

EXMO/A. SR./A. JUIZ/JUIZA DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CASTRO

**CERTIDÃO**  
Certifico que a presente petição deu entrada em cartório nesta data às 16:00 hs do dia.

Castro, 11 MAR. 2024 PR

Processo : 0002971-27.2009.8.16.0064

Classe Processual : Execução de Título Extrajudicial

Exequente(s) : CASTROLANDA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL LTDA

Executado(s) : INSOL INTERTRADING DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A

LUIS SERGIO DA SILVA

NERY GALVÃO DA SILVA

RAFAEL GALVÃO DA SILVA

Leonilda Brígida Westphal – Escrivã  
 Cleuza Marlene Resseti Guiloski  
Empregada Juramentada

LAUDO DO PERITO OFICIAL

**CARLITO DOBIS JUNIOR**, brasileiro, corretor de imóveis CRECI sob nº 16217, avaliador de imóveis CNAI COFECI sob nº 5149, ora nomeado, respeitosamente apresenta Laudo Pericial.

Espera deferimento.

Castro, 11 de Março de 2024

01

- **LOCALIZAÇÃO** : O imóvel Rural, objeto desta avaliação se situa no lugar denominado "Campina", na Fazenda São João, neste município e comarca, Estado do Paraná.

A título de informação : Encontramos na entrada do imóvel, uma placa de identificação do imóvel com o nome de SIPAL S.A., Fazenda Campina (tronco).

- **MATRÍCULA GERAL**: Nº 8.412, Livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Castro-Paraná.

- **PROPRIETÁRIO(S)**: Cooperativa Central Agropecuária Campos Gerais Ltda - Coopersul.

- **FINALIDADE DO LAUDO** : Determinação do valor de mercado do imóvel ora avaliado, para fins de execução de título extrajudicial.

-**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**: com a área total de 3.148.904,00 metros quadrados, 314.6627 hectares ou 130,12 alqueires, pertencentes a matrícula 8.412, livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Castro-Paraná, módulos fiscais 19,67, coordenadas geográficas do Centróide , Latitude 24º48'52,02" S e Longitude 50º04'22,27" O, município de Castro, Estado do Paraná, com plantio de árvores de eucalipto em 86 hectares, conforme consta na matrícula do Cartório de Registro de imóveis, acima descrito, as quais já haviam sido cortadas no ato da visita "in loco", o que pode afetar no valor do imóvel, por ser passível de destoca e preparo e correção do solo para plantio de quaisquer cultivos futuros, dados obtidos através da matrícula geral e do demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR como cobertura de solo e reserva de APP (área de preservação permanente).

- **BENFEITORIAS DO IMÓVEL** : apenas à título de informação, pois a avaliação se trata apenas do terreno em questão. Foram encontrados no ato da vistoria "in loco", em companhia do Sr. Nelson Ferreira, fone (42)-99944-7292, foram encontrados uma construção de uso residencial em alvenaria, e duas construções sem informação e identificação da destinação de uso, ora sem valores atribuídos, e, que não alteram o valor real atribuído neste laudo.

