 18°C. Encontra-se nas regiões Norte, Oeste e Sudoeste, no Oeste da Serra do Mar e do Vale do Ribeira.

Cfb – Clima Subtropical Úmido Mesotérmico: sem estação seca, com verão brando e geadas severas. A média das temperaturas do mês mais quente é inferior a 22°C, e a do mês mais frio é inferior a 18°C. Encontra-se na região de Curitiba, nos Campos Gerais, Sul e parte do Sudoeste do Terceiro Planalto.



Mapa dos Climas existentes no Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.5 Vegetação

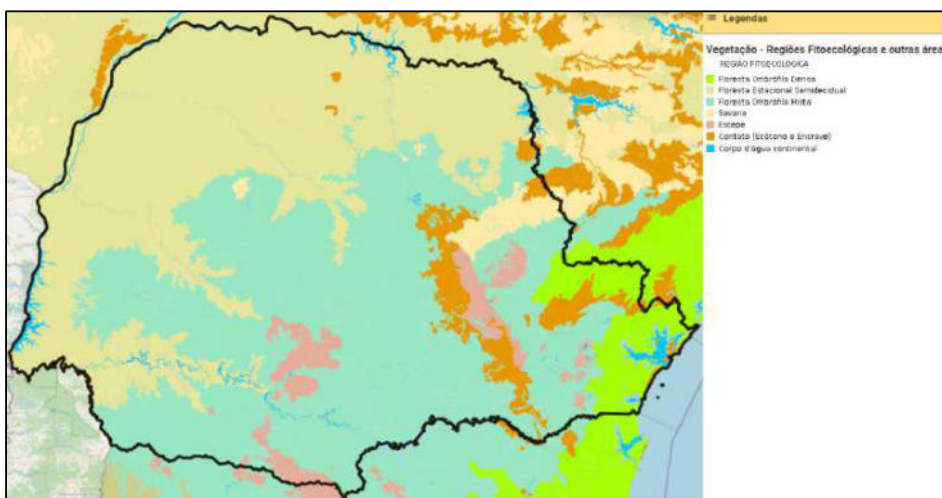
A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou a maior parte das áreas do Estado do Paraná sob os fatores climáticos predominantes no Quaternário recente. Ainda nesse período, havia os campos limpos e cerrados revestindo grande parte do Paraná, o que se percebia graças ao clima semi-árido existente nesse momento. As alternâncias climáticas pelas quais a região foi passando propiciaram que a mata fosse dominando os campos a partir dos declives das escarpas e dos vales dos rios, transformando o Estado do Paraná numa das áreas mais ricas em matas do Brasil até poucos decênios.

MATA TROPICAL

O quadro original foi substituído em sua maior parte pela agricultura e pelos pastos. Poucos vestígios de sua existência podem ser assinalados em áreas de preservação, como o Parque Estadual do Ingá e o Horto Florestal, ambos na cidade de Maringá, ou então a Reserva do Iguaçu, no sudoeste do estado. Primitivamente esta mata apresentava dois aspectos distintos. O primeiro mais rico em espécies vegetais (peroba, pau d'alho, figueira branca e palmito), ocupava a região de "terra roxa", situada



entre os rios Itararé, Paranapanema, Pirapó e Ivaí. O segundo, mais pobre em espécies vegetais, ocupava a região arenosa do arenito Caiuá, entre os rios Pirapó, Paranapanema, baixo Ivaí e foz do Piquiri.



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

4.6 Parque das Lauráceas

O Parque Estadual das Lauráceas (PEL) foi criado em 1979, com o objetivo de conservar importantes remanescentes de uma outrora vasta biodiversidade paranaense, e promover a visitação pública, pesquisa e educação ambiental. Lauráceas é atualmente o maior parque estadual do Paraná, com aproximadamente 27.524 ha.

O nome adotado para o Parque Estadual das Lauráceas (PEL) foi motivado pela grande ocorrência de exemplares da família botânica “Lauraceae” (canelas em geral) na área onde se encontra a Unidade.

O PEL está localizado na porção nordeste do Estado do Paraná, próximo à divisa com o Estado de São Paulo, nos municípios de Adrianópolis e Tunas do Paraná (Microrregiões Geográficas nº35 e nº37). Estes municípios fazem parte da Região



Metropolitana de Curitiba - RMC e suas sedes encontram-se, respectivamente, a 127 km e 74 km da capital.



O Estado do Paraná, através do Decreto Estadual nº 125, transferiu à Fundação Paranaense de Colonização e Imigração (FPCI), empresa de direito público, uma área de terras correspondente a 44.057 ha, nos municípios de Bocaiúva do Sul e Adrianópolis, terras nas quais esta Empresa iniciou um processo colonizatório embasado nos estudos realizados pela

Comissão Interestadual dos Vales do Araguaia e Tocantins (CIVAT). Devido ao relevo montanhoso e às dificuldades de acesso à gleba a colonizar, os esforços para efetivar o processo colonizatório redundaram em fracasso, principalmente na região norte da gleba, onde hoje encontra-se o PEL.

Com a extinção da FPCI, o poder executivo estadual ficou autorizado a alienar os imóveis constantes do levantamento do acervo líquido da extinta Fundação e efetuar a



regularização de seu acervo patrimonial, inclusive a área de 44.057 ha. Desta área, o Estado destinou, 9.700 ha para a criação do PEL, através do Decreto Estadual nº 729 de 27/06/1979.

Após estudos efetuados na região do Parque, constatou-se a existência de áreas próximas, passíveis de serem incorporadas à Unidade. Desta forma, através do Decreto Estadual nº 5.894 de 27/06/89, o Parque foi ampliado, passando a 23.863,48 ha. A última ampliação ocorreu através do Decreto Estadual nº 4.362 de 08/12/94, elevando a área para 27.524,33 ha.

A estrutura fundiária do Vale do Ribeira remonta desde os primórdios da história brasileira das sesmarias e donatarias. Segundo a lei das sesmarias, as concessões deveriam ser registradas dentro de um prazo, após o qual eram automaticamente devolvidas ao Estado, daí denominadas de terras devolutas (MAN YU & SVOLENSKI, 2000).

Provavelmente devido às limitações para a exploração econômica das terras, muitas áreas concedidas encontravam-se devolutas até o presente século. A maioria destas áreas foram transmitidas do Estado para a Fundação Paranaense de Colonização e Imigração – FPCI e para o INCRA para assentamento rural, sendo o PEL Lauráceas constituído dos remanescentes de terras patrimoniais destas duas instituições.

O PEL foi criado em 1979, inicialmente com 9.700 ha, área remanescente da Gleba 01 da Colônia E da FPCI. Em 1989 e 1990 foram adicionadas, respectivamente, áreas remanescentes do Núcleo Colonial Marquês de Abrantes do INCRA, totalizando a área de 27.524 ha.

A formação histórica da região legou uma estrutura fundiária de extremos. De um lado, as transmissões de sesmarias aos descendentes e, de outro, assentamentos de sem terras ou regularização de posseiros. Soma-se a este quadro a política pública dos anos 70 que incentivou a compra de terras e a implantação de empreendimentos



agropecuários e florestais de pessoas jurídicas, através de incentivos fiscais, agravando ainda mais a concentração da terra.

Atualmente, segundo informações da Gerência De Áreas Protegidas do Instituto Água e Terra do Paraná (IAT), o Parque das Lauráceas vem passando por uma reestruturação de seus documentos fundiários.

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).
- 5.2.2 O imóvel se encontra situado no Parque Estadual das Lauráceas, o que requer certas diretrizes e o cumprimento de regimentos perante os órgãos competentes.

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:

“Área rural medindo 7.744,00ha (sete mil, setecentos e quarenta e quatro hectares), ou 3.200,00 (três mil e duzentos) alqueires, / QUINHÃO Nº 08, da FAZENDA SÃO JOÃO DO RIO PARDO OU CARATUVAL, situa da no Município de Adrianópolis - PR., compreendida dentro dos limites e confrontações seguintes: "Começa a divisa deste QUINHÃO na 8, no marco de madeira de lei cravado no alto da Serra de Sura, que serve de limitação entre estas e terras do Quinhão nº 7, de Francisco de Souza, desse marco a divisa segue fazendo pelos pontos mais altos de dita Serra do Surá, onde medidos 2.580,60m chegou-se a um outro marco de madeira de lei; desse marco, mediu-se pela linha de cumiadas de referida Serra mais 5.462,00m, quando chegou-se



ao marco de madeira de lei. Cravado no alto da citada Serra, que limitada estas das 7 terras de Adib Bussab ou de seus sucessores; desse marco a divisa se que por linha seca, em rume de 21°15 NO-SE, quando medidos 2.276,00m , chegou-se a um outro marco de madeira de lei, cravado à margem direita do Rio Forquilha; atravessou-se as águas desse rio e mediu-se 7 da Lontra; atravessou-se essas águas e mediu-se pela mesma linha seca, mesmo rumo e confrontação, a distância de 244,00m quando atinge-se um outro marco de madeira de lei; desse marco, pela linha seca e mesma confrontação de Adib Bussab ou de seus sucessores, medidos mais 4.000,00m chegou-se a um marco de madeira de lei, cravado a margem esquerda de Água da Lontra atravessou-se as águas desse curso d'água e mediu-se pela mesma linha seca, mesmo/ rumo e confrontação mais 1.286,00m quando chegou-se a um marco de madeira de Lei, cravado à margem esquerda do Rio São João; desse marco a divisa continua a ser feita por águas acima de referido rio São João e por sua margem esquerda, quando medidos 3.022,00m atingiu-se uma barrinha; atravessou-se as águas de dita sanguinha e mediu-se / por águas acima de referido rio, mais 4.610,00m quando chegou-se ao marco nº 4, cravado junto à barra da Água do Caratuval ou rio Larginho: desse marco a divisa passa a ser feita por águas acima de referida Água do Caratuval ou Rio Larginho, quando medidos 1.502,00mts. chegou-se ao marco nº 5, cravado junto a barra de um arroio; atravessou-se as águas desse arroio e mediu-se por águas de dita Água do Caratuval ou Rio Larginho, por sua margem esquerda, a distância de 1.864,00m, quando chegou-se a um outro marco de madeira de lei; das se marco mediu-se mais 796,00m por águas acima de dita Agua do Cara tuval ou Rio Larginho, quando atingiu-se o marco de madeira de lei, que, em sua margem direita, serve de limitação com terras do Quinhão n26, desse marco, fazendo divisa, sempre por águas acima de menciona da Água do Caratuval ou Rio Larginho, a distância medida de 1.028 metros, quando chega-se ao marco de madeira de lei, cravado à mar-com esquerda da Água do Caratuval ou Rio Larginho, de onde inicia-se a divisa por linha seca, destas com terras do Quinhão ne 7, do Francisco de Souza; desse marco, defletindo à direita, por linha seca, mediu-se no sentido para o Norte, 2.864,00m, quando chegou-se a um outro marco de madeira de lei, assentado à margem direita da Água rumo e confrontando com terra do Quinhão nº 7, de Francisco de Souza, a distância de 3.580,00m, quando chegou-se ao marco de madeira."

6.2 Situação

Imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

O imóvel está inserido no parque das lauráceas, o que acarretas em diretrizes específicas ao imóvel em questão.





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
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Hidrografia, e Área
- 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 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\$ 41.116.404,37 (Quarenta e um milhões, cento e dezesseis mil, quatrocentos e quatro reais e trinta e sete centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 41.000.000,00 (Quarenta e um milhões de reais).



10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 23 (vinte e três) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 09 de julho de 2024

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 de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-	
Proprietário:	SELECT INVESTIMENTOS S/A	Data da Vistoria:	-	
Endereço:	Fazenda São João do Rio Pardo	Data do Laudo:	09/07/2024	
Complemento:	-	Matrícula:	nº3.006	
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado	
Cidade:	Adrianópolis	UF:	PR	
	CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula			CCIR			CAR			Teste		
Área:	7.744,00	ha	Área:	-	ha	Área:	7.756,00	ha	Área:	-	ha
Construída:	-	m²	Construída:	-	m²	Construída:	-	m²	Construída:	-	m²
Módulo Fiscal:	258,13	ha	Módulo Fiscal:	-	ha	Módulo Fiscal:	258,53	ha	Módulo Fiscal:	-	ha
ITR			GEO			Área Considerada					
Área:	-	ha	Área:	-	ha	Área:	7.744,00	ha	<	Matrícula	
Construída:	-	m²	Construída:	-	m²	Construída:	-	m²	<	Matrícula	
Módulo Fiscal:	-	ha	Módulo Fiscal:	-	ha	Módulo Fiscal:	258,13	ha	<	Matrícula	

Características do Imóvel

Topografia:	Ondulado	Cons. Do Solo:	Neossolo
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	-
Textura:	Argiloso a arenoso	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	Preservação Ambiental	Profundidade:	solo rasos
Aproveitamento:	Baixo	Pedregosidade:	Moderada
Pot. Produtivo:	Baixo a Moderado	Erosão:	Propensão moderada
Benfeitorias:	Nenhuma	Precipitação:	1.608mm/ano
Altitude:	670m		

Valor de Mercado

R\$ 41.116.404,37

(QUARENTA E UM MILHÕES, CENTO E DEZESSEIS MIL, QUATROCENTOS E QUATRO REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS)

Comentários Gerais

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**
 Telefone de Contato: **413233-1077**
 Identificação: **Kronberg Leilões**

Assinatura: _____



Memorial de Cálculo

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóvel está localizado no município de Adrianópolis/PR, próximo a fronteira com o Estado de São Paulo. Confronta com o Rio Pardo.	
Coordenadas	
Latitude:	
Longitude:	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
"Área rural medindo 7.744,00ha (sete mil, setecentos e quarenta e quatro hectares), ou 3.200,00 (três mil e duzentos) alqueires, / QUINHÃO Nº 08, da FAZENDA SÃO JOÃO DO RIO PARDO OU CARATUVAL, situa da no Município de Adrianópolis - PR., compreendida dentro dos limites e confrontações seguintes: "Começa a divisa deste QUINHÃO na 8, no marco de madeira de lei cravado no alto da Serra de Sura, que serve de limitação entre estas e terras do Quinhão nº 7, de Francisco de Souza, desse marco a divisa segue fazendo pelos pontos mais altos de dita Serra do Surá, onde medidos 2.580,60m chegou-se a um outro marco de madeira de lei; desse marco, mediu-se pela linha de cumiadas de referida Serra mais 5.462,00m, quando chegou-se ao marco de madeira de lei. Cravado no alto da citada Serra, que limitada estas das 7 terras de Adib Bussab ou de seus sucessores; desse marco a divisa se que por linha seca, em rume de 21°15 NO-SE, quando medidos 2.276,00m , chegou-se a um outro marco de madeira de lei, cravado à margem direita do Rio Forquilha; atravessou-se as águas desse rio e mediu-se 7 da Lontra; atravessou-se essas águas e mediu-se pela mesma linha seca, mesmo rumo e confrontação, a distância de 244,00m quando atinge-se um outro marco de madeira de lei; desse marco, pela linha seca e mesma confrontação de Adib Bussab ou de seus sucessores, medidos mais 4.000,00m chegou-se a um marco de madeira	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
Neossolos são solos rasos em estágio inicial de evolução, apresentando mais comumente apenas horizonte A sobre o horizonte C ou sobre a rocha de origem (camada R). São predominantes em 22% do território paranaense, ocorrendo em todas as regiões, porém com pouca incidência na região noroeste. Como principais obstáculos ao uso, podem ser citados o relevo declivoso, pouca espessura e presença de pedras. Podem ser de baixa ou alta fertilidade e, quando ricos quimicamente, são muito utilizados para a agricultura, principalmente por agricultores familiares que possuem pequena área. Quando possuem baixa fertilidade e relevos inclinados, os solos devem ser reservados para preservação da flora e fauna.	

Este documento encontra-se disponível no portal eletrônico do Poder Judiciário do Estado do Paraná, sob o número WSTA25700284928. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



1

2



3

4



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



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando													
Endereço:		Fazenda São João do Rio Pardo											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Adrianópolis				UF:	PR
Área de Terreno (ha):		7744,00		Área Construída:		-							
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		N/A							
Hidrografia:		Bom		Fonte:		N/A							
Topografia:		Ondulado		Informante:		N/A							
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		N/A							
Classes de Solo													
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s				
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2178,00	100%		
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	2178,00	100%		
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 13%				
IIIs			IVe			VIIe							
Observações:													

Elemento Comparativo 1													
Endereço:													
Bairro:		Zona rural				Cidade:		Adrianópolis				UF:	PR
Área de Terreno (ha):		46,40		Área Construída:		90,00							
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 1.100.000,00							
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta							
Topografia:		Ondulado		Informante:		MGF Imoveis							
Benfeitorias		barracão		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/sitio-situad							
Classes de Solo													
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s				
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	45,40	98%		
IIe			IIIe,s	1,00	2%	Vle			Áterreno(ha):	46,40	100%		
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado:		14%		
IIIs			IVe			VIIe							
Observações:													

Elemento Comparativo 2											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Adrianópolis				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	1000,00		Área Construída:	0,00							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 8.300.000,00							
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Ondulado		Informante:	Casa Mineira							
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.casamineira.com.br/imovel/							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1000,00 100%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	1000,00 100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado:	13%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											



Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 3												
Endereço:												
Bairro:			Zona rural			Cidade:		Adrianópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):			50,00		Área Construída:		0,00					
Situação:			Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 415.000,00					
Hidrografia:			Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Ondulado		Informante:		Mgf Imovies					
Benfeitorias			Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/area-rural-					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	50,00 100%		
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	50,00 100%		
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 13%			
IIIs			IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 4											
Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Adrianópolis				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	256,52		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.849.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Viva Real							
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	256,52 100%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	256,52 100%	
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 13%		
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 5											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Adrianópolis				UF:	PR
Área de Terreno (ha):	24,00		Área Construída:	0,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 225.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Ondulado		Informante:	Imovelweb							
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	10,00 63%	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	16,00 100%	
IIe,s			IVs			Vle,s	6,00	38%	Índice Calculado:	18%	
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Este documento foi assinado digitalmente por Helcio Kronberg, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg											Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3										
Elemento Comparativo 6																					
Endereço:																					
Bairro:			Zona Rural						Cidade:			Tunas do paraná						UF:		PR	
Área de Terreno (ha):			91,26			Área Construída:			0,00												
Situação:			Boa			Preço Anunciado:			R\$ 990.000,00												
Hidrografia:			Normal			Fonte:			Oferta												
Topografia:			Ondulado			Informante:			Chaves na mão												
Benfeitorias			nenhuma			Contato			https://www.chavesnamao.com.br/imoveis												
Classes de Solo																					
I						IIIw(a)						IVe,s						VIIe,s			
IIIs						IIIe						Vw(a)						VIII		60,00	
IIe						IIIe,s						Vle						Áterreno(ha):		91,26	
IIe,s						IVs		31,26		34%		Vle,s						Índice Calculado:		26%	
IIIs						IVe						VIIe									
Observações:																					

Este documento foi assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Vistos e aprovados em 15/07/2024 pelo Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões do TJPR, sob o número WSTA25700284928
e o número WSTA25700284928



Memorial de Cálculo

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\$ 8.300.000,00	1000,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.470,00	0,842	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,84	R\$ 6.290,53		
3	R\$ 415.000,00	50,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.470,00	0,800	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,80	R\$ 5.976,00		
5	R\$ 225.000,00	24,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 8.437,50	0,800	0,889	1,139	1,000	0,727	1,000	0,59	R\$ 4.968,50		
6	R\$ 990.000,00	91,26	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.763,31	0,800	0,889	1,139	1,000	0,506	1,000	0,41	R\$ 4.002,79		
Média R\$ 8.285,20												Média R\$ 5.309,45			
Desvio 1085,84												Desvio 1037,69			
Coef. de variação 0,13												Coef. de variação 0,20			
												Média Saneada R\$ 5.309,45			
												Limite Inferior R\$ 3.716,62			
												Limite Superior R\$ 6.902,29			
												Amostras Saneadas 4			
												Amostras Descartadas 0			
Valor do Terreno	Área (ha)				Unit/ha			Fator Ajuste							
	7744,00		x		R\$5.309,45	x		1,00	= R\$ 41.116.404,37						
Tratamento Estatístico															
DADOS						Residual % e Dispersão									
Número de Amostras Coletados: 4															
Número de Amostras Saneados: 4															
Limite Inferior (p/ha): R\$ 3.716,62															
Média Aritmética (p/ha): R\$ 5.309,45															
Limite Superior (p/ha): R\$ 6.902,29															
Média Saneada (p/ha): R\$ 5.309,45															
T. de Student: 1,638															
Desvio Padrão: 1037,69															
Coeficiente de Variação: 0,195															
INTERVALO DE CONFIABILIDADE															
Resultado(p/ha): R\$ 849,74															
Inferior (p/ha): -19,05% R\$ 4.459,72															
Superior (p/ha): 13,80% R\$ 6.159,19															
Amplitude Total 32,85%															
Comentários sobre o cálculo															



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg 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	
	Intervalo admissível maior que o permitido	0 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos
	9 Pontos
2	Itens Obrigatórios
	Verificar pontuação na Tabela 4 - Permitido todos no mínimo Grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido

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
	32,85%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau II

Este documento é uma cópia não original assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmtd.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Vistos e aprovados em 15/07/2024 pelo Juiz de Direito do TJPR/OE, sob o número WSTA25700284928
KRONBERG
08518784824



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Bocaiuva do Sul - Pr.
CGC 75.759.714/000139
Bel. Lincoln Buquero de Freitas Oliveira
Oficial

REGISTRO GERAL

FOLHA
3.006 - 1

MATRÍCULA N.º 3.006

SUBSCRIÇÃO

IMÓVEL: Área rural medindo 7.744,00ha (sete mil, setecentos e quarenta e quatro hectares), cu 3.200,00 (três mil e duzentos) alqueires, / QUINHÃO Nº 08, da FAZENDA SÃO JOÃO DO RIO PARDO OU CARATUVAL, situada no Município de Adrianópolis-PR., compreendida dentro dos limites e confrontações seguintes: "Começa a divisa deste QUINHÃO nº 8, no marco de madeira de lei cravado no alto da Serra do Surá, que serve de limitação entre estas e terras do Quinhão nº 7, de Francisco de Souza; desse marco a divisa segue fazendo pelos pontos mais altos da dita Serra do Surá, onde medidos 2.580,60m chegou-se a um outro marco de madeira de lei; desse marco, mediu-se pela linha de cumiadas / de referida Serra mais 5.462,00m, quando chegou-se ao marco de madeira de lei. Cravado no alto da citada Serra, que limitada estas das 7 terras de Adib Bussab ou de seus sucessores; desse marco a divisa segue por linha seca, em rumo de 218°15'N0-S0-E, quando medidos 2.276,00m, chegou-se a um outro marco de madeira de lei, cravado à margem direita do Rio Forquilha; atravessou-se as águas desse rio e mediu-se / pela mesma linha seca, mesmo rumo e confrontação, a distância de 2.244,00m quando atinge-se um outro marco de madeira de lei; desse marco, pela linha seca é mesma confrontação de Adib Bussab ou de seus sucessores, medidos mais 4.000,00m chegou-se a um marco de madeira / de lei, cravado à margem esquerda da Água da Lontra; atravessou-se / as águas desse curso d'água e mediu-se pela mesma linha seca, mesmo rumo e confrontação mais 1.286,00m quando chegou-se a um marco de madeira de lei, cravado à margem esquerda do Rio São João; desse marco a divisa continua a ser feita por águas acima de referido rio São João e por sua margem esquerda, quando medidos 3.022,00m atingiu-se / uma barrinha; atravessou-se as águas de dita barrinha e mediu-se / por águas acima de referido rio, mais 4.610,00m quando chegou-se ao marco nº 4, cravado junto à barra da Água do Caratuval ou rio Larginho; desse marco a divisa passa a ser feita por águas acima de referida Água do Caratuval ou Rio Larginho, quando medidos 1.502,00mts. chegou-se ao marco nº 5, cravado junto a barra de um arroio; atravessou-se as águas desse arroio e mediu-se por águas de dita Água do Caratuval ou Rio Larginho, por sua margem esquerda, a distância de 7 1.864,00m, quando chegou-se a um outro marco de madeira de lei; desse marco mediu-se mais 796,00m por águas acima de dita Água do Caratuval ou Rio Larginho, quando atingiu-se o marco de madeira de lei, que, em sua margem direita, serve de limitação com terras do Quinhão nº 6, desse marco, fazendo divisa, sempre por águas acima de mencionada Água do Caratuval ou Rio Larginho, a distância medida de 1.028,700metros, quando chega-se ao marco de madeira de lei, cravado à margem esquerda da Água do Caratuval ou Rio Larginho, de onde inicia-se a divisa por linha seca, destas com terras do Quinhão nº 7, de Francisco de Souza; desse marco, defletindo à direita, por linha seca, mediu-se no sentido para o Norte, 2.864,00m, quando chegou-se a um outro marco de madeira de lei, assentado à margem direita da Água da Lontra; atravessou-se essas águas e mediu-se na mesma linha seca, rumo e confrontando com terras do Quinhão nº 7, de Francisco de Souza, a distância de 3.580,00m, quando chegou-se ao marco de madeira / de lei, cravado no alto da Serra do Surá, de onde iniciou-se e dão-se por encerrados os trabalhos descritivos da poligonal deste QUI- /

SEQUE NO VERSO

saec
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por ELIZABETE CAVALLARI CARRON - 09/04/2024 14:31

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: PJ5AX SBQ9H 6CAT5 AH94D

Este documento foi assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.

3.006-1-v#

CONTINUAÇÃO

NHÃO Nº 3". Tudo de conformidade com a Escritura Pública de Divisão/Amigável, lavrada nas notas do Tabelionato Macedo - 12º Ofício, Curitiba-PR., livro 385-3, fls. 152 a 159, em 02/02/95; Planta e Memorial Descritivo elaborados pelo Técnico Responsável Sergio Elói Schultz - CREA nº 1.995 - TD - 7ª Região, os quais ficam arquivados neste Ofício. Os proprietários assumem inteira responsabilidade pela veracidade da descrição do imóvel. OBS.: Consta da escritura que: "O imóvel FAZENDA SÃO JOÃO DO RIO PARDO, foi RECONHECIDO pela Fundação/Paranaense de Terras e Colonização, como de verdadeira propriedade/dos outorgantes vendedores, conforme faz público a Certidão passada/pelo Cartório de Registro Civil, Nascimentos, Casamentos, Óbitos, Registros de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas, da Comarca de Bocaiúva do Sul, em data de 18 de abril de 1.960, da declaração firmada em Cartório pelo advogado da Fundação e pelo Presidente da mesma DR. ARTUR FARIAS DE MACEDO, na petição feita à 4ª Vara Cível, da Comarca de Curitiba, aonde afirmou: "que consideram, como de fato e de direito considerado têm, que o registro nº 16.975, datado de 18.03.1925, sendo anterior e mais antigo do que a averbação e registro que figura em nome da Fundação mencionada, em virtude de doação feita pelo Governo do Estado do Paraná, deve prevalecer e de fato e de direito prevalece com prioridade, razão bastante, para ser respeitada". Cadastrado no INCRA sob nº 703.010.010.863-3; Nº de Módulos Rurais: 127,82; Módulo Rural: 8,4; Nº de Módulos Fiscais: 40,00; Módulo Fiscal: 30, devidamente quitado. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 2.988, do livro nº 2 de Registro Geral deste Ofício. PROPRIETÁRIO: ROMANO BUDIN, brasileiro, do comércio, separado judicialmente, portador da CI/RG nº 218.387-PR., CPF nº 002.477.829-04, residente e domiciliado em Curitiba-PR, na Alameda Dr. Muricy nº 837, Ap.24. O referido é verdade e dou fé. Bocaiúva do Sul, 09 de fevereiro de 1.995. / Eu, Luizella, IZABEL BENE COSTA, Escrevente Juramentada.

AV.1-3.006. Atendendo requerimento firmado em Curitiba/PR., aos 24 de agosto do ano 2000 por ROMANO BUDIN, CI/RG nº 218.387-PR., CPF/MF nº 002.477.829-04, residente na cidade de Curitiba/PR, à Alameda Dr. Muricy, nº 837, Ap.24, e, face a apresentação de certidão do assento de casamento lavrado sob nº 1424, às fls. 416 do Livro nº B/3, no Cartório do Registro Civil do Distrito, Município e Comarca de Cruzeiro do Oeste, contendo no verso averbação feita em cumprimento a Mandado de Averbação de Conversão de Separação em Divórcio, procedo a presente averbação para constar a alteração do Estado Civil de Romano Budin, que passou a ser "DIVORCIADO", conforme sentença da Dra. Milla Aparecida Alves da Luz/MM.Juiz de Direito Substituta da Vara da Família da Comarca de Cruzeiro do Oeste/PR., digo, conforme sentença proferida pelo MM.Juiz de Direito/Dr.Lazaro Martinho de Melo aos 14/02/1989, que transitou em julgado em 1º de março de 1989, da já citada Comarca.Referido requerimento e certidão de casamento ficam arquivados neste Cartório. (Prenotação nº 7.832/fls.043/Lº1-I/Protocolo, de 24/08/2000). Dou fé. Bocaiúva do Sul, 19 de setembro do ano 2000. Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON/Escrevente, subscrevi. Custas R\$4,00 VRC ou R\$4,50.

