PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 312.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
01/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

N°2073 - 07/2026

Descrição: Imóvel rural, sem benfeitoria, de matrícula n°22.258, com área de 8hectares, localizado no município de Jacupiranga/SP

Autos: 0011346-07.2012.8.16.0001



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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

KRON LEILÕES

ÍNDICE

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

ANEXOS:

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

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

KRON LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel rural, sem benfeitoria, de matrícula n°22.258, com área de 8hectares, localizado no município de Jacupiranga/SP

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: julho de 2026

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$169.000,00

(Cento e sessenta e nove 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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de Avaliação: Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado 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 Cadastro Ambiental Rural (CAR), do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) e da Prefeitura Municipal de Jacupiranga/SP.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

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

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

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural sem benfeitorias.

3.2 Descrição Técnica

Área rural, denominada Fazenda Yara, localizada no município e Comarca de Jacupiranga/SP, com área de 8,00 hectares.

Número da Matrícula: Nº 22.258 – Registro de Imóveis de Jacupiranga/SP

Número INCRA: 641.049.382.701-0

Localização Regional: Latitude: 24° 47.917'S/ Longitude: 48° 10.039'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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

O município de Jacupiranga/SP localiza-se no estado de São Paulo, endo como média a altitude de 33 metros. Se limita com os municípios de Barra do Turvo, Cajati, Eldorado, Pariquera-Açu, Cananéia e Registro. Possui uma área de 708.382,00km², sendo 608,00km² de área rural. O município possui clima subtropical, úmido e quente, apresentando uma precipitação média de 2.300mm/ano.

As características geomorfológicas representam seu relevo como sendo formado por morros e montanhas, além de apresentar fenômenos cársticos. O perfil de solo demonstra-se com relação as espessuras bem diferenciadas de acordo com a região do município. Em algumas porções os solos possuem aspecto essencialmente argiloso e avermelhado, já em ouras regiões os solos apresentam coloração escuro devido a alta porcentagem de matéria orgânica.

Em meados de 1940 a agricultura começou a ser incorporada à economia estadual com a implantação de novas lavouras comerciais, o chá e a banana, pelos japoneses. A partir de então, a teicultura e a bananicultura se impulsionou Vale do Ribeira. Em Jacupiranga, foi o cultivo da banana que impulsionou o desenvolvimento da região, trazendo muitos migrantes para o município. Dessa forma a ocupação do campo foi responsável pelo desenvolvimento populacional e consequentemente, alguns anos, depois pelo desenvolvimento comercial da cidade.

A partir de 1960, a construção de estradas de asfalto facilitou o acesso com certa contribuição para o desenvolvimento local. Com a abertura da rodovia Regis Bittencourt, novo impulso ao crescimento econômico, passando pela redefinição da ocupação espacial e por este fato contribui, novamente, para a banana, pequenas produções familiares, arredamento de terras e que atualmente é a responsável pela economia do município. Atualmente registra-se também a atividade de piscicultura, possuindo unidades em atividade no município. Não são caracterizadas como colônia de pescadores, pois estas atividades também são concentradas na área rural, em diferentes localidades.

Por fim, o município está inserido no Mercado de Terras Sul do estado de São Paulo, conforme verifica-se na figura abaixo.



4.2 Topografia

A topografia do município de Jacupiranga em São Paulo, é caracterizada por um relevo marcadamente heterogêneo, que varia desde planícies de baixa altitude até áreas montanhosas acidentadas ao avançar em direção às serras. A sede do município e suas planícies fluviais registram altitudes baixas. No entanto, a topografia eleva-se progressivamente em direção às regiões serranas.

4.3 Hidrografia

A hidrografia de Jacupiranga (SP) integra a Bacia Hidrográfica do Ribeira de Iguape (UGRHI 11). Os principais rios que cortam o município são o próprio Rio Jacupiranga, o Rio Guaraú, o Rio Turvo e o Rio Canha, além de sua proximidade com a rica biodiversidade e as nascentes do Parque Estadual de Jacupiranga.

