

RELATÓRIO DE *BENS ESSENCIAIS*

Relatório apresentado pela Administração Judicial nos autos do Processo de Recuperação Judicial do Grupo Souza, n. 0014383-54.2026.8.16.0194, e trâmite perante a 2ª Vara Estadual de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba/PR, em cumprimento ao item VIII da r. decisão de ev. 20.1, que determinou a elaboração de relatório específico sobre os bens essenciais, com exame separado de cada Núcleo e observância dos parâmetros estabelecidos.



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: PJLPU 57N3K U4Y59 W445B

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	3
II. RELAÇÃO DE BENS MÓVEIS	4
a. Núcleo 01 - Caminhão Scania R540 A6X4	4
b. Núcleo 03 - Toyota Hilux CSLSTM4FD	7
c. Núcleo 04 - Fiat Strada Ranch T200AT	9
III. RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS	10
a. Núcleo 01 – Fazenda Campinas	10
b. Núcleo 01 – Fazenda Nossa Senhora	14
c. Núcleo 01 – Fazendas Paulista I e II	17
d. Núcleo 01 – Fazenda União	20
e. Núcleo 03 – Sítio Santa Luzia	23
IV. CONCLUSÃO	25



I. INTRODUÇÃO

Por meio da r. decisão de ev. 20.1, este d. Juízo reconheceu, em cognição sumária, a essencialidade de três veículos vinculados aos Núcleos 1, 3 e 4 e de cinco propriedades rurais vinculadas aos Núcleos 1 e 3, deferindo-lhes a proteção correspondente durante o período legal de suspensão.

Cumprir registrar, desde logo, uma particularidade quanto à identificação dos imóveis do Núcleo 01. Embora a r. decisão de ev. 20.1 tenha se referido às propriedades rurais pelas denominações de Fazenda Campinas, Fazenda Nossa Senhora, Fazendas Paulista I e II e Fazenda União, o levantamento documental realizado por esta Administração Judicial permitiu identificar que algumas dessas unidades são formadas por conjunto de matrículas mais amplo do que aquele expressamente abrangido pelo reconhecimento de essencialidade.

Com efeito, a Fazenda Campinas compreende as matrículas n. 12.145, 12.146, 12.147, 12.938, 12.939, 12.940 e 12.941, tendo a decisão alcançado as matrículas n. 12.145, 12.146, 12.147 e 12.938; a Fazenda Nossa Senhora compreende as matrículas n. 592, 593, 594, 3.034, 3.041, 14.489 e 14.625, tendo sido reconhecida a essencialidade das matrículas n. 593, 594 e 3.034; a Fazenda Paulista I compreende as matrículas n. 13.885 e 13.887, com reconhecimento de essencialidade da matrícula n. 13.885, enquanto a Fazenda Paulista II corresponde à matrícula n. 15.411, igualmente abrangida pela decisão; e a Fazenda União compreende as matrículas n. 11.973, 14.060, 14.061 e 14.062, tendo a essencialidade sido reconhecida em relação às matrículas n. 14.060, 14.061 e 14.062.

Assim, para os fins deste relatório, a referência às respectivas fazendas corresponde à unidade rural em sua dimensão fática e produtiva, enquanto a análise da essencialidade e dos efeitos da decisão de ev. 20.1 permanece restrita às matrículas expressamente nela individualizadas.

No mais, consigna-se que, nos termos do item VIII da decisão de ev. 20.1, foi determinada a esta Administração Judicial a apresentação, no prazo assinalado, de relatório específico acerca dos bens cuja essencialidade foi reconhecida, contemplando a análise de sua titularidade, posse, credor garantido, natureza da



garantia, localização, estado de conservação, utilização efetiva, função no processo produtivo, possibilidade de substituição, existência de seguro e eventual utilização estranha à atividade rural.

Para o cumprimento da determinação judicial, procedeu-se à análise individualizada dos bens, considerando os laudos técnicos e demais documentos constantes dos autos, as informações e os esclarecimentos prestados pelos Devedores, bem como as constatações realizadas durante a visita técnica de 02/09/2026, oportunidade em que se buscou verificar, especialmente, sua localização, estado de conservação e efetiva utilização no desenvolvimento das atividades rurais.