AV.2-3.006. Atendendo requerimento datado de 13(três)de outubro do ano 2004(dois mil e quatro)firmado por ROMANO BUDIN, brasileiro, divorciado, do comércio, CI/RG nº 218.387-PR., CPF/MF nº 002.477.829-04, residente e domiciliado à Alameda Dr. Muricy, nº 837, ap.24, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 3.006(três mil e seis)do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, procedo a presente averbação para constar que: o aludido!

SEGUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ELIZABETE CAVALLARI CARRON - 09/04/2024 14:31

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.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5AX SBO9H 6CAT5 AH94D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Este documento não pode ser utilizado para fins de prova em processo judicial, sob o número WSTA25700284928
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmia.

PROJUDI - Processo: 0020413-10.2023.8.16.0001 - Ref. mov. 113.2 - Assinado digitalmente por David Gomes Miguel
18/04/2024: JUNTADA DE OFÍCIO DE OUTROS ÓRGÃOS. Arq: documentoLeitorPDF.jsf.pdf1.pdf

MATRÍCULA ==3.006==	RUBRICA 	FOLHA ==3.006-2==
------------------------	-------------	----------------------

CONTINUAÇÃO

o aludido imóvel matriculado neste Cartório sob nº3.006, (anteriormente cadastrado no INCRA sob nº703.010.010.863-3), atualmente encontra-se cadastrado junto aquela Autarquia sob nº000.035.784.133-0, conforme CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL-CCIR nº901015/exercícios de:2000/2001/2002 - 2ª via - emitido pelo INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA-INCRA em 07/10/2004, cuja atualização cadastral foi aprovada conforme OFÍCIO/INCRA/SR(09)O/Nº718, expedido em Curitiba/PR, em 23 de setembro de 2004, pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA/Superintendência Regional do Paraná, assinado por MARIA CRISTINA MEDINA CASAGRANDE/Portaria 491/2004-INCRA-PR, (Ficam arquivados neste Cartório: fotocópia do respectivo CCIR, o ofício aludido e o requerimento que solicita a presente averbação. (Prenotação nº9.536 de fls.032/033 do Livro 1- "M"/Protocolo, de 13/10/2004). Dou fe. Bocaíuva do Sul, 11 (onze) de novembro de 2004 (dois mil e quatro). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON/Escrivente, subscrevi. Custas: R\$6,30- (FUNREJUS:isento).

AV.3-3.006. Tendo em vista o teor do OFÍCIO/INCRA/SR(09)Nº317 expedido em 22 de janeiro do ano 2005 pelo INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA-INCRA/SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO PARANÁ, assinado por CELSO LISBOA DE LACERDA/Superintendente Regional/INCRA-PR, o qual noticia que o Ofício/INCRA/SR(09)Nº718 de 23 de setembro de 2004 não foi expedido pela Divisão de Suporte Operacional do INCRA, tendo sido falsificada a assinatura da Chefe da Divisão, como também foi falsificado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural com data de emissão em 07/10/2004, (documentos esses que foram objeto da averbação sob nº AV.2-3.006 lançada em 11/11/2004 no Livro 2 de Registro Geral deste Ofício), procedo nesta data, em atendimento à solicitação do INCRA contida no mencionado Ofício nº 317, o CANCELAMENTO da aludida averbação nº AV.2-3.006, voltando o imóvel objeto da matrícula nº3.006 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, à situação anterior, ou seja, com seu registro/CCIR cancelado junto ao INCRA. O referido OFÍCIO Nº317 fica arquivado neste Cartório (com os documentos que o acompanham). Prenotação nº9.536 de fls.103 do Livro 1- "M"/Protocolo, de 01/03/2005. Dou fe. Bocaíuva do Sul, 11 (onze) de março do ano 2005 (dois mil e cinco). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON/Escrivente, subscrevi. (Sem custas).

AV.4-3.006. PRENOTAÇÃO nº 16.224 do Livro 1- "V"/Protocolo de 09/08/2019. CÓDIGO INCRA e NIRF. Procedo a presente averbação para constar: A)- Que o imóvel objeto da matrícula nº 3.006 (três mil e seis) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, atualmente está cadastrado no INCRA sob nº: 950.149.638.862-5 - com área total de 7.744,00 hectares / módulo rural:15,0001 ha / nº de módulos rurais: 516,26 / módulo fiscal:30,0000 ha / nº de módulos fiscais: 258,1333 / fração mínima de parcelamento: 3,00 ha - conforme o demonstra o CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR nº 18793464180 / emitido pelo INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA / Emissão / Exercício: 2017 - 2ª via / Data de Lançamento: 01/12/2017. B)- Que o imóvel objeto da matrícula aludida está inscrito na Receita Federal sob nº - NIRF:5.376.953-8 - com área total de 7.444,0 hectares, conforme o demonstra o RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2018 emitido pelo Ministério da Fazenda / Secretaria da Receita Federal do Brasil. A presente averbação é feita mediante REQUERIMENTO datado de 17 de julho do ano 2019, de ROMANO BUDIN - (CIRG nº 218.387/PR e CPF/MF nº 002.477.829-04), proprietário do imóvel em tela; em cujo Requerimento é representado por seu bastante procurador subestabelecido ANTONIO SERGIO BARUSSO, brasileiro, casado, comerciante, (nascido aos 21/11/1947, filho de Augusto Barusso e Dirce Bernardino Barusso), CIRG nº 42175086/SP e CPF/MF nº 158.889.409-68, residente e domiciliado à Rua Alceu Segantim, nº 309, Pérola, na Cidade de Londrina/PR, conforme Instrumento Público de Subestabelecimento de Procriação lavrada aos 14/06/2018, às fls. 118 do

SEQUE

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por ELIZABETE CAVALLARI CARRON - 09/04/2024 14:31

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: PJ5AX SBQ9H 6CAT5 AH94D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Este documento foi emitido no sistema de registro eletrônico de documentos do TJPR/OE, sob o número WSTA25700284928. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmtd.

3.006 - 2 - Vº -

CONTINUAÇÃO

Livro nº 029-S, digitado, conferido e assinado pelo 1º Oficial Substituto OSCAR GONÇALVES JUNIOR, mandado digitar, conferida e subscrita pelo Notário Vitalício OSCAR GONÇALVES SODRINHO, no 10º Tabelionato de Notas da Cidade de Londrina/PR, (apresentado nesta Serventia em Certidão datada de 13/05/2019), substabelecimento esse filiado à procuração outorgada por ROMANO BUDIN, lavrada em 27/10/2009 às fls. 89 do Livro 54-P do Cartório de Mandirituba/PR, conforme consta no mesmo. Ficam arquivados nesta Serventia: 1)- Fotocópia do aludido CCIR. 2)- Fotocópia do aludido Recibo de Entrega de Declaração do ITR. 3)- Fotocópia do aludido Instrumento de Substabelecimento de Procuração. 4)- O Requerimento que solicita a presente averbação, e demais documentos que o acompanham. Dou fé. Bocaiúva do Sul, 28 (vinte e seis) de agosto do ano 2019 (dois mil e dezenove). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi. Custas: R\$ 11,58 ou R\$ 11,58 - (FUNREJUS: isento).

AV.5-3.006. (Ref. PRENOTAÇÃO nº 16.631 do Livro 1-“V”/Protocolo de 11/09/2020 – PROCEDIMENTO DE DÚVIDA). CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO. Tendo em vista o teor da respeitável DECISÃO proferida pelo Exmo. Sr. Dr. PAULO ANTONIO FIDALGO MM. Juiz de Direito desta Comarca de Bocaiúva do Sul/PR, em data de 02 de dezembro do ano 2021, nos Autos nº0001244-77.2020.8.16.0054 de SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA, que julgou **PROCEDENTE** a DÚVIDA suscitada por este Registro de Imóveis, no sentido de ser mantida ou não a averbação nº **AV.4-3.006** lançada na matrícula nº 3.006 do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, cujo pedido para lançamento da mesma teria sido feito por procurador substabelecido, substabelecimento esse filiado a Instrumento Público de Procuração inexistente; **DECISÃO essa mantida** pelo Egrégio TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ /18ª CÂMARA CÍVEL, em APELAÇÃO CÍVEL interposta por ANTONIO SÉRGIO BARUSSO, conforme V. ACÓRDÃO datado de 24/06/2022, expedido em 23/08/2022, cujo julgamento foi presidido pelo Exmo. Sr. Dr. Desembargador VITOR ROBERTO SILVA, e dele participaram: o Exmo. Sr. Dr. Juiz Subst. 2º Grau LUIZ HENRIQUE MIRANDA / Relator, o Exmo. Sr. Dr. Desembargador PÉRICLES BELLUSCI DE BATISTA PEREIRA e o Exmo. Sr. Dr. Desembargador FERNANDO ANTONIO PRAZERES. **CANCELA-SE nesta data a averbação nº AV.4-3.006 lançada na matrícula nº 3.006** (três mil e seis) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício em data de 26/09/2019, já que ficou reconhecido que tal cancelamento se faz necessário, uma vez que a procuração originária do substabelecimento que conferiu poderes a ANTONIO SÉRGIO BARUSSO, **não existe**, ou seja, a averbação em tela foi requerida por quem **não tinha poderes para tal**. Ficam arquivados nesta Serventia: A aludida R. DECISÃO de 1º Grau e o aludido V. ACÓRDÃO. (Nesta data, **CANCELA-SE também a prenotação nº 16.631** do Livro 1-“V”/Protocolo desta Serventia). Dou fé. Bocaiúva do Sul, 04 (quatro) de outubro do ano 2022 (dois mil e vinte e dois). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente, o subscrevi. Sem Custas - (FUNREJUS: isento).

R.6-3.006 (Ref. PRENOTAÇÃO nº 18.649 do Livro 1-“X”/Protocolo, de 22/03/2024 – com apresentação de documentos após a prenotação, porém, antes da data limite para emissão de N.D.R.). PENHORA. Em atendimento ao OFÍCIO nº 457/2024 – (de mov.110.1 dos respectivos Autos) - expedido em 24/03/2024 pelo Exmo Sr. Dr. FÁBIO LUIS DECOUSSAU MACHADO, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Curitiba /PR., nos Autos / Processo nº **0020413-10.2023.8.16.0001** – **Classe Processual:** Cumprimento de Sentença - **Assunto Principal:** Confissão/Composição de Dívida - Valor da Causa: **R\$3.828.206,04. EXEQUENTE: EZIO BACHLE-** (CPF:028.639.079-56) - Endereço: Avenida Oscar Barcellos, nº 926 - Centro, Rio do Sul / SC. **EXECUTADA: SELECT INVESTIMENTOS S/A** - (CNPJ: 00.340.355/0001-20) - Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, Conjunto 1807, Torre 2, na Cidade de Monções / SP., e, de conformidade com determinação contida no mov.98.1 do mesmo nominado magistrado – (que defere pedido de seq.96.1 – da Exequente, formulado em decorrência do expediente

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

onr

Esse documento foi assinado digitalmente por ELIZABETE CAVALLARI CARRON - 09/04/2024 14:31

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.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5AX SBQ9H 6CAT5 AH94D

Este documento foi assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.