O rio da Ribeira de Iguape nasce na Serra do Paranapiacaba, no Estado do Paraná, e deságua no Oceano Atlântico, no litoral sul do estado de São Paulo, percorrendo uma extensão total de 470 km, sendo 130 km em terras paranaenses, 250 km em território paulista e 90 km em divisa os dois Estados.

A bacia do Ribeira, sob o ponto de vista de potencialidade de geração de cheias, apresenta características peculiares. Em primeiro lugar, as condições climáticas da região

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

são altamente favoráveis à ocorrência de chuvas do tipo frontal, de grande intensidade e duração, que tendem a produzir grandes volumes de deflúvio superficial. Em segundo lugar, as características morfológicas da bacia também favorecem a ocorrência de grandes cheias.

4.4 Vegetação

A vegetação do município de Jacupiranga (SP), localizado no Vale do Ribeira, é integralmente composta pelo bioma Mata Atlântica. A região é famosa por abrigar um dos mais extensos e preservados remanescentes do estado, incluindo áreas do Parque Estadual de Jacupiranga.

A vegetação do município de Jacupiranga (SP), localizado no Vale do Ribeira, é integralmente composta pelo bioma Mata Atlântica. A região é famosa por abrigar um dos mais extensos e preservados remanescentes do estado, incluindo áreas do Parque Estadual de Jacupiranga.

Além da exuberante vegetação nativa preservada, a paisagem local é marcada por áreas rurais, sendo o cultivo da banana a principal atividade agrícola do município.

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

5.2.2 Visto que o imóvel confronta o Rio do Azeite, é destinado uma área para Preservação permanente (APP).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

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 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:

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

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:

"Uma área de terras rurais, denominada Fazenda Yara, neste distritos, município comarca de Jacupiranga, destacada de área maior, contendo referida área de 8,00 hectares, assim descrita e confronta: Partindo-se do marco de concreto 627Cmc situado entre uma estrada interna à fazenda Yara e a margem direita do Rio Azeite, segue com azimute de 90°00'000'' e uma distância de 210,00 m até o marco de concreto 627 Amc e confrontando com área remanescente da fazenda Yara de propriedade da CBR-Cia Brasileira de Reflorestamento Ltda. até o marco de concreto 627 Amc, daí segue com azimute de 180°00'00'' e uma distância de 116,00m até o marco de concreto 613 Dmc, daí segue com azimute de 180°00'00'' e uma distância de 194,00m até o marco de concreto 627Bmc, daí segue com azimute 270°00'00'' e uma distância de 345,00 m até o marco de concreto 627 Dmc situado entre o rio Azeite e uma estrada interna à Fazenda Yara, daí segue margeando o rio azeite pela sua margem direita para jusante por uma extensão de 344,00 metros até o marco de concreto 627 Cms onde teve início esta descrição, encerrando o perímetro um área de 8,0 has."

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

6.2 Restrições do imóvel

Em que pese o imóvel possua memorial descritivo, não foi possível delimitar com precisão as delimitações físicas do bem em questão. Dessa forma, não foram consideradas possíveis benfeitorias, bem como foram utilizadas características topográficas regionais.

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**: Área
7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1, 5.2.2.

<u>TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019</u>

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.

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

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 (*os quais são baseados em índices numéricos),* 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 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$ 168.189,35 (Cento e sessenta e oito mil, cento e oitenta e nove reais e trinta e cinco centavos)

9.2 VALOR DE ARREDONDADO DO IMÓVEL

R$ 169.000,00 (Cento e sessenta e nove mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 01 de julho de 2026

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 312.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
01/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

ANEXO
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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 312.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
01/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