Registra-se, contudo, que nem todas as informações e documentos solicitados foram disponibilizados pelos Devedores. Assim, nos pontos em que não foi possível realizar a confirmação documental ou formar conclusão definitiva, a respectiva limitação será expressamente indicada na análise individualizada de cada bem.

Feitas essas considerações, passa-se à análise dos bens cuja essencialidade foi reconhecida, à luz dos parâmetros estabelecidos no item VIII da decisão de ev. 20.1.

II. RELAÇÃO DE BENS MÓVEIS

a. Núcleo 01 - Caminhão Scania R540 A6X4

Av. Dr. Gastão Vidigal, 851 – sl. 04, Jardim Aclimação, Maringá-PR.
Travessa Polysú, 44 - sl 06. Juvevê, Curitiba/PR.

(44) 3142 - 4533 | contato@auxiliaconsultores.com.br | www.auxiliaconsultores.com.br



O caminhão **Scania R540 A6X4**, placa RQQ4C09, tem como titular o Sr. José Carlos de Souza e encontra-se gravado com alienação fiduciária, conforme se verifica do CRLV apresentado no ev. 18.44. Por sua vez, a relação de credores e o instrumento contratual juntado no ev. 18.45 indicam como credora a BB Administradora de Consórcios S.A., estando a garantia vinculada ao contrato nº 1800949.

Durante a visita realizada em 02/09/2026, observou-se que o veículo se encontrava localizado na Fazenda Boiadeira, área integrante da estrutura produtiva do Núcleo 01. Por ocasião da visita técnica realizada por esta Administração Judicial, o caminhão encontrava-se em operação, realizando o transporte de ração destinada ao gado, o que permitiu constatar diretamente sua efetiva utilização nas atividades rurais, bem como seu ótimo estado de conservação.

As constatações realizadas pela Administração Judicial são compatíveis com as informações constantes do laudo técnico apresentado no ev. 18.38, datado de 12/08/2026, no qual o veículo foi igualmente descrito como em ótimo estado de conservação. Quanto à quilometragem, o laudo registrava, à época, 11.483 km rodados, enquanto, na verificação realizada por esta Administração Judicial, o hodômetro indicava 122.428 km.

Segundo o mesmo laudo, o caminhão é empregado no transporte e movimentação de cargas, insumos, materiais e demais recursos necessários às operações rurais, inclusive no escoamento da produção de mandioca e no apoio ao sistema de alimentação do rebanho.

Quanto à possibilidade de substituição, embora não se trate de bem de difícil troca, as restrições financeiras são um grande obstáculo para tal, não obstante a documentação fiscal e financeira ainda dependa de conformação para atestar referida situação. Em relação ao seguro, a informação obtida é a de que o bem não possui cobertura securitária.



Diante do exposto, constata-se que o referido bem é efetivamente utilizado no desenvolvimento da atividade produtiva, especialmente no **escoamento da produção agrícola, na movimentação de cargas, insumos e materiais e no apoio ao abastecimento e à alimentação do rebanho.**

A seguir, apresentam-se os registros fotográficos realizados por esta Administração Judicial durante a visita técnica, bem como o registro atualizado do hodômetro, posteriormente fornecido pelos Devedores.

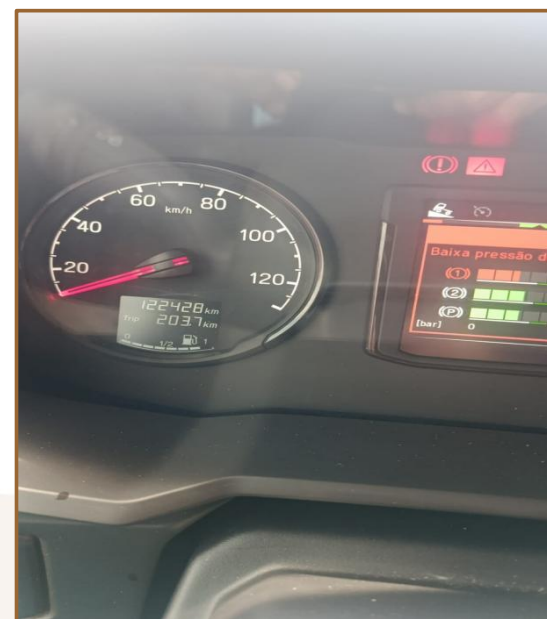


Figura 1 - Caminhão Scania e Quilometragem

Av. Dr. