PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

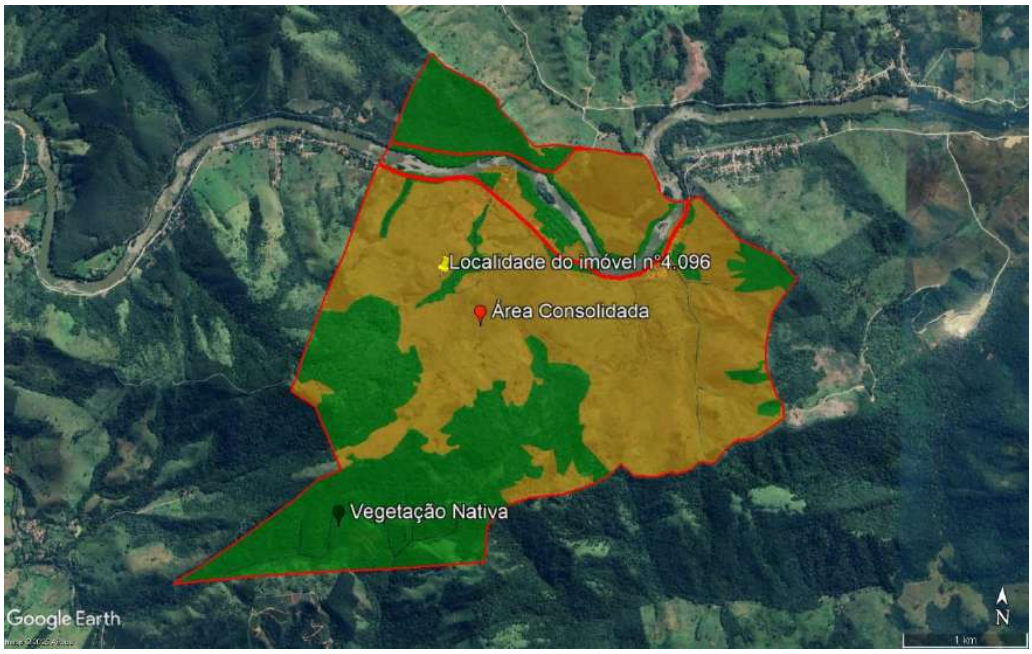


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3916- 03/2025

TERRENO RURAL DE MAT. N°4.096, COM ÁREA DE 193,6 HA, SEM BENFEITORIAS, SITUADO NA DIVISA DOS MUNICÍPIOS DE RIBEIRA/SP E ADRIANÓPOLIS/PR

AUTOS: 0001303-75.2014.8.16.0054



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

KRONBERG
LEILÕES

ÍNDICE

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE ____ 3
2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES ____ 4
3 OBJETO ____ 6
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ____ 6
5 FINALIDADE E OBJETIVO ____ 14
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO ____ 17
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 17
8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS ____ 19
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO ____ 20
10 ENCERRAMENTO ____ 21

ANEXOS:

- 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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

KRONBERG
LEILÕES

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Rural, com área total de 193,6Ha, situado na divisa dos municípios de Ribeira/SP e Adrianópolis/PR, sem benfeitorias.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 3.290.000,00

(Três milhões, duzentos e noventa 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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

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, Cartas Topográficas, Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), do banco de dadso do Cadastro Ambiental rural (CAR), da Prefeitura Municipal de Adrianópolis/PR e da Prefeitura Municipal de Ribeira/SP.

É importante ressaltar que na matrícula n°4096 não são informadas coordenadas georreferenciadas, bem como o número do Cadastro Ambiental Rural (CAR) para que o avaliador conseguisse delimitar a correta área na qual o imóvel está inserido.

Deste modo, visto que o imóvel está situado na divisa entre dois municípios, o avaliador entrou em contato com as prefeituras de Ribeira/SP e Adrianópolis/PR para

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

que estas auxiliassem na localização. Porém ambas informaram o perito que não detinham de informações precisas a respeito da demarcação da propriedade. Informaram apenas que a propriedade de fato existia, que conheciam o proprietário e indicaram a localidade.

Em posse da confirmação da região em que o imóvel está localizado, o avaliador identificou na Carta Topográfica Folha Apiaí (FOLHA SG.22-X-B-V-1-MI-2827-1) localidades que constavam na matrícula da propriedade, sendo elas: Bairro Barra das Provas, Panelas de Brejaúva e Mineração Plumbum.

Ao passo que o avaliador não possuía a exata delimitação do imóvel mat. n°4.096, este laudo ampara-se nas informações cedidas pelas prefeituras de Ribeira/SP e Adrianópolis/PR, juntamente com as informações contidas na Carta Topográfica. Sendo assim, as características topográficas para a valoração foram regionais, além de que neste laudo as benfeitorias tanto reprodutivas quanto não reprodutivas que possam existir no imóvel, não foram levadas em consideração.

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.

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

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

Número da Matrícula: Nº 4.096 – Registro de Imóveis da Comarca de Apiaí - SP

Lote Rural, em um terreno denominado Brejaúva, localizado no município de Ribeira/SP e Adrianópolis/PR, comarca de Apiaí/SP.

Número INCRA: 6400426897695

CAR: PR-4100202-9C84FC75A4FF48CB95A5E9EE924713DE

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Mercado Regional de Terras

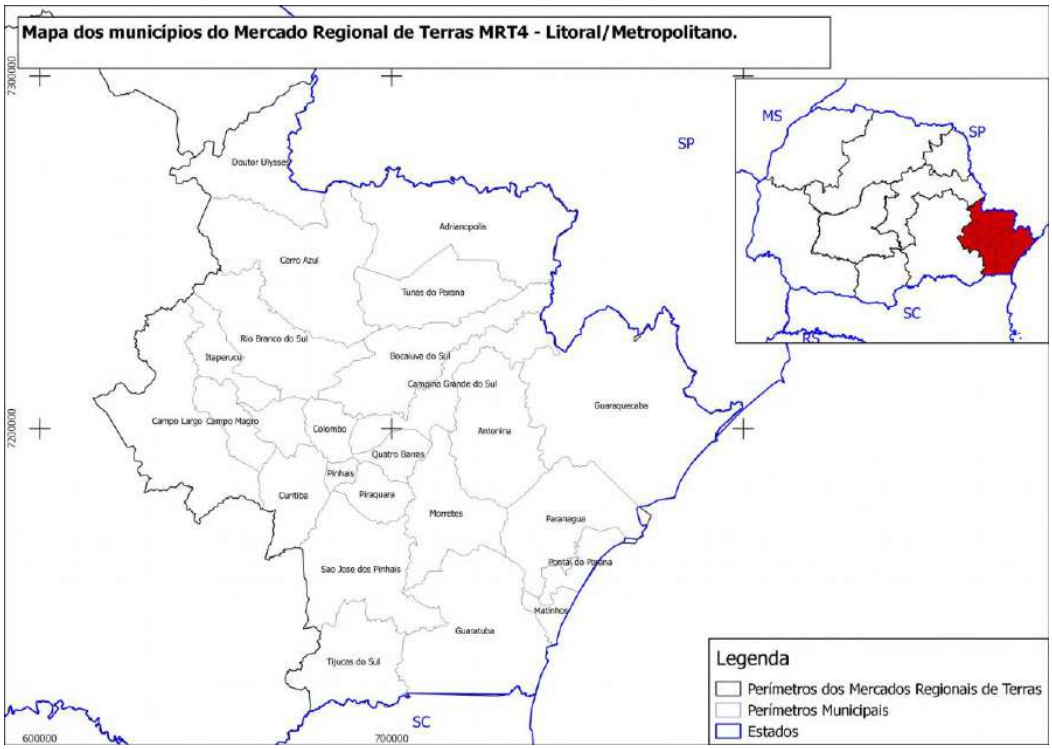
O Mercado Regional de Terras - MRT 4-Litoral / Metropolitano está localizada no litoral do Paraná, na Serra Geral e no Primeiro Planalto Paranaense e contempla 25 municípios.

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

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

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.



Fonte: INCRA

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

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.

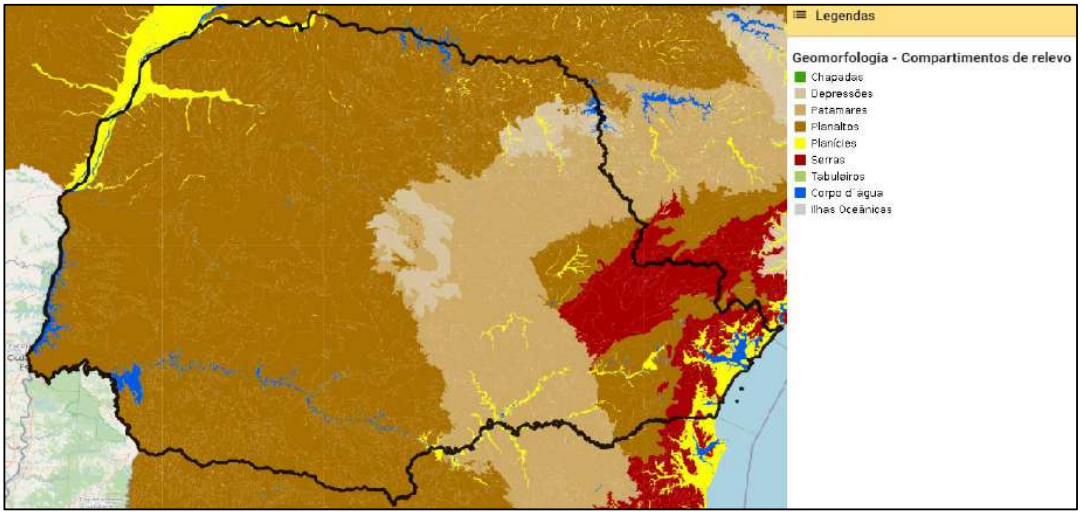
1° Planalto

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 comparecem 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.

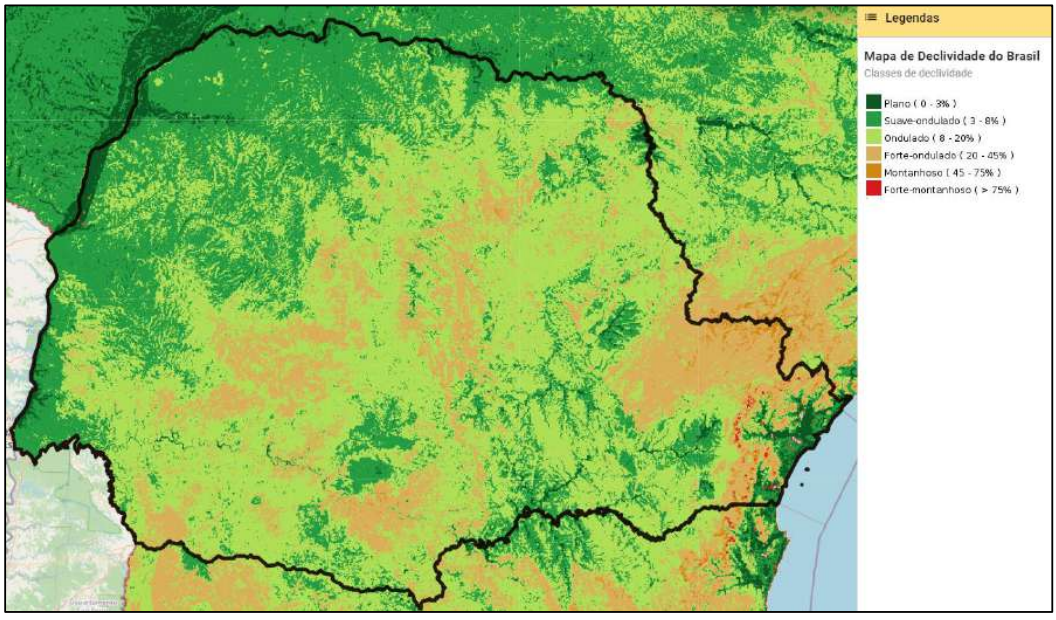
Ao sul é relativamente uniforme, esculpido em rochas cristalinas, tais como migmatitos, xistos metamórficos e gnaisses, cortados por diques de pegmatitos e diques de diabásio, com altitudes médias entre 850-950 metros, formando uma paisagem suavemente ondulada com planícies e várzeas intercaladas, constituídas por

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

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

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

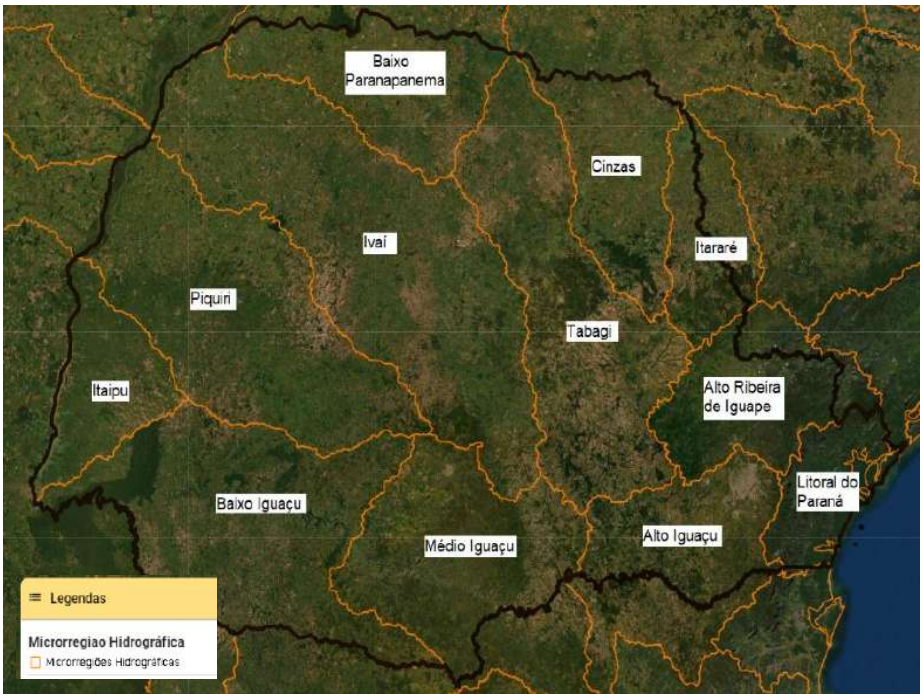
4.3 Hidrografia

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 respeitos 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 Iguape e Litoral do Paraná*), sendo que a região de estudo deste laudo de avaliação está localizada na região da bacia do Alto do Ribeira, a qual está caracterizado abaixo:

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D



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.

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

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 21,1ºC; Londrina, no Terceiro Planalto no Norte do Paraná, com 20,8ºC; Foz do Iguaçu no vale do Rio Paraná, com 20,8ºC; e Jacarezinho, diante da escarpa Triássico-Jurássica, no Norte do Paraná, com 20,5ºC de temperatura média anual.

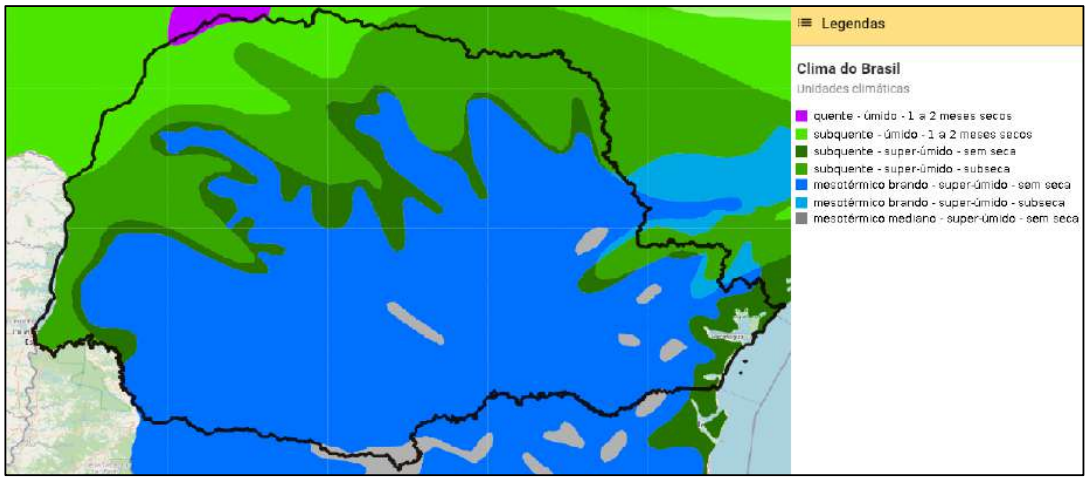
De acordo com a classificação de Köppen, no Paraná domina o clima do tipo C (mesotérmico):

Aft – Clima Tropical Super-Úmido: sem estação seca e isento de geadas. A média das temperaturas do mês mais quente é superior a 22ºC e a do mês mais frio é superior a 18ºC. 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 22ºC, e a do mês mais frio é inferior a 18ºC. 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 22ºC, e a do mês mais frio é inferior a 18ºC. Encontra-se na região de Curitiba, nos Campos Gerais, Sul e parte do Sudoeste do Terceiro Planalto.

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D



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

4.5 Vegetação

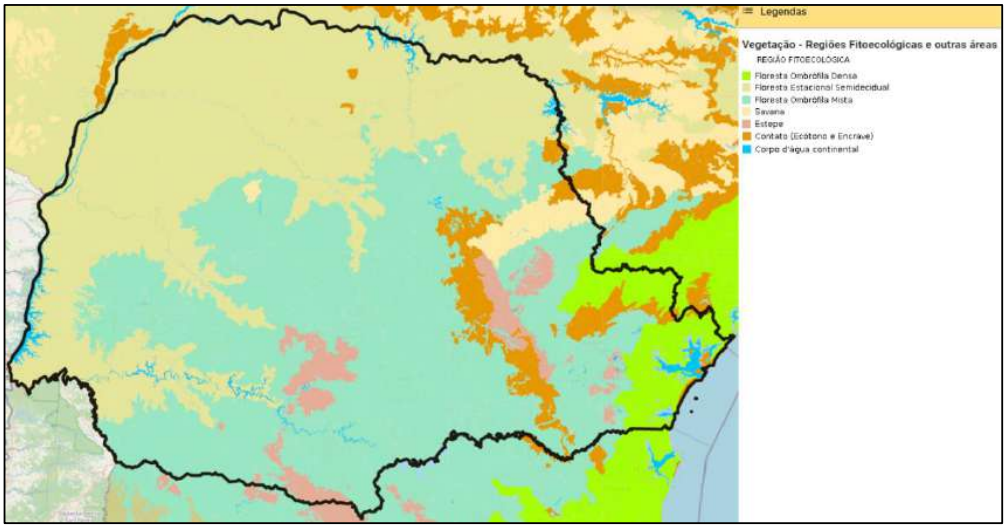
A vegetação natural do Paraná compreende três tipos de classificação principal: mata fluvial tropical, mata fluvial subtropical e campos. Essa classificação representa, em primeira linha, a expressão do clima em relação à latitude e a longitude. De acordo com Reinhard Maack (1981), a mata conquistou 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.

CAMPOS CERRADOS

São os campos limpos entremeados de arbustos, que ocupam locais de matas primitivas. Aparecem em pequenas regiões do Paraná, merecendo destaque os seguintes lugares: alto rio das Cinzas, Jaguariaíva, Castro, Sengés, São Jerônimo da Serra, Sabáudia e Campo Mourão. Em 1992, por meio do decreto estadual, foi criado

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

o Parque Estadual do Cerrado, no município de Jaguariaíva, buscando preservar a biodiversidade do local.



Mapa De Vegetação do Estado do Paraná. Fonte: Embrapa

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).

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

5.2.2 Em virtude de o imóvel de matrícula n°4096 confrontar o Rio Ribeira, é determinado pelo Código Florestal Brasileiro (Lei n°12.651) a destinação de 50 metros a partir da margem do rio para Área de Preservação Permanente.

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.

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

- 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.*

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

KRONBERG
LEILÕES

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

"Terreno denominado Brejaúva, localizado no município de ribeira, desta Comarca de Apiaí, com a área de 80 (oitenta) alqueires, dividindo com o Rio Ribeira, o imóvel panelas e o imóvel Barra das Provas."

6.2 Situação

O imóvel de Mat. n°4096 encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Ressalta-se que na matrícula do imóvel não consta coordenadas georreferenciadas que delimitem a correta localização. Ademais, tanto as prefeituras de Ribeira/SP quanto a de Adrianópolis/PR não possuem registros a respeito da demarcação da propriedade.

Deste modo, cabe ao arrematante atualizar as documentações imobiliárias perante ao INCRA.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

KRONBERG
LEILÕES

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

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

Tratamento de Dados

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

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

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

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

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

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

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R$ 3.290.824,05 (Três milhões, duzentos e noventa mil, oitocentos e vinte e quatro reais e cinco centavos)

VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R$ 3.290.000,00 (Três milhões, duzentos e noventa mil reais).

KRONBERG
LEILÕES

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba, 21 de julho de 2021

_____

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



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

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D



Memorial de Cálculo

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





Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	**Henrique Bica Zaffari**	Data da Vistoria:	-
Endereço:	-	Data do Laudo:	**28/03/2025**
Complemento:	**Zona Rural**	Matrícula:	**n°4.096**
Bairro:	**Divisa com Adrianópolis/PR**	Objetivo:	**Determinação de Dados de Mercado**
Cidade:	**Ribeira** UF: **SP** CEP: -	Finalidade:	**Alienação Judicial**

Informações de Áreas

Matrícula		CCIR		CAR		Teste	
Área:	**193,60** 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:	**193,60** 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:	-
Drenagem:	**Muito Boa**	Estradas Internas:	-
Textura:	-	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	-
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	-
Pot. Produtivo:	-	Erosão:	**Propensão média a alta**
Benfeitorias:	**Nenhuma**	Precipitação:	**1310,3mm/ano**
Altitude:	**300m**		

Valor de Mercado

R$ 3.290.824,05

(TRÊS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA MIL, OITOCENTOS E VINTE E QUATRO REAIS E CINCO CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D



Memorial de Cálculo

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
O imóvel de Mat. n°4.096 está situado entre os municípios de Adrianópolis/PR e Ribeira/SP. Confronta o Rio Ribeira, o imóvel Panelas de Brejaúva e Barra das Provas.	

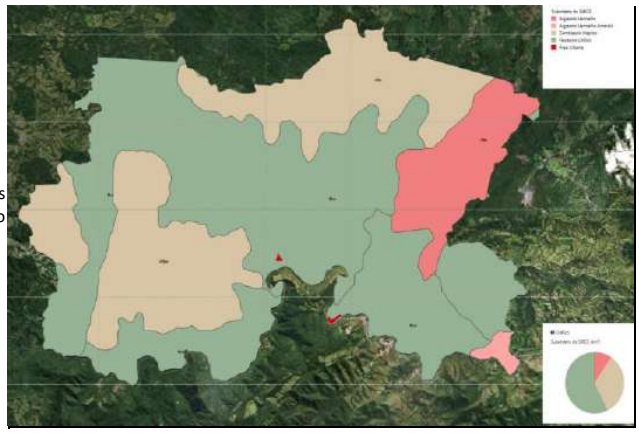
Coordenadas

Latitude: **24°40'49.74"S**
Longitude: **48°56'7.26"O**

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
"Terreno denominado Brejaúva, localizado no município de ribeira, desta Comarca de Apiaí, com a área de 80 (oitenta) alqueires, dividindo com o Rio Ribeira, o imóvel panelas e o imóvel Barra das Provas."	

Mapa Pedológico da Região

Descritivo	Mapa
A exploração da madeira é uma 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.	

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D



Memorial de Cálculo

Relatório Fotográfico



1



2



3



4



5



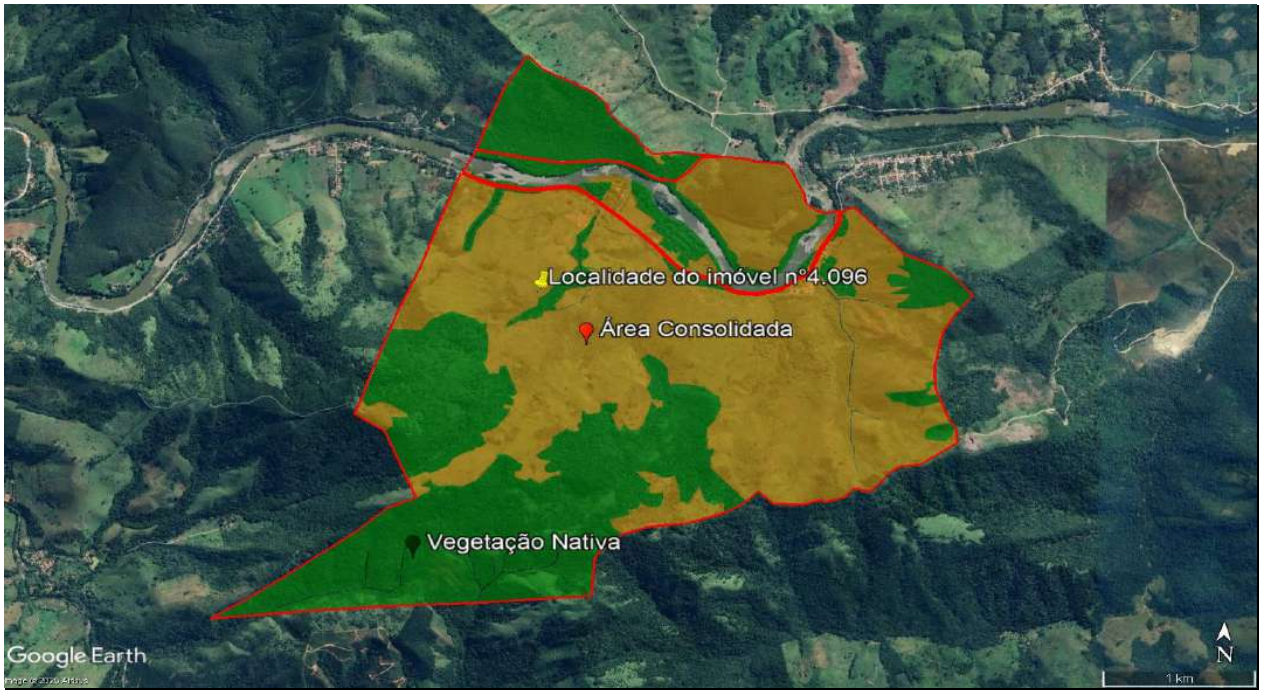
6

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

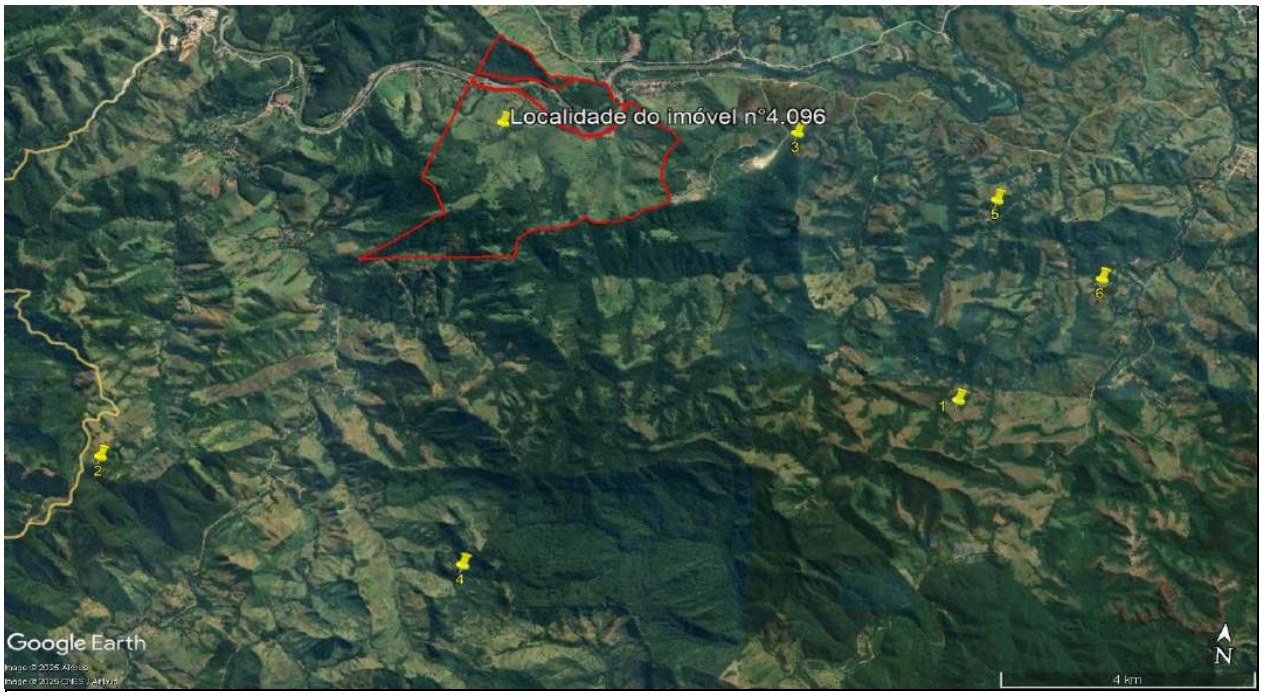


Memorial de Cálculo

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D



Memorial de Cálculo

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

Avaliando

Endereço:	-		
Bairro:	Divisa com Adrianópolis/PR	Cidade:	Ribeira UF: SP
Área de Terreno (ha):	193,60	Área Construída:	-
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	N/A
Hidrográfia:	Muito bom	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	45,00	23%
IIe			IIIe,s	76,90	40%	VIe			Áterreno(ha):	193,60	100%
IIe,s			IVs	36,00	19%	VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
IIIs	35,70	18%	IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 1

Endereço:			
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Adrianópolis UF: SP
Área de Terreno (ha):	91,26	Área Construída:	0,00
Situação:	Desfavorável	Preço Anunciado:	R$ 990.000,00
Hidrográfia:	Normal	Fonte:	Oferta
Topográfia:	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	25,00	27%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	91,26	100%
IIe,s			IVs	45,00	49%	VIe,s			Índice Cálculado:	39%	
IIIs			IVe	21,26	23%	VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 2

Endereço:			
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Adrianópolis UF: PR
Área de Terreno (ha):	11,66	Área Construída:	85,00
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 260.000,00
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Oferta
Topográfia:	Ondulado	Informante:	Imovelweb
Benfeitorias	casa	Contato	https://www.imovelweb.com.br/proprie



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,50	39%
IIe			IIIe,s	2,50	21%	VIe			Áterreno(ha):	11,66	100%
IIe,s			IVs	4,66	40%	VIe,s			Índice Cálculado:	37%	
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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D



Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 3

Endereço:											
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	Adrianópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	256,52		Área Construída:		0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:		R$ 3.740.000,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		Chaves na mão						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato		https://www.chavesnamao.com.br/imove						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	55,00	21%
IIe			IIIe,s	125,00	49%	VIe			Áterreno(ha):	256,52	100%
IIe,s			IVs	76,52	30%	VIe,s			Índice Cálculado:	45%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 4

Endereço:											
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	Adrianópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	1,80		Área Construída:		120,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 159.520,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		Imovelweb						
Benfeitorias	casa		Contato		https://www.imovelweb.com.br/proprie						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	0,40	22%
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	1,80	100%
IIe,s			IVs	0,85	47%	VIe,s			Índice Cálculado:	41%	
IIIs			IVe	0,55	31%	VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 5

Endereço:											
Bairro:	Zona Rural					Cidade:	Adrianópolis			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	84,70		Área Construída:		100,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R$ 1.679.880,00						
Hidrográfia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topográfia:	Moderadamente Ondulado		Informante:		Imoveweb						
Benfeitorias	Casa		Contato		https://www.imovelweb.com.br/proprie						

Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe	20,00	24%	Vw(a)			VIII	17,00	20%
IIe			IIIe,s	26,00	31%	VIe			Áterreno(ha):	84,70	100%
IIe,s			IVs	21,70	26%	VIe,s			Índice Cálculado:	47%	
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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



Memorial de Cálculo

Elemento Comparativo 6					
Endereço:					
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Adrianópolis	UF:	SP
Área de Terreno (ha):	24,00	Área Construída:	0,00		
Situação:	Desfavorável	Preço Anunciado:	R$ 180.000,00		
Hidrográfia:	Bom	Fonte:	Oferta		
Topográfia:	Ondulado	Informante:	Imovelweb		
Benfeitorias	nenhuma	Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried		



Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	6,50	**27%**
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	24,00	**100%**
IIe,s			IVs	17,50	**73%**	VIe,s			Índice Cálculado:	40%	
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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D



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	Hidrográfia	Topografia	Uso terras	Liquidez	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R$ 990.000,00	91,26	R$ 0,00	0,90	R$ 9.763,31	1,000	1,188	1,287	1,000	1,203	0,800	1,47	R$ 14.357,67
2	R$ 260.000,00	11,66	R$ 59.899,50	0,90	R$ 14.931,43	1,000	1,000	1,300	1,000	1,273	0,800	1,32	R$ 19.764,89
3	R$ 3.740.000,00	256,52	R$ 0,00	0,90	R$ 13.121,78	1,000	1,188	1,287	0,944	1,047	0,800	1,21	R$ 15.864,80
5	R$ 1.679.880,00	84,70	R$ 36.548,00	0,90	R$ 17.418,47	1,000	1,056	1,287	0,944	1,007	0,800	1,03	R$ 18.004,88
6	R$ 180.000,00	24,00	R$ 0,00	0,90	R$ 6.750,00	1,000	1,188	1,130	1,000	1,178	0,800	1,27	R$ 8.540,46

Média	R$ 12.397,00		**Média**	R$	15.306,54
Desvio	4212,74		**Desvio**		2375,22
Coef. de variação	0,34		**Coef. de variação**		0,16

Média Saneada	R$ 16.998,06
Limite Inferior	R$ 10.714,58
Limite Superior	R$ 19.898,50
Amostras Saneadas	4
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	
	193,60		R$16.998,06		1,00		**R$ 3.290.824,05**

Tratamento Estátistico

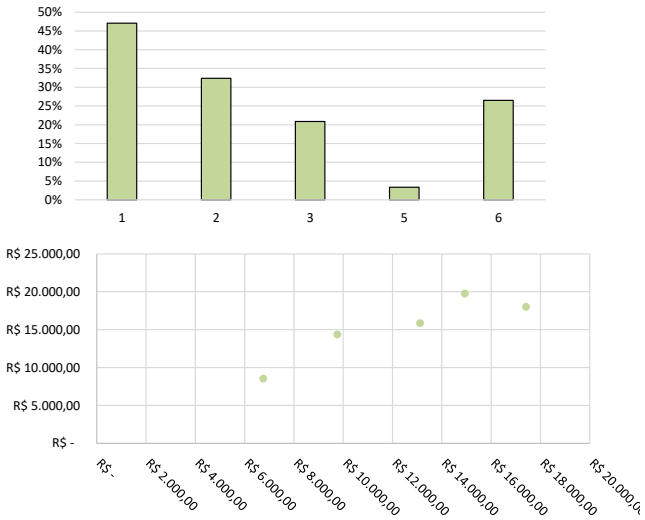
DADOS

Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	4
Limite Inferior (p/ha):	R$ 10.714,58
Média Aritmética (p/ha):	R$ 15.306,54
Limite Superior (p/ha):	R$ 19.898,50
Média Saneada (p/ha):	R$ 16.998,06
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	2375,22
Coeficiente de Variação:	0,155

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):		**R$ 1.945,00**
Inferior (p/ha):	**-14,56%**	**R$ 13.361,54**
Superior (p/ha):	**11,27%**	**R$ 17.251,54**
Amplitude Total		**25,83%**

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



Memorial de Cálculo

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação do Método Comparativo Direto

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando **Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento**	**2 Pontos**
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados **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 **25,83%**
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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 631.2 - Assinado digitalmente por Genesio Felipe de Natividade:23383984915
09/12/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3a24da9d-dd14-45fa-a3e4-9f64342f5c5b

CNM 123596.2.0004096-52

Livro n.o 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA APIAÍ - SP

Matricula 4096 | Ficha 01

Em 29 de outubro de 1997

IMÓVEL:- Terreno denominado Brejaúva, localizado no Município de Ribeira, desta Comarca de Apiaí, com a área de 80 (oitenta) alqueires, dividindo com o Rio Ribeira, o imóvel Panelás e o imóvel Barra das Provas.

Proprietário:- PLUMBUM MERAÇÃO E METALURGIA LTDA - Grupo Trevo com sede na cidade de Porto Alegre, do Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Padre Cacique, 320, inscrita no CGC/MF sob nº 75 704 213/0001-01

Título aquisitivo :- transcrito sob nº 4 441 neste Registro.

O Delegado, (José Calazans Luz)

R:01 (HIPOTECA) Em 10 de julho de 1.998

Pela Escritura Pública de constituição de hipotéca prenotada sob nº 16 973, a PLUMBUM MINERAÇÃO E METALURGIA LTDA - - GRUPO TREVO, supra qualificada, dá em hipoteca de 1º gráu , sem concorrência de terceiros ao LLOYDS BANK PLC, sociedade bancária/inglesa, com endereço em Londres/Inglaterra, na 71 Lombard Street, com filial na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Jurubatuba nº 73, 7º andar, CGC/MF 61.383 170/0001-97, registrada na JUCESP sob nº 97 595 94-9, na proporção de 61,73% e UNIBANCO - União dos Bancos Brasileiros S/A, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Euzébio Matoso nº 891, CGC/MF nº 33 700 394/0001-40 e registrado na JUCESP sob nº-11353 na proporção de 38,27%, o imóvel desta matrícula, juntamente com as matrículas 2 499, 2 500, 2 501, 2 502, 2 503, 4 094 e 4 095 deste registro e as matrículas 3 259, 75, 76 , 2 112 e 2 895 da Comarca de Bocaiúva do Sul/PR, para garantir um crédito no valor de R$ 1.045.408,00 (hum milhão, quarenta e cinco mil e quatrocentos e oito reais), concedido -

Esse documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA LEITE DE MORAES MADUREIRA - 02/10/2024 16:43 PROTOCOLO: S24100065162D-004096

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: PJ66L V6MQ6 YYRVS 6F5HB

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 631.2 - Assinado digitalmente por Genesio Felipe de Natividade:23383984915
09/12/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

em 20/05/1.998 para ser pago em 30 parcelas mensais sucessivas de R$ 34.846,93 (trinta e quatro mil, oitocentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos), a iniciar em/ 20/11/1.998 e terminar em 20/04/1.999. Base cálculo R$ - - - 80.416,00. D. R$ 423,69. E. R$ 114,42. S. R$ 84,70. O Oficial, (José Calazans Luz).

- -

R:02 (VENDA C/HIPOTECA) Em 10 de julho de 1.998

Pela Escritura de venda e compra com assunção de dívida hipotecária, prenotada sob nº 16 974, lavrada no 22º Tabelionato da Cidade de São Paulo, no livro nº 3 039, fls. 293, a proprietária, PLUMBUM MINERAÇÃO E METALURGIA LTDA - GRUPO TREVO retro qualificada, vendeu o imóvel à PLUMBUM DO BRASIL LTDA, com sede em Curitiba/PR, na Avenida Sete de Setembro, 5 811, sala 17, Batel, inscrita no CGC/MF sob nº 01 378 855/0001-13, com seu contrato social consolidado datado de 07.05.1.998, registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 98165-7060 em 05.08.1.998, pelo preço de R$ 34.817,02 (trinta e quatro mil, oitocentos e dezessete reais e dois centavos), / com a concordância dos credores hipotecários LLOYDS BANK PLC e UNIBANCO - União dos Bancos Brasileiros S/A, retro qualificados. No mesmo ato a compradora assume a dívida hipotecária descrita no registro anterior, comprometendo-se a cumprir as cláusulas, condições e formas de pagamentos mencionadas na escritura. D. R$ 273,53. E. R$ 73,82. S. R$ 54,74. O Oficial, (José Calazans Luz).

- -

Av:03 (cancelamento de 38,27%) Em 15 de julho de 1.999

Nos termos do requerimento, datado de 23 de junho de 1.999, prenotado sob nº 17751, averbamos o cancelamento de 38,27% da hipoteca, objeto do R:01. D. R$ 2,76. O Oficial, Substituto, (Tales Calazans Luz).

segue na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3a24da9d-dd14-45fa-a3e4-9f64342f5c5b

Certidão emitida pelo SREI
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA LEITE DE MORAES MADUREIRA - 02/10/2024 16:43 PROTOCOLO: S24100065162D-004096

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: PJ66L V6MQ6 YYRVS 6F5HB

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 631.2 - Assinado digitalmente por Genesio Felipe de Natividade:23383984915
09/12/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3a24da9d-dd14-45fa-a3e4-9f643421f5c5b

CNM 123596.2.0004096-52

Livro nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA APIAÍ - SP

Matrícula	Ficha	Em 17 de maio de 200 4
4 096	02	

R:04 (TRANSMISSÃO) em 17 de maio de 2004
Pela Escritura Pública de Entrega de Imóvel por Redução de - Capital Social, lavrada aos 19 de agosto de 1.999, no livro nº 04 - E, fls. 171 do Ofício de Notas e Registro Civil - - Jardim Paulista - Comarca de Campina Grande do Sul - PR, a - proprietária PLUMBUM DO BRASIL LTDA, qualificada no R-02, - transmitiu o imóvel à JOSÉ CARLOS LEPREVOST, brasileiro, divorciado, advogado, residente e domiciliado em Piraquara-PR, à Travessa José Leprevost nº 081, Recreio da Serra, portador da carteira de identidade RG/PR nº 265.504 e CPF/MF nº 010. - 349.959/87, pelo valor de R$ 53.199,20 (cinquenta e três - mil, cento e noventa e nove reais e vinte centavos). Cadastros : na Receita Federal sob nº 2.395.244-0 área de 193,6ha em nome de Plumbum do Brasil Ltda - Valor de R$ 134.817,02, e no INCRA sob nº 6400426897695 mesma área com a denominação de Brejaúvas - localização - Panela de Brejaúvas. O Oficial, (José Calazans Luz).

- -

AV:05 (CANCELANDO 61,73% da hipoteca R-01) em 04/8/2004
Pela comunicação recebida do Lloyds TSB Bank PLC, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Jurubatuba nº 73 - 7º andar - inscrito no CNPJ/MF nº 61.383.170/0001-07, representado pelo procurador Antonio Luiz Morad- RG/SP nº 5.655.553, prenotada - sob nº 20676, fazemos o Cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº um, com relação do débito para com a Lloyds - TSB Bank PLC, correspondendo a 61,73% (sessenta e um, setenta e três por cento). O Oficial, (José Calazans Luz).

- -

(SEGUE NO VERSO)

Esse documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA LEITE DE MORAES MADUREIRA - 02/10/2024 16:43 PROTOCOLO: S24100065162D-004096

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: PJ66L V6MQ6 YYRVS 6F5HB

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 631.2 - Assinado digitalmente por Genesio Felipe de Natividade:23383984915
09/12/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

CNM 123596.2.0004096-52

Matrícula 4 096 | Ficha 02 verso

AV:06 (Casamento) em 24 de novembro de 2004

Nos termos do requerimento de 16/11/2004, prenotado sob nº - 20920, acompanhado de certidão de casamento e registro da - escritura pública de pacto antenupcial, procedemos a presente averbação para constar que o proprietário José Carlos Leprevost, qualificado no R-04, casou-se sob o regime da separação de bens aos 27/11/1999, com Regina Célia Gomes Guimaraẽs, com escritura pública de pacto antenupcial lavrada aos 16/11/1999 ás fls. 117 do livro 02-E do Tabelião do Cartório Distrital de Jardim Paulista- Comarca de Campina Grande do - Sul-PR, registrada sob nº 0852 ficha - registro auxiliar do registro de Imóveis da Comarca de Piraquara-PR, a qual passou a assinar " REGINA CELIA GOMES GUIMARÃES LEPREVOST ". O Oficial, (José Calazans Luz).

- -

R:07 (VENDA) em 24 de novembro de 2004

Pela Escritura Pública de Venda e compra lavrada aos 09 de novembro de 2004, no livro 14-E fls. 187 do Registro Civil e - Anexo de Jardim Paulista - Comarca de Campina Grande do Sul - Pr, prenotada sob nº 20914, o proprietário José Carlos Leprevost, qualificado no R-04, com a intervenção e anuencia de - sua esposa Regina Célia Gomes Guimarães Leprevost, brasileira advogada, RG/PR nº 494.648-0 e CPF 185.124.029/20, residentes em Piraquara-PR á Travessa José Leprevost, nº 01 - Recreio - da Serra, vendeu o imóvel à HENRIQUE BICA ZAFFARI, brasileiro solteiro, maior, estudante , RG/RS 1065152595 e CPF/MF nº - 008.463.880/06, residente e domiciliado á Rua Castro Alves n. 155 - apto.204, Porto Alegre-RS, pelo preço de R$ 53.199,20 - (cinquenta e três mil, cento e noventa e nove reais e vinte-centavos). O Oficial, (José Calazans Luz).

(SEGUE NA FICHA)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3a24da9d-dd14-45fa-a3e4-9f64342f5c5b

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA LEITE DE MORAES MADUREIRA - 02/10/2024 16:43 PROTOCOLO: S24100065162D-004096

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: PJ66L V6MQ6 YYRVS 6F5HB

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 631.2 - Assinado digitalmente por Genesio Felipe de Natividade:23383984915
09/12/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3a24da9d-dd14-45fa-a3e4-9f643421f5c5b

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: PJ66L V6MQ6 YYRVS 6F5HB

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

Esse documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA LEITE DE MORAES MADUREIRA - 02/10/2024 16:43 PROTOCOLO: S24100065162D-004096

CNM 123596.2.0004096-52

Livro nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA APIAÍ - SP

Matrícula	Ficha
4096	03

Em 23 de Janeiro de 2012

R-08(Hipoteca) **Em 30 de Janeiro de 2012.**
Pela Cédula de Crédito Bancário sob nº 40/01306-5, datada aos 02 de janeiro de 2012, com vencimento final para 15 de dezembro de 2012, prenotada sob nº 32.362, o proprietário: **HENRIQUE BICA ZAFFARI**, qualificado anteriormente, representado pelo seu procurador: **HENRIQUE JOSE ZAFFARI**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 9006254321/SSP, inscrito no CPF/MF sob nº 238.635.360-53, residente e domiciliado à Rua Drº Barbosa Gonçalves nº 20, Chácara das Pedras (RS), deu ao Banco ao Banco do Brasil S/A, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência em Apiaí (SP), inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/1381-18, em **HIPOTECA cedular de primeiro grau, sem concorrência de terceiros,** o imóvel desta matricula, para garantir o financiamento de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e, com as demais cláusulas e condições constantes na Cédula de Crédito Bancário, que tem uma via arquivada pelo número de prenotação. A Preposta Escrevente Substituta, [illegible] (Alessandra Leite de Moraes Madureira).

Av-09(Ex Oficio) **Em 19 de Junho de 2012.**
Procedemos a presente averbação "Ex Oficio" para constar que o vencimento final correto é **15 de dezembro de 2022** e, não 15 de dezembro de 2012, como constou no R-08. A Preposta Escrevente Substituta, [illegible] (Alessandra Leite de Moraes Madureira).

****

R-10(Hipoteca) **Em 16 de Agosto de 2.012.**
Pela Cédula de Crédito Bancário sob nº 40/01399-5, datada de 27 de julho de 2.012, com vencimento final para 15 de dezembro de 2.022, prenotada sob número 33.891, o proprietário/emitente: **HENRIQUE BICA ZAFFARI**, qualificado no R-7, representado pelo seu procurador **HENRIQUE JOSÉ ZAFFARI,** brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 9006254321/SSP-RS, inscrito no CPF/MF sob nº 238.635.360-53, residente e domiciliado à Rua Doutor Barbosa Gonçalves, nº 20, Bairro Chácara das Pedras, do Estado Rio Grande do Sul, deram ao Banco do Brasil S/A, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência em Apiaí (SP), inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/1381-18, em **HIPOTECA cedular de segundo grau, sem concorrência de terceiros,** o imóvel desta matricula, para garantir o financiamento de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e com as demais cláusulas e condições constantes na Cédula de Crédito Bancário, que tem uma via arquivada pelo número de prenotação. O Preposto Designado, [illegible] (Elcio Rosa Andrade). Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Alessandra Leite de Moraes Madureira
Preposta Escrevente Substituta

R-11(Hipoteca) **Em 05 de Outubro de 2.012.**
Pela Cédula de Crédito Bancário sob nº 40/01442-8, datada de 04 de Outubro de 2.012, com vencimento final para 15 de setembro de 2023, prenotada sob nº 34.064, o proprietário/emitente: **HENRIQUE BICA ZAFFARI** qualificada no R-7, representado por seu procurador: **HENRIQUE JOSÉ ZAFFARI**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RGº 9006254321/SSP-RS, inscrito no CPF/MF sob nº 238.635.360-53, residente

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 631.2 - Assinado digitalmente por Genesio Felipe de Natividade:23383984915
09/12/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3a24da9d-dd14-45fa-a3e4-9f643421f5c5b

e domiciliado à Rua Dr. Barbosa Gonçalves nº 20 – Porto Alegre (RS), deu ao Banco do Brasil S/A, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência nesta Cidade e Comarca Apiaí (SP)], inscrita no CNPJ/MF sob número 00.000.000/1381-18, em **HIPOTECA cedular de terceiro grau, sem concorrência de terceiros,** o imóvel desta matrícula, para garantir o financiamento de R$ 99.991,24 (noventa e nove mil novecentos e noventa e um reais, vinte e quatro centavos) e, com as demais cláusulas e condições constantes na Cédula de Crédito Bancário, que tem uma via arquivada sob número de prenotação. O Preposto Designado, _____ (Elcio Rosa Andrade).

R-12(Hipoteca) **Em 18 de Julho de 2.013.**

Pela Cédula Rural Hipotecária sob número 40/01601-3, datada de 18 de junho de 2.013, com vencimento final para 17 de julho de 2.015, prenotada sob número 34.610, o proprietário/emitente: **HENRIQUE BICA ZAFFARI** qualificada na matrícula, deu ao Banco do Brasil S/A, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência nesta Cidade e Comarca Apiaí (SP), inscrita no CNPJ/MF sob número 00.000.000/1381-18, em **HIPOTECA cedular de quarto grau, sem concorrência de terceiros,** o imóvel desta matrícula, para garantir o financiamento de R$ 88.713,50 (oitenta e oito mil, setecentos e treze reais e cinquenta centavos) e, com as demais cláusulas e condições constantes na Cédula Rural Hipotecária, que tem uma via arquivada sob número de prenotação. O Oficial, _____ (Diego Rodrigues da Silva).

AV.13 (PENHORA) **24 de Janeiro de 2017**

Pela Certidão de Penhora, expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre, datada de 17 de setembro de 2016, nos autos do processo nº 001/1.15.0062612-1 (CNJ: 0085197-36.2015.8.21.0001) de execução de título extrajudicial, tendo como exequente: **BANCO DO BRASIL S.A**, inscrita no CNPJ sob n° 00.000.000/1381-18 e tendo como executado: **HENRIQUE BICA ZAFARRI**, inscrito no CNPJ/MF sob n° 008.463.880/06, procedo a presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula foi PENHORADO em favor do executado (R.07), para garantir o valor da dívida de R$ 124.847,06, do que dou fé. (Protocolo Nº 37062 de 12/12/2016). Eu, _____ (Diego Rodrigues da Silva), Oficial, digitei, conferi e assino.

AV.14 (CORREÇÃO) **01 de Fevereiro de 2017**

Feita de ofício, na forma do art. 213, I, "a" da Lei 6.015/73, a fim de ficar constando que: o nome correto do executado supra é **HENRIQUE BICA ZAFFARI**, e não Henrique Bica Zafarri como constou; que é inscrito no **CPF/MF** sob nº 008.463.880/06, e não no CNPJ/MF sob nº 008.463.880/06 como constou, do que

(SEGUE NA FICHA)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Esse documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA LEITE DE MORAES MADUREIRA - 02/10/2024 16:43 PROTOCOLO: S24100065162D-004096
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: PJ66L V6MQ6 YYRVS 6F5HB
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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 631.2 - Assinado digitalmente por Genesio Felipe de Natividade:23383984915
09/12/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

Livro nº 2 – Registro Geral

CNM 123596.2.0004096-52

REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE APIAÍ-SP

CNS 12.359-6

Matrícula	Ficha
4.096	04

dou fé. Eu, _____ (Diego Rodrigues da Silva) Oficial, digitei conferi e assino.

AV.15 (PENHORA) **01 de Fevereiro de 2017**

Pela Certidão de Penhora, expedida pela 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre, datada de 14 de Novembro de 2016, nos autos do processo nº 001/1.15.0070941-8 (CNJ: 0097713-88.2015.8.21.0001), de execução de título extrajudicial, tendo como exequente **BANCO DO BRASIL S.A**, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91 e tendo como executado: **HENRIQUE BICA ZAFFARI**, inscrito no CPF/MF sob nº 008.463.880/06, procedo a presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula foi PENHORADO em favor do executado (R.07), para garantir o valor da dívida de R$ 237.778,52, do que dou fé. (Protocolo Nº 37193 de 30/01/2017). Eu, _____ (Diego Rodrigues da Silva), Oficial, digitei, conferi e assino.

AV.16 (PENHORA) **10 de Janeiro de 2019**

Mediante requerimento datado aos 11 de Dezembro de 2018, com firma reconhecida, acompanhado da Certidão para Registro de Penhora, expedida pela 6ª Vara Cível do Foro Central de Comarca de Porto Alegre, datada de 20 de Julho de 2018, nos autos do processo nº 001/1.15.0076566-0 (CNJ: 0107170-47.2015.8.21.0001), nos autos de Execução de Título Extrajudicial, tendo como exequente: BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ 00.000.000/0001-91 e, tendo como executado: HENRIQUE BICA ZAFFARI, brasileiro, solteiro, RG 1065152595/RS, inscrito no CPF/MF 008.463.880-06, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, na Rua Doutor Barbosa Gonçalves nº 20, Bairro Chácara das Pedras, procedo a presente averbação a fim de ficar constando a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, para garantir o valor da divida de R$ 462.802,60, atualizado até 31/08/2016. **Depositário:** Henrique Bica Zaffari, do que dou fé. (Protocolo Nº 38.415 de 10/01/2019). Eu, _____ (Carlos Rafael Lara Rodrigues da Cruz), Escrevente, digitei. Eu, _____ (Alessandra Leite de Moraes Madureira), Oficiala Substituta, subscrevo.

AV.17(Indisponibilidade) **13 de Abril de 2021**

Em razão do Comunicado número 202103.1213.01527706-IA-390, disponibilizado em 12/03/2021 pela CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE, por decisão proferida pelo SUPERIOR TRIBUNAL DE

Continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3a24da9d-dd14-45fa-a3e4-9f643421f5c5b

Esse documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA LEITE DE MORAES MADUREIRA - 02/10/2024 16:43 PROTOCOLO: S24100065162D-004096

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: PJ66L V6MQ6 YYRVS 6F5HB

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 631.2 - Assinado digitalmente por Genesio Felipe de Natividade:23383984915
09/12/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Certidão

CNM 123596.2.0004096-62

Matrícula	Ficha
4.096	04 Verso

JUSTIÇA DE PARANÁ, VARA CIVEL DE BOCAIUVA DO SUL-PR, nos autos do processo número 00010135020208160054, no qual foi decretada a indisponibilidade dos bens de HENRIQUE BICA ZAFFARI, inscrito no CPF/MF 008.463.880-06, a fim de ficar constando a **indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula**, do que dou fé. (Protocolo Nº 39.976 de 12/04/2021). Eu, _____ (Reginaldo Adriano do Amaral Filho), Escrevente, digitei, conferi e assino. Eu, _____ (Alessandra Leite de Moraes Madureira), Oficiala Substituta, subscrevo.

AV.16 (Indisponibilidade) **24 de Outubro de 2023**

Em razão do Comunicado número 202310.0514.02969203-IA-980, prenotada sob número 42.119, apresentada ao 18/10/2023, disponibilizado em 05 de Outubro de 2023, pela CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS, por decisão proferida pela VARA CIVEL DE BOCAIUVA DO SUL/PR, nos autos do processo número 00010386820178160054, no qual foi decretada a indisponibilidade dos bens de **HENRIQUE BICA ZAFFARI**, inscrito no CPF/MF sob número 008.463.880-06, a fim de ficar constando a **indisponibilidade sobre o imóvel da presente matrícula**, do que dou fé. *SELO DIGITAL:* 1235963E100421190000042 3Q. Eu, _____ (Alessandra Leite de Moraes Madureira), que a digitei, providenciei a impressão e conferi.

Requisição 012260 **CERTIDÃO**

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica desta matrícula, extraída nos termos do Artigo n.º 19, parágrafo 1.º da Lei n.º 6.015/73, e que além dos atos contidos na referida matricula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão.

Apiaí-SP, 02 outubro 2024
(15:33 h)

Valor cobrado por certidão

Ao Oficial.....	R$	42,22
Ao Estado.....	R$	12,00
À Sec. da Fazenda....	R$	8,21
Ao Fundo Reg. Civil..	R$	2,22
Ao Tribunal Justiça..	R$	2,90
Ao Municipio.....	R$	2,11
Ao Ministério Público	R$	2,03
Total.....	R$	71,69

RECEBIDO.....
Alessandra Leite de Moraes Madureira - Oficiala Substituta

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Alessandra Leite de Moraes Madureira
Oficiala Substituta
CEP 18.1320-000 - APIAÍ-SP

EMOLUMENTOS DO ESTADO E TAXA DA CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA, PAGOS POR VERBA . INSTR. GR 21/67-22.6.67 RESOL. 5/70.29.5.70

Este documento contém dados pessoais que consistem 'arquivo público', ficando o solicitante responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13.709/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020. - Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br Selo Digital: 1235963C300122600000124D

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3a24da9d-dd14-45fa-a3e4-9f64342f5c5b

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .:.onr

Esse documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA LEITE DE MORAES MADUREIRA - 02/10/2024 16:43 PROTOCOLO: S24100065162D-004096

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: PJ66L V6MQ6 YYRVS 6F5HB

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

PROJUDI - Processo: 0001303-75.2014.8.16.0054 - Ref. mov. 646.2 - Assinado digitalmente por Helcio Kronberg:08518784824
31/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE OUTROS. Arq: Laudo



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4100202-9C84FC75A4FF48CB95A5E9EE924713DE	Data da Inscrição: 17/09/2018	Data da Última Retificação: 17/09/2018

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 1095,07 ha		Módulos Fiscais: 40,66
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 24°41'17,05" S	Longitude: 48°55'23,26" O
Município: Adrianópolis		Unidade da Federação: PR
Condição Externa: Aguardando análise		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

1. 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;

2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;

3. 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;

4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;

5. 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

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	458,10
Área Rural Consolidada	598,23
Área de Servidão Administrativa	5,57

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4100202-9C84FC75A4FF48CB95A5E9EE924713DE	Data da Inscrição: 17/09/2018	Data da Última Retificação: 17/09/2018

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	230,47
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	102,08
APP em Área Rural Consolidada	39,72
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	62,36

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4100202-9C84FC75A4FF48CB95A5E9EE924713DE	Data da Inscrição: 17/09/2018	Data da Última Retificação: 17/09/2018

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.

Descrição	**Área (ha)**
Passivo / Excedente de Reserva Legal	12,51
Área de Reserva Legal a recompor	0,06
Áreas de Preservação Permanente a recompor	22,29
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

Demonstrativo gerado em: 17/02/25 15:10

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: PJVVM RPLQY 4DYH8 N2D7D