**FOTOS DA ENTRADA DO IMÓVEL RURAL OBJETO DESTE LAUDO :**

Foto 01



Foto da placa de identificação da propriedade, ao lado esquerdo da porteira

Foto 02



Foto da entrada frontal do imóvel

03

Foto 03



Foto interna da propriedade

04

Foto 04

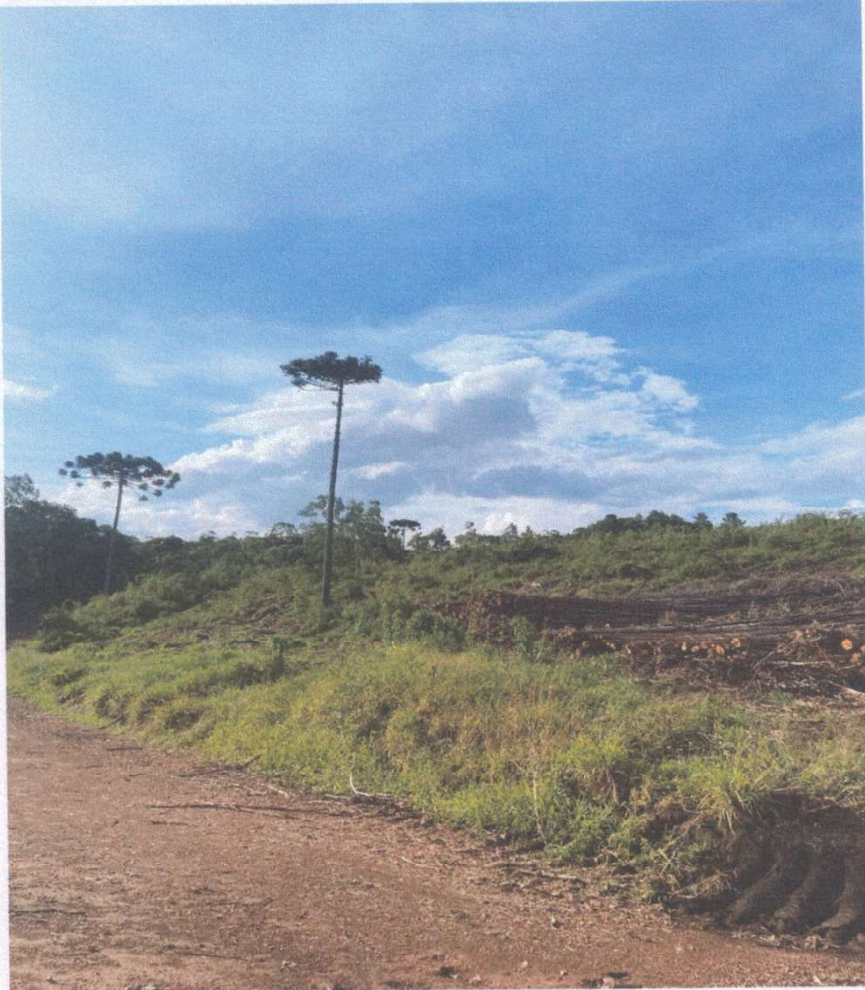


Foto demonstrativa da retirada dos eucaliptos

05

Foto 05

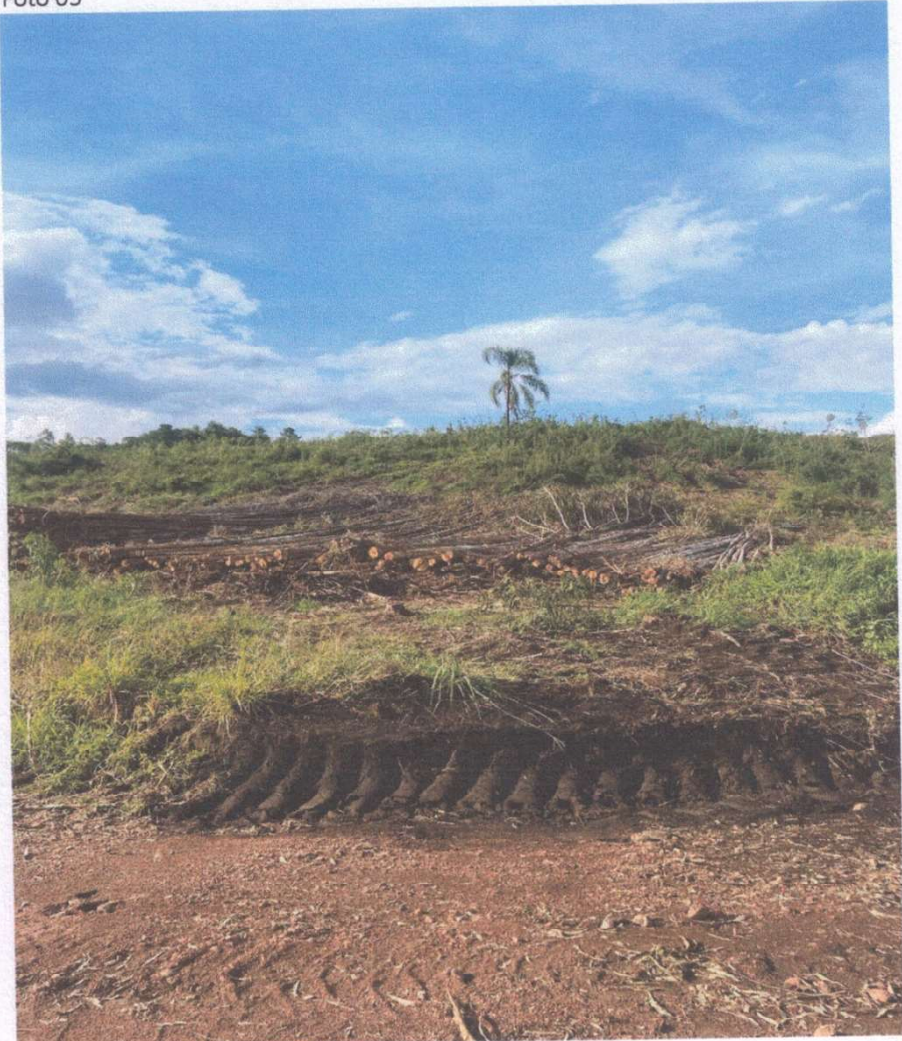


Foto demonstrativa da retirada dos pés de eucalipto

Foto 06



Foto demonstrativa do desnível do solo

07

Foto 07

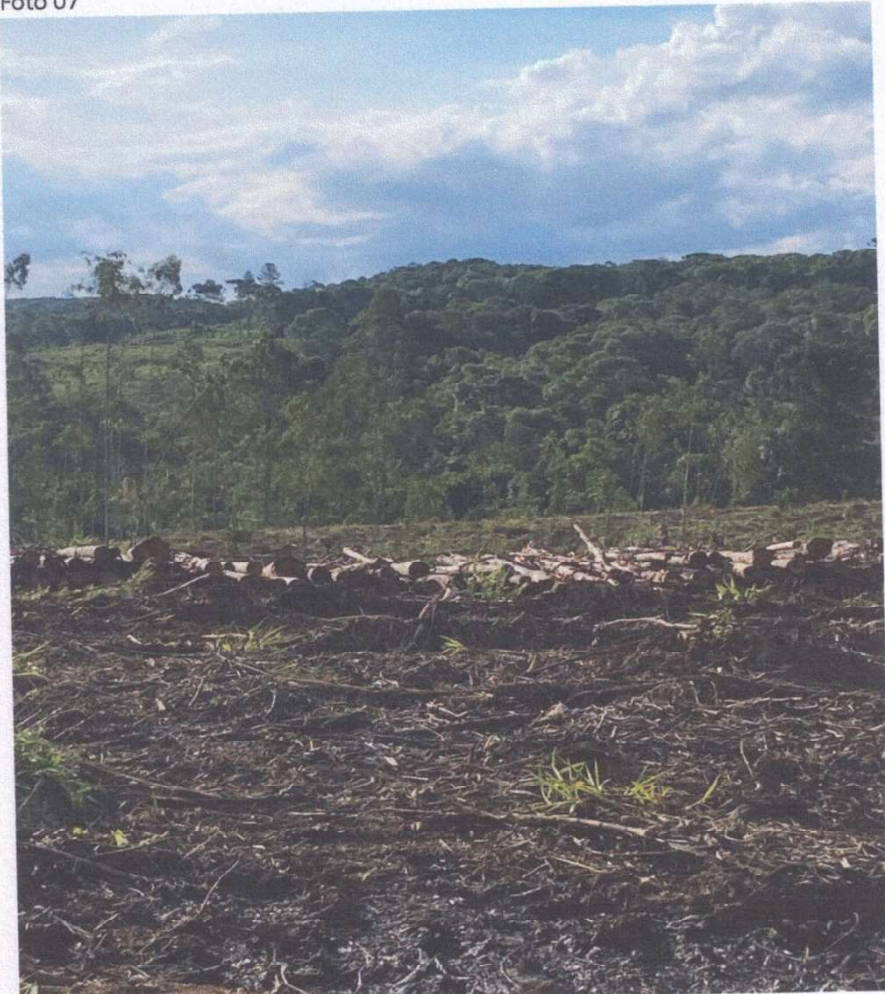


Foto da situação em que se encontra o solo



Foto 08

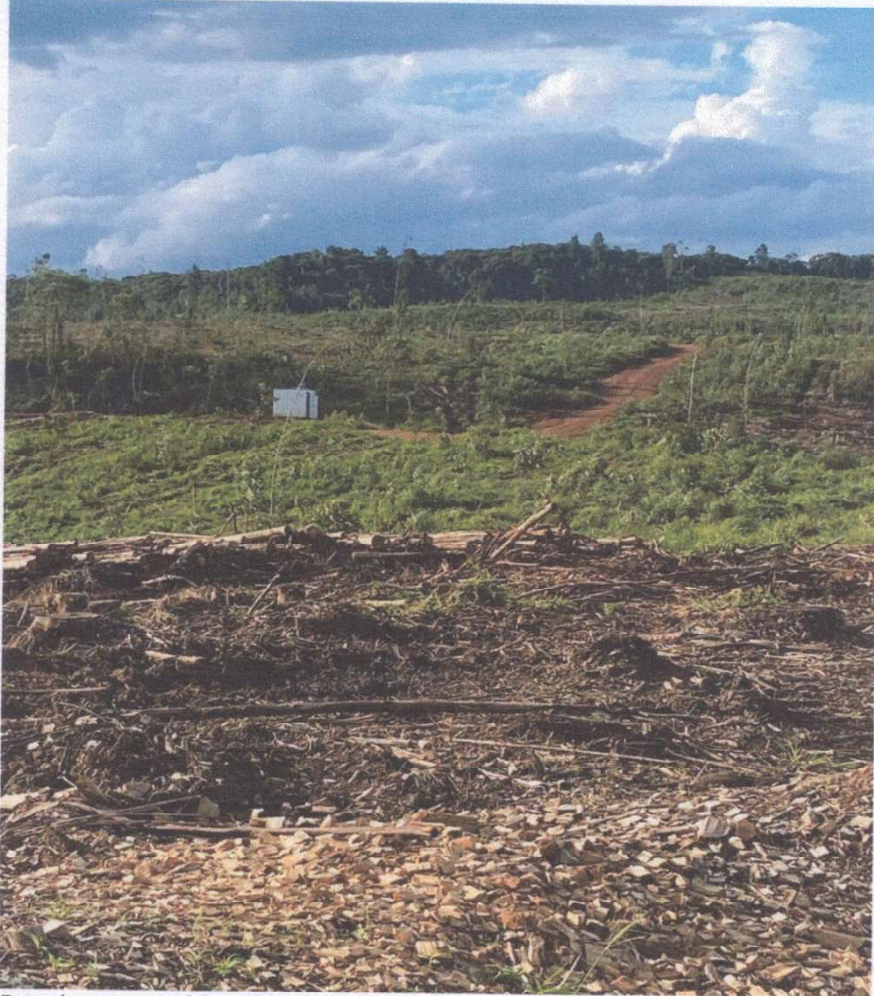
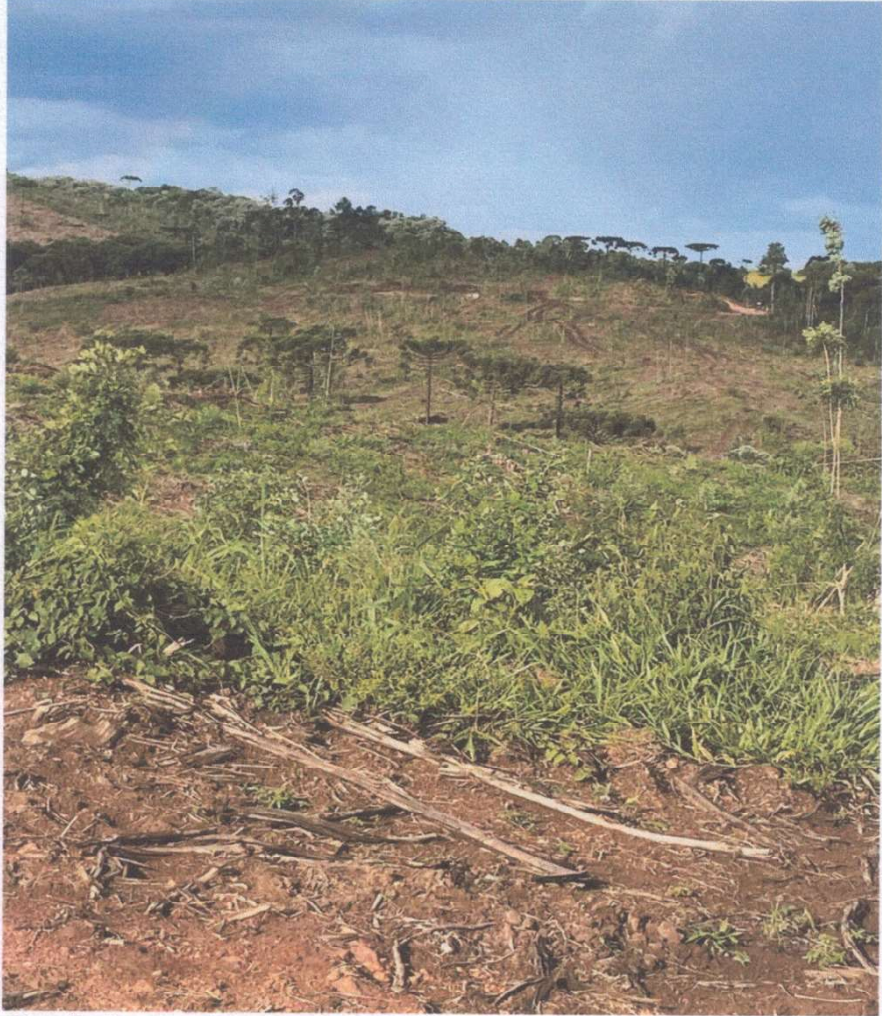


Foto de como está ficando o solo após a retirada das árvores de eucalipto

Foto 10



Situação do solo como ora se encontra

Foto 10



Foto amostragem do solo após a retirada das árvores de eucalipto

- **CRITÉRIOS UTILIZADOS** : Quando avaliação é realizada, observa-se vegetação existente, tipo de cultivo ora existente, sendo necessário de levar em consideração, uma possível perda, ou, eventual desvalorização . Outro critério é o valor unitário médio do imóvel, usado apenas para estimar o valor do terreno sem suas possíveis benfeitorias existentes.

- **PARÂMETROS UTILIZADOS** : Acessibilidade, topografia, solo, localização, mercado imobiliário rural atual, possibilidade de alienação junto a instituições financeiras, documentação existente do imóvel na ora de sua perícia.

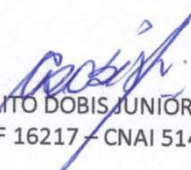
- **CONCLUSÃO** : No imóvel visitado e periciado nesta data, foi aplicado o valor por alqueire do terreno rural primitivo, chegando-se ao seguinte montante de seu valor ora estimado, podendo haver variação futura, dependendo da possível mudança no mercado imobiliário, abaixo segue :

- Área total de 130,12 alqueires.

- Valor por alqueire R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).

**- Valor total : R\$ 9.750.000,00 (nove milhões, setecentos e cinquenta mil reais).**

Castro-Paraná, 11 de março de 2024

  
CARITO DOBIS JUNIOR  
CRECI F 16217 – CNAI 5149



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJY2 W85X9 TLRWB JGGKA





## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4104907-F697E3222DDB4E908EC1122CB6BAE902	Data da Inscrição: 16/08/2016 11:04	Data da Última Retificação: 12/12/2016 09:34
--	--	---

### Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 314,6627 ha	Módulos Fiscais: 19,67
Coordenadas Geográficas do Centróide: Latitude: 24°48'52,02" S	Longitude: 50°04'22,27" O
Município: Castro	Unidade da Federação: PR
Condição Externa: Analisado, aguardando atendimento a notificação	
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. 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	119,6960
Área Rural Consolidada	187,1577
Área de Servidão Administrativa	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3

Demonstrativo gerado em: 22/01/2024 17:38



## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4104907-F697E3222DDB4E908EC1122CB6BAE902	Data da Inscrição: 16/08/2016 11:04	Data da Última Retificação: 12/12/2016 09:34
--	--	---

### 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	0,0000

### Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta	0,0000
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	0,0000

### Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	45,7702
APP em Área Rural Consolidada	0,0000
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	29,8873

### Áreas de Uso Restrito

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

### Regularidade Ambiental

O sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal nos imóveis não analisados.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-62,9325
Área de Reserva Legal a recompor	0,0000
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,0000
Área de Uso Restrito a recompor	0,0000

## CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3

Demonstrativo gerado em: 22/01/2024 17:38

EXMO/A. SR./A. JUIZ/JUIZA DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CASTRO

**CERTIFICADO**  
Certifico que, a presente petição deu entrada em cartório nesta data às 16:00 h. do dia.

Castro, **11 MAR 2023** PR

Processo : 0002971-27.2009.8.16.0064

Classe Processual : Execução de Título Extrajudicial

Exequente(s) : CASTROLANDA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL LTDA

Executado(s) : INSOL INTERTRADING DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A

LUIS SERGIO DA SILVA

NERY GALVÃO DA SILVA

RAFAEL GALVÃO DA SILVA

Leonilda Brigina Westphal – Escrivã  
 Cleuza Marlene Ressetti Gulloski  
Empregada Juramentada

**LAUDO DO PERITO OFICIAL**

**CARLITO DOBIS JUNIOR**, brasileiro, corretor de imóveis CRECI sob nº 16217, avaliador de imóveis CNAI COFECI sob nº 5149, ora nomeado, respeitosamente apresenta Laudo Pericial.

Espera deferimento.

Castro, 11 de Março de 2024

01





- **LOCALIZAÇÃO** : O imóvel Rural, objeto desta avaliação se situa no lugar denominado "Campina do Estrepe", na Fazenda Capão Alto, neste município e comarca, Estado do Paraná.

A título de informação : Encontramos na entrada do imóvel, uma placa de identificação do imóvel com o nome de SIPAL S.A., Fazenda Campina do Estrepe (Socavão).

- **MATRÍCULA GERAL**: Nº 8.958, Livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Castro-Paraná.

- **PROPRIETÁRIO(S)** : Cooperativa Central Agropecuária Campos Gerais Ltda - Coopersul.

- **FINALIDADE DO LAUDO** : Determinação do valor de mercado do imóvel ora avaliado, para fins de execução de título extrajudicial.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**: com a área total de 355,23 alqueires (trezentos e cinquenta e cinco alqueires e vinte e três mil e duzentos metros quadrados), juntamente com a gleba Passo da Cruz, pertencentes a matrícula 8.958, livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Castro-Paraná, módulos fiscais 53,74, coordenadas geográficas do Centróide , Latitude 24°53'22,72" S e Longitude 49°44'03,05" O, município de Castro, Estado do Paraná, com plantio de árvores de eucalipto em 70,41 hectares, conforme descrito na matrícula 8.958, conforme constatamos que há plantio de eucalipto na visita "in loco", o que pode afetar no valor do imóvel, por ser passível corte, de destoca e preparo e correção do solo para plantio de quaisquer cultivos futuros, dados obtidos através da matrícula geral e do demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, tais como cobertura de solo, áreas de preservação permanente (APP).

- **BENFEITORIAS DO IMÓVEL** : apenas à título de informação, pois a avaliação se trata apenas do terreno em questão. Foram encontrados no ato da vistoria "in loco", uma construção tipo de uso residencial em pré moldado, e duas construções sem informação e identificação da destinação de uso, ora sem valores atribuídos, e, que não alteram o valor real atribuído neste laudo, vale salientar que nessa visita, não foi possível contato pessoal, pois não havia ninguém no local.

02



**FOTOS DO IMÓVEL RURAL OBJETO DESTE LAUDO :**

Foto da placa de identificação da área



Foto tirada próximo a estrada interna



03

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned to the right of the page number.

Foto da estrada principal interna



Foto de estrada interna, algumas intransitaveis com carro, acessibilidade apenas com trator



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, located below the page number.



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: PJDQ8 ZHKR4 LULJK AKDPR

Foto da estrada e tipos de vegetação ao seu redor



Foto demonstrando a dificuldade de acessibilidade nas estradas internas



05



Foto de parte das árvores de eucalipto plantadas, difícil acesso devido a mato formado em sua volta



Foto de que há algumas falhas no plantio e mato formado



Fotos do desnível da área e do mato que se formou



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the right of the page number.

Fotos demonstrando que mesmo a pé há dificuldade no acesso em alguns pontos



Fotos de que em alguns pontos da para ter noção das arvores de eucalipto



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned to the right of the page number.



Fotos de com grande quantidade de vegetação de mata tipo nativa



Foto de bastante pinheiros, árvores típicas de vegetação nativa



Fotos de vegetação tipo nativa



Foto do relógio de energia, mas não conseguimos constatar se tem energia interna



Fotos demonstrando que há grande desnível em alguns pontos



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical line extending downwards.

Foto do solo apresentando bastante umidade em alguns pontos



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical line extending downwards.

- **CRITÉRIOS UTILIZADOS** : Quando avaliação é realizada, observa-se vegetação existente, tipo de cultivo ora existente, sendo necessário de levar em consideração, uma possível perda, ou, eventual desvalorização, dependendo do tipo de cultivo ora existente no solo. Outro critério é o valor unitário médio do imóvel, usado apenas para estimar o valor do terreno sem suas possíveis benfeitorias existentes.

- **PARÂMETROS UTILIZADOS** : Acessibilidade, topografia, localização, mercado imobiliário rural atual, possibilidade de alienação junto a instituições financeiras, documentação existente do imóvel na ora de sua perícia.

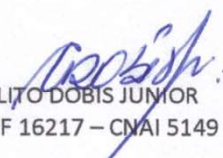
- **CONCLUSÃO** : No imóvel visitado e periciado nesta data, foi aplicado o valor por alqueire do terreno rural primitivo, chegando-se ao seguinte montante de seu valor ora estimado, podendo haver variação futura, dependendo da possível mudança no mercado imobiliário, abaixo segue :

- Área total de 355,23 alqueires.

- Valor por alqueire R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

**- Valor total : R\$ 10.656.900,00 (dez milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil e novecentos reais).**

Castro-Paraná, 11 de março de 2024

  
CARLITO DOBIS JUNIOR  
CRECI F 16217 – CNAI 5149



## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4104907-69C8049C5D7740929C1C1BC1A1ED44AF	Data da Inscrição: 17/08/2016 11:09	Data da Última Retificação: -
--	--	----------------------------------

### Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 859,8482 ha	Módulos Fiscais: 53,74	
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 24°53'22,72" S	Longitude: 49°44'03,05" O
Município: Castro	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	531,4464
Área Rural Consolidada	316,2148
Área de Servidão Administrativa	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3

Demonstrativo gerado em: 22/01/2024 17:40





## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: PR-4104907-69C8049C5D7740929C1C1BC1A1ED44AF	Data da Inscrição: 17/08/2016 11:09	Data da Última Retificação: -
--	--	----------------------------------

### 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	0,0000

### Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta	3,4854
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	3,4854

### Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	34,1140
APP em Área Rural Consolidada	2,2700
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	31,7298

### Áreas de Uso Restrito

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

### Regularidade Ambiental

O sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal nos imóveis não analisados.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-168,4829
Área de Reserva Legal a recompor	3,4868
Áreas de Preservação Permanente a recompor	2,3319
Área de Uso Restrito a recompor	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3

Demonstrativo gerado em: 22/01/2024 17:40



## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

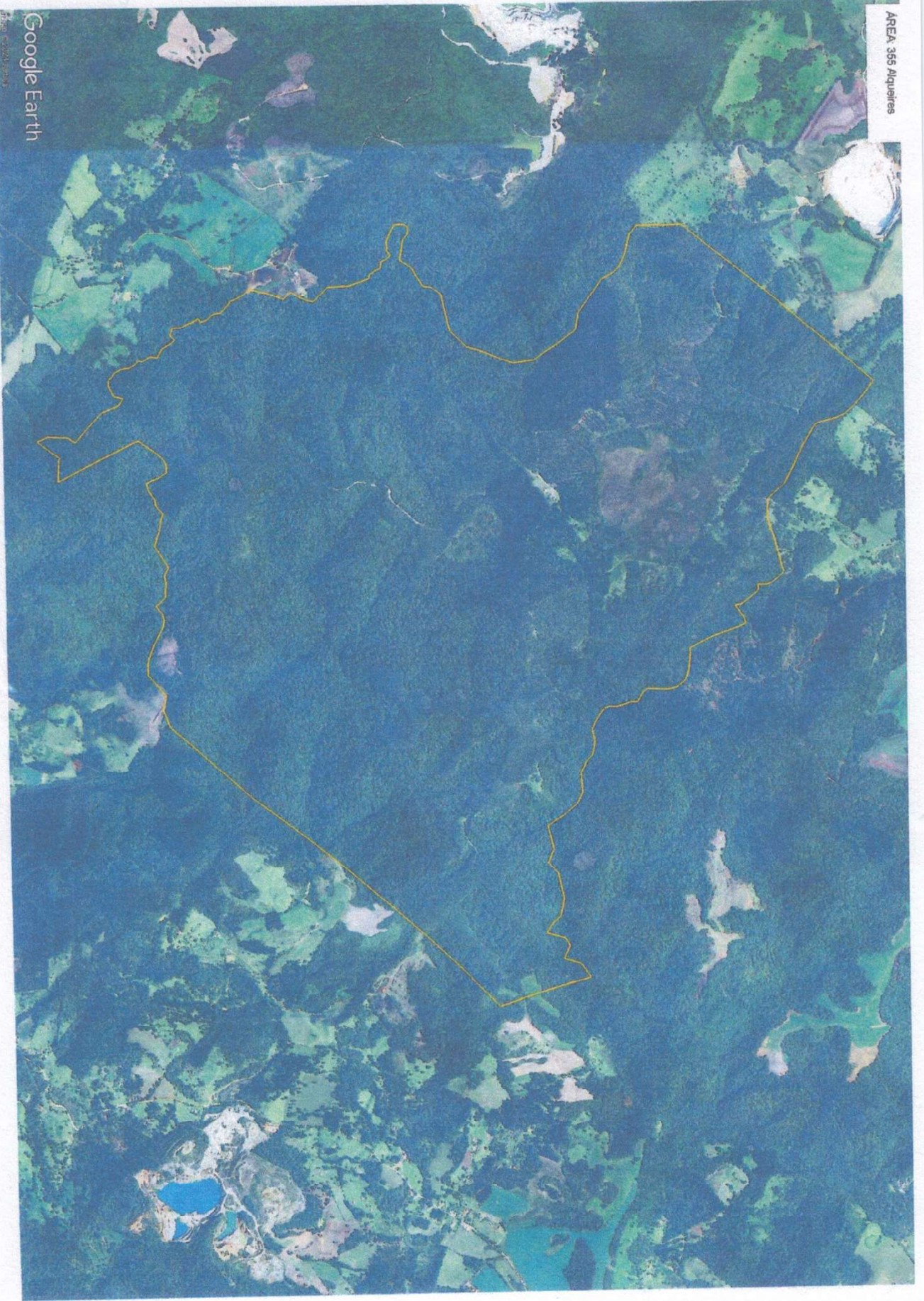
Registro de Inscrição no CAR: PR-4104907-69C8049C5D7740929C1C1BC1A1ED44AF	Data da Inscrição: 17/08/2016 11:09	Data da Última Retificação: -
--	--	----------------------------------

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: PJJFL QHQEX 8ZFC2 HNC4R

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3/3

Demonstrativo gerado em: 22/01/2024 17:40



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: PJJFL QHQEX 8ZFC2 HNC4R