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





Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	**ASTURPLASTI**	Data da Vistoria:	-
Endereço:	**Barra do Azeite**	Data do Laudo:	**01/07/2026**
Complemento:	**Fazenda Yara**	Matrícula:	**n°22.258**
Bairro:	**Zona Rural**	Objetivo:	**Determinação de Valor de Mercado**
Cidade:	**Jacupiranga** UF: **SP** CEP: -	Finalidade:	**Alienação judicial**

Informações de Áreas

Matrícula		CCIR		CAR		Teste	
Área:	**8,00** ha	Área:	- ha	Área:	- ha	Área:	- ha
Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²
Módulo Fiscal:	**16,00** ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	- ha

ITR		GEO		Área Considerada		
Área:	- ha	Área:	- ha	Área:	**8,00** ha	< Matrícula
Construída:	- m²	Construída:	- m²	Construída:	- m²	< Matrícula
Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	**16,00** ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	**Ondulado**	Cons. Do Solo:	**Neossolo**
Drenagem:	**Normal**	Estradas Internas:	-
Textura:	**Arenoso a argiloso**	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	**Solos rasos**
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	**Moderada**
Pot. Produtivo:	**Moderado**	Erosão:	**Propensão alta**
Benfeitorias:	-	Precipitação:	**1526mm/ano**
Altitude:	**Aproximadamente 100m**		

Valor de Mercado

R$ 168.189,35

(CENTO E SESSENTA E OITO MIL, CENTO E OITENTA E NOVE REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

Responsável Técnico: **Helcio Kronberg**
Telefone de Contato: **(41)3233-1077**
Identificação: **KRON 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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

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 localizado próximo a BR-116, situado a sudoeste das cidades de Cajati/SP e Jacupiranga/SP.	

Coordenadas

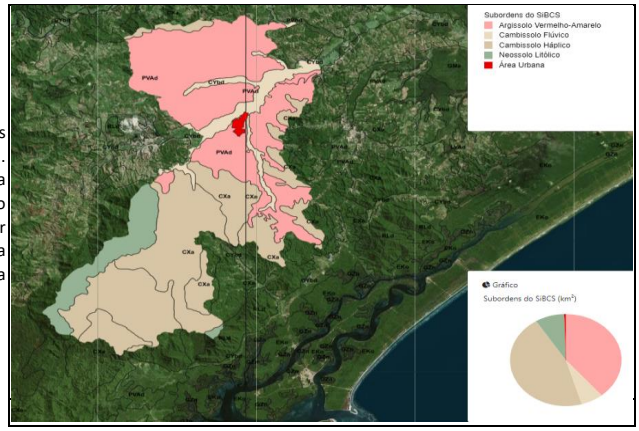
Latitude: **-24.798617°**

Longitude: **-48.167317°**

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
"Uma área de terras rurais, denominada Fazenda Yara, neste distritos, município e comarca de Jacupiranga, destacada de área maior, contendo referida área de 8,00 hectares, assim descrita e confronta: Partindo-se do marco de concreto 627Cmc situado entre uma estrada interna à fazenda Yara e a margem direita do Rio Azeite, segue com azimute de 90°00'000'' e uma distância de 210,00 m até o marco de concreto 627 Amc e confrontando com área remanescente da fazenda Yara de propriedade da CBR-Cia Brasileira de Reflorestamento Ltda. até o marco de concreto 627 Amc, daí segue com azimute de 180°00'00'' e uma distância de 116,00m até o marco de concreto 613 Dmc, daí segue com azimute de 180°00'00'' e uma distância de 194,00m até o marco de concreto 627Bmc, daí segue com azimute 270°00'00'' e uma distância de 345,00 m até o marco de concreto 627 Dmc situado entre o rio Azeite e uma estrada interna à Fazenda Yara, daí segue margeando o rio azeite pela sua margem direita para jusante por uma extensão de 344,00 metros até o marco de concreto 627 Cms onde teve início esta descrição, encerrando o perímetro um área de 8,0 has."	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
Neossolos são solos rasos em estádio inicial de evolução, apresentando mais comumente apenas horizonte A sobre o horizonte C ou sobre a rocha de origem. 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.	

Memorial de Cálculo

Relatório Fotográfico



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 312.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
01/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Memorial de Cálculo

Relatório Fotográfico



Topografia



Hidrografia



Topografia



Topografia



Topografia

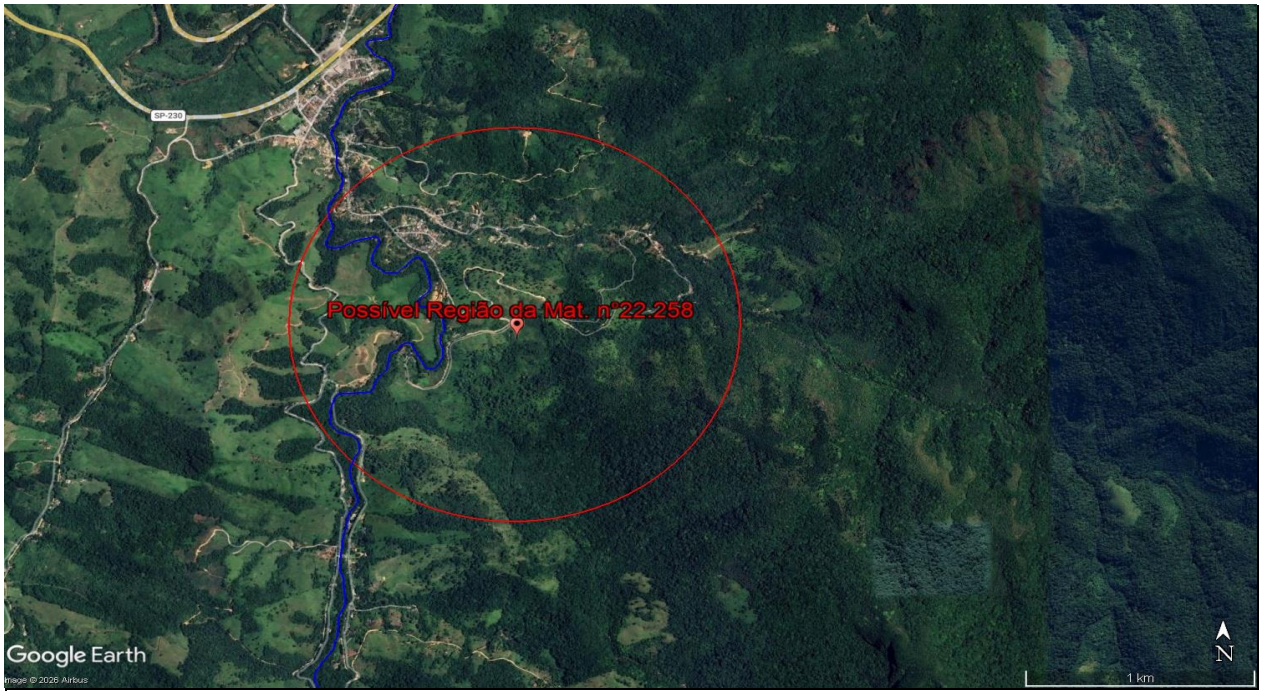


Topografia

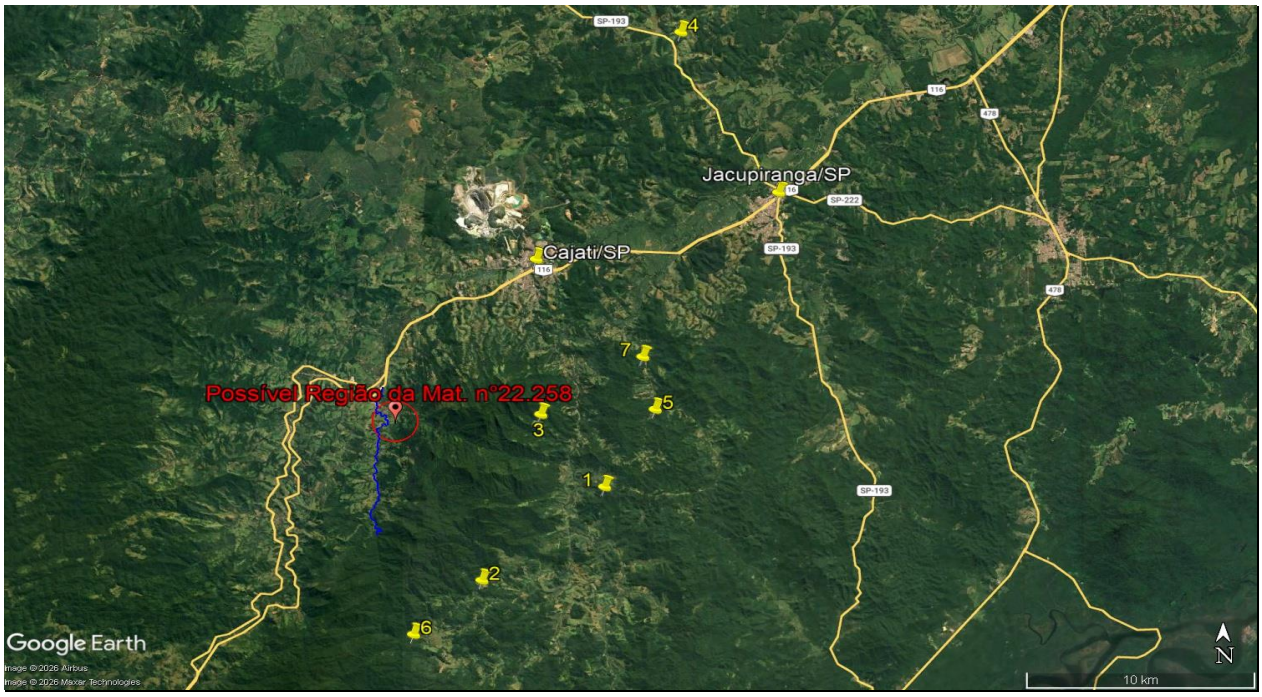
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

KRON LEILÕES

Memorial de Cálculo

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

Avaliando

Endereço:	Barra do Azeite		
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Jacupiranga — UF: SP
Área de Terreno (ha):	8,00	Área Construída:	-
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	N/A
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	N/A
Topográfia:	Ondulado	Informante:	N/A
Benfeitorias	Nenhuma	Contato	N/A



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	1,60	27%
IIe			IIIe,s	0,50	8%	VIe			Áterreno(ha):	6,00	100%
IIe,s			IVs	1,40	23%	VIe,s			Índice Cálculado:	48%	
IIIs	2,50	42%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 1

Endereço:			
Bairro:	ZonaRural	Cidade:	Jacupiranga — UF: SP
Área de Terreno (ha):	191,18	Área Construída:	350,00
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 4.100.000,00
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Ondulado	Informante:	Wimoveis
Benfeitorias	Casas	Contato	https://www.wimoveis.com.br/proprieda



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	73,00	38%	Vw(a)			VIII	42,00	22%
IIe			IIIe,s	30,00	16%	VIe			Áterreno(ha):	191,18	100%
IIe,s			IVs	46,18	24%	VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 2

Endereço:			
Bairro:	Zona rural	Cidade:	Jacupiranga — UF: SP
Área de Terreno (ha):	517,88	Área Construída:	400,00
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 18.000.000,00
Hidrográfia:	Bom	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Moderadamente Ondulado	Informante:	Wimoveis
Benfeitorias	Casas	Contato	https://www.wimoveis.com.br/proprieda



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	264,00	51%	Vw(a)			VIII	103,57	20%
IIe			IIIe,s	64,66	12%	VIe			Áterreno(ha):	517,88	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	51%	
IIIs	85,65	17%	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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

KRON LEILÕES

Memorial de Cálculo

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

Elemento Comparativo 3

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Jacupiranga	UF:	SP
Área de Terreno (ha):	9,68	Área Construída:	0,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 250.000,00		
Hidrográfia:	Bom	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Moderadamente Ondulado	Informante:	Viva real		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.wimoveis.com.br/proprieda		



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2,50	26%
IIe			IIIe,s	3,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	9,68	100%
IIe,s			IVs	4,18	43%	VIe,s			Índice Cálculado:	42%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 4

Endereço:					
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Jacupiranga	UF:	SP
Área de Terreno (ha):	91,55	Área Construída:	250,00		
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 2.450.000,00		
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:	Imovel web		
Benfeitorias	Casa	Contato	https://www.imovelweb.com.br/proprie		



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	25,00	27%
IIe			IIIe,s	5,05	6%	VIe			Áterreno(ha):	91,55	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%	
IIIs	61,50	67%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 5

Endereço:					
Bairro:	Zona rural	Cidade:	Jacupiranga	UF:	SP
Área de Terreno (ha):	48,40	Área Construída:	160,00		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 6.000.000,00		
Hidrográfia:	Muito bom	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Moderadamente Ondulado	Informante:	Zap Imóveis		
Benfeitorias	barracão	Contato	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/		



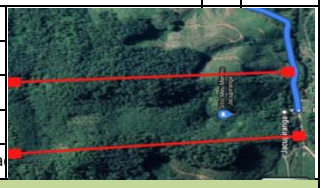
Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	14,40	30%	Vw(a)			VIII	12,00	25%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	48,40	100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%	
IIIs	22,00	45%	IVe			VIIe					

Observações:

Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 6

Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	Jacupiranga			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	30,00		Área Construída:		0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:		R$ 400.000,00						
Hidrográfia:	Regular		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		Wimoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato		https://www.wimoveis.com.br/proprieda						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	6,00	20%
IIe			IIIe,s	16,50	55%	VIe			Áterreno(ha):	30,00	100%
IIe,s			IVs	7,50	25%	VIe,s			Índice Cálculado:	46%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 7

Endereço:											
Bairro:	Zona rural				Cidade:	jacupiranga			UF:	SP	
Área de Terreno (ha):	73,45		Área Construída:		0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:		R$ 1.487.000,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		imovelweb						
Benfeitorias	nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/proprie						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	22,00	30%
IIe			IIIe,s	37,50	51%	VIe			Áterreno(ha):	73,45	100%
IIe,s			IVs	13,95	19%	VIe,s			Índice Cálculado:	42%	
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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

KRON LEILÕES

Memorial de Cálculo

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

Homogeneização de Dados

A	Vl de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Uso terras	Hidrográfia	Topografia		Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R$ 4.100.000,00	191,18	R$ 293.688,17	0,90	R$ 17.765,00	1,000	1,000	1,032	1,010	1,000	1,000	1,04	R$ 18.520,53
2	R$ 18.000.000,00	517,88	R$ 332.508,85	0,90	R$ 30.639,32	1,053	1,000	0,936	0,878	0,944	1,000	0,82	R$ 25.039,97
3	R$ 250.000,00	9,68	R$ 0,00	0,90	R$ 23.243,80	1,000	1,000	1,138	0,878	0,944	1,000	0,94	R$ 21.936,86
4	R$ 2.450.000,00	91,55	R$ 159.417,00	0,90	R$ 22.343,89	1,000	0,947	0,920	1,000	0,895	1,000	0,78	R$ 17.424,48
6	R$ 400.000,00	30,00	R$ 0,00	0,90	R$ 12.000,00	1,000	1,125	1,049	1,010	0,944	1,000	1,13	R$ 13.504,07
7	R$ 1.487.000,00	73,45	R$ 0,00	0,90	R$ 18.220,56	1,000	1,125	1,147	1,000	0,944	1,000	1,22	R$ 22.196,50

Média	R$ 20.702,09	**Média**	R$ 19.770,40
Desvio	6299,45	**Desvio**	3064,31
Coef. de variação	0,30	**Coef. de variação**	0,15

Média Saneada	R$ 21.023,67
Limite Inferior	R$ 13.839,28
Limite Superior	R$ 25.701,52
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	
	8,00		R$21.023,67		1,00		**R$ 168.189,35**

Tratamento Estátistico

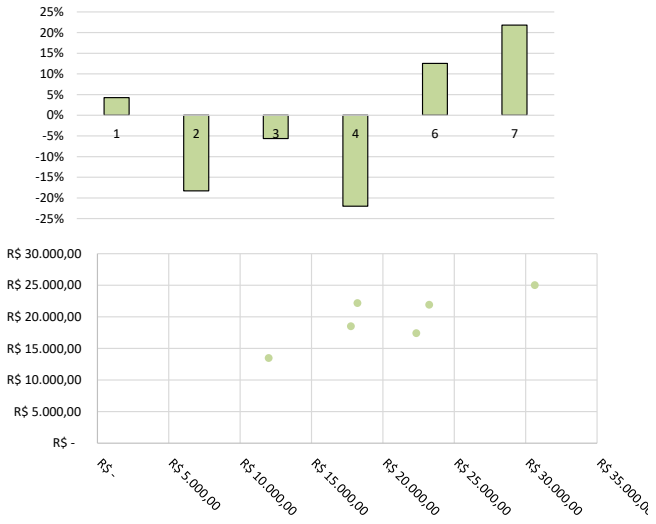
DADOS

Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/ha):	R$ 13.839,28
Média Aritmética (p/ha):	R$ 19.770,40
Limite Superior (p/ha):	R$ 25.701,52
Média Saneada (p/ha):	R$ 21.023,67
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	3064,31
Coeficiente de Variação:	0,155

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):		**R$ 2.101,11**
Inferior (p/ha):	**-11,89%**	**R$ 17.669,30**
Superior (p/ha):	**9,61%**	**R$ 21.871,51**
Amplitude Total		**21,50%**

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 312.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
01/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

Precisão

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

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **21,50%**
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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 312.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
01/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

KRON LEILÕES

KRON LEILÕES DESDE 2000 KRON LEILÕES

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 312.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
01/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 301.2 - Assinado digitalmente por Vinicius Ferrari de Andrade
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: matricula

ICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE JACUPIRANGA-SP
Rua Capitão Santana Ferreira, 117, Centro - Jacupiranga - Cep: 11940-000 - Tel.: (13) 3864-1134

FELIPE DE OLIVEIRA SANTOS
Oficial Registrador

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE JACUPIRANGA
Estado de São Paulo
JOÃO BATISTA SALLESSE - Escrivão
CNM: 121079.2.0022258-29

MATRÍCULA 22.258 — FOLHA 01

Jacupiranga, 16 de agosto de 1985

IMOVEL: Uma área de terras rurais, denominada FAZENDA YARA, neste distrito, município e comarca de Jacupiranga, destacada de área maior, contendo referida área 8,0 has, assim descrita e confrontada: LIMITES E CONFRONTAÇÕES: Partindo-se do marco de concreto 627Cmc situado entre uma estrada interna à Fazenda Yara e a margem direita do rio do Azeite, segue com azimute de 90º 00'00" e uma distancia de 210,0 m até o marco de concreto 627-Amc e confrontando com área remanescente da Fazenda Yara de propriedade da CBR-Cia Brasileira de Reflorestamento Ltda. S/C até o marco de concreto 627Amc; dai, segue com um azimute de 180º00'00" e uma distancia de 116,0 m, até o marco de concreto 613 Dmc; dai, segue com um azimute de 180º00'00" e uma distancia de 194,0 m até o marco de concreto 627Bmc; dai segue com um azimute de 270º00'00" e uma distancia de 345,0 m até o marco de concreto 627 Dmc situado entre o rio do Azeite e uma estrada interna à Fazenda Yara; dai, segue margeando o rio do Azeite pela sua margem direita para jusante por uma extensão de 344,0 m, até o marco de concreto 627Cmc onde teve inicio esta descrição, encerrando o perimetro uma área de 8,0 has. INCRA n. 641 049 382 701-0.
Proprietária: CBR-Companhia Brasileira de Reflorestamento Ltda S/C, com sede em Eldorado Paulista, SP, CGC n. 45.089.752/0001-09, com seus estatutos constitutivos registrado e arquivado sob n.016.793 em 13.07.85, Lº 14, do 4º Cartório de Registro de Titulos e documentos de São Paulo e posteriores alterações.
Registro anterior: matricula 20.173, R.1, Lº 2 deste cartório.

João Batista Sallesse- escrivão
=/=/=/

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 312.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
01/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 301.2 - Assinado digitalmente por Vinicius Ferrari de Andrade
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: matricula

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 22.258 | FOLHA 01 verso

CNM: 121079.2.0022258-29

Nos termos da escritura de venda e compra lavrada no 4º Cartório de Notas de São Caetano do Sul, SP, Lº 82, fls. 82, em data de 24 de julho de 1985, o imovel retro foi transmitido definitivamente para ASTURPLASTI - INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PLASTICOS - E ALUMINIO LTDA., com sede em São Paulo à rua João Antonio de Oliveira n.1.280, CGC n. 61.836.540/0001-02, com seu contrato social arquivado na JUCESP e ultima alteração datada de 01.08.84, registrada sob n. 78.619/84.

valor: Cr$.5.000 valor venal: Cr$.1.298.964.

condições: as comuns.

escrevº autº escrivão

(Maria Tereza Bertoli) (João Batista Sallesse)

(D.selos- Cr$.42.336 - guia 144/85)

Prenotação n. 62.954, de 27 de janeiro de 2021

AV.2 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**: Conforme resultado positivo constante no Cadastro da Central de Indisponibilidade, protocolo n. 202101.2609.01447103-IA-100, Processo n. 00113460720128160001, da 12ª Vara Cível de Curitiba - PR, Código Hash: 9562.8cb5.dccc.d038.d03b.d850.6a0a.4293.4e71.21d3, foi decretada a **indisponibilidade de bens** de ASTURPLASTI COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO DE PLASTICOS LTDA - EPP (ASTURPLASTI), CNPJ n. 61.836.540/0001-02. Jacupiranga, 27 de janeiro de 2021.

Felipe de Oliveira Santos
Oficial Registrador

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8YQ6F-3YHAF-3NRNQ-2J5K9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: PJTSX ENKXS SUBJ8 9WUCD

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 312.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
01/07/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0011346-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 301.2 - Assinado digitalmente por Vinicius Ferrari de Andrade
16/03/2026: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: matricula

Valide aqui
este documento

ICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE JACUPIRANGA-SP
Rua Capitão Santana Ferreira, 117, Centro - Jacupiranga - Cep: 11940-000 - Tel.: (13) 3864-1134

FELIPE DE OLIVEIRA SANTOS
Oficial Registrador

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 22258, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Jacupiranga-SP, 05 de março de 2026. ESCREVENTE.

_____
THIAGO LUIS RELVA SANTOS

Ao Oficial...: R$ 45,88
Ao Estado....: R$ 13,04
Ao IPESP.....: R$ 8,92
Ao Reg. Civil: R$ 2,41
Ao Trib. Just: R$ 3,15
Ao Município.: R$ 1,38
Ao Min.Púb...: R$ 2,20
Total.....: R$ 76,98

Pedido de certidão nº: 18830

Controle:

Página: 0003/0003

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1210793C3000000011024226I

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8YQ6F-3YHAF-3NRNQ-2J5K9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: PJTSX ENKXS SUBJ8 9WUCD

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: PJL7E MJ8TK WRWPY ES86Y