Este documento foi assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.

PROJUDI - Processo: 0020413-10.2023.8.16.0001 - Ref. mov. 113.2 - Assinado digitalmente por David Gomes Miguel
18/04/2024: JUNTADA DE OFÍCIO DE OUTROS ÓRGÃOS. Arq: documentoLeitorPDF.jsf.pdf1.pdf

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c7076080-978c-4010-af6a-4e6f5124c2d3

Matrícula

3.006

Rubrica

Ficha

3.006 - 3 -

CONTINUAÇÃO

desta Serventia de mov.79.2), e, de conformidade com o contido no Termo de Penhora- (de mov.68.1 dos respectivos Autos, no qual a Executada está com a denominação de SELECT CORRETORA DE SEGUROS LTDA) - **procede-se o presente registro para consignar a PENHORA incidente sobre os direitos da executada no imóvel objeto da matrícula nº 3.006** (três mil e seis) do Livro 2 de Registro Geral deste Ofício, nos termos da r.DECISÃO de mov.66.1 – (na qual entende o Douto Magistrado que: "Apesar de a Executada ter celebrado a escritura pública de compra e venda do imóvel, ainda não procedeu com a averbação da transação perante o Registro de Imóveis, e que, tal fato, por si só, não impede que sejam penhorados os direitos aquisitivos que o devedor detém sobre o bem, consoante o previsto no art. 835, inc.XII do Código de Processo Civil)" - imóvel esse que, consta nesta Serventia como sendo de propriedade de ROMANO BUDIN. (Funrejus pago em 09/01/2024 – no valor de R\$7.120,02 - Conforme Guia de Recolhimento nº 00000000059725604-9 – (de mov. 82.2) - emitida pelo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira / PR – Circunscrição Imobiliária onde se encontra registrado o outro imóvel abrangido pela penhora – no mesmo procedimento). Ficam arquivados digitalmente nesta Serventia: as peças processuais de movimentos aqui mencionados. Foi efetuada por esta Serventia Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 08/04/2024: às 16:20:17h - para o CNPJ da Executada - (00.340.355/0001-20) - com Resultado Positivo - Protocolo: 202310.0415.02966745-IA-180 – Processo: 10353247120238260602 – Tribunal: TJSP e, Protocolo: 202308.2119.02881778-IA-080 – Processo: 50250385620238240008 – Tribunal: TJSC - (Código "Hash" não consignado, tendo em vista o teor do SEI: 0003883-88.2014.8.16.8000 da CGJ / PR). Dou fé. Bocaiúva do Sul, 08 (oito) de abril do ano 2024 (dois mil e vinte e quatro). Eu, ELIZABETE CAVALLARI CARRON, Escrevente Substituta, o subscrevi. Custas: 1.293,60 VRC ou R\$358,32- (A certidão do presente ato é enviada à Douta 5ª Vara Cível de Curitiba / PR., com o Ofício nº 017/2024 de 08/04/2024). SELO DIGITAL: SFR12.N54Ev.CQaH2-Z6tDK.F132q.

CERTIFICO E DOU FÉ QUE ESTE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE CONFERE COM O ORIGINAL.

Bel. Elizabeth Cavallari Carron

Escrevente - Substituta

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR12.b3rzp.RKrdG
UEw05.F132q
<https://selo.funarpen.com.br>

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por ELIZABETE CAVALLARI CARRON - 09/04/2024 14:31

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.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5AX SBQ9H 6CAT5 AH94D

Este documento encontra-se no portal assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES e possui o código de verificação 08518784824. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmtdm. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmtdm. Este documento encontra-se no portal assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES e possui o código de verificação 08518784824. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmtdm. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmtdm.

09/07/2024, 17:28

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural



Página
Inicial

Central de
Conteúdo

Legislação

Consulta
Pública

Contatos

Ajuda

Acessar
Intranet

Regularização Ambiental - Cadastro Ambiental Rural

Informamos que a geração do pdf do demonstrativo está temporariamente indisponível para ação de manutenção do SICAR

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Situação do Cadastro:	Ativo
Registro de Inscrição no CAR:	PR-4100202-33902BE1D55C457EA0CAEC1656BB8366
Condição Externa:	Aguardando análise, após revisão ou atendimento da notificação

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural:	7.744,01 ha	Data da Inscrição:	19/03/2018
Módulos fiscais:	258,13	Data da Última Retificação:	30/08/2018
Município / UF:	Adrianópolis (PR)		
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Lat: 24°50'57,98" S Long: 48°39'49,47" O		

Informações Gerais

- Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
- As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
- As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
- Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
- Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Área de Remanescente de Vegetação Nativa	7.744,01 ha
--	-------------

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é copia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, sob o número WSTA25700284928
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.

09/07/2024, 17:28

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural

Área Rural Consolidada		-
Área de Servidão Administrativa		-
Reserva Legal		
Localização da Reserva Legal:	Não Analisada	
Informação Documental		
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012		-
Informação Georreferenciada		
Área de Reserva Legal Averbada		-
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada		-
Área de Reserva Legal Proposta		1.553,01 ha
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor		1.553,01 ha
Áreas de Preservação Permanente (APP)		
APP		-
APP em Área Rural Consolidada		-
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa		-
Uso Restrito		
Área de uso restrito		-
Regularidade Ambiental		
Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.		
Passivo / Excedente de Reserva Legal		(excedente) + 4,21 ha
Área de Reserva Legal a recompor		-
Área de Preservação Permanente a recompor		-
Área de Uso Restrito a recompor		-
Nenhuma sobreposição encontrada.		

Este documento foi assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmta.

09/07/2024, 17:28

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural



Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070231-29.2023.8.26.0002 e código msoSdmtdm. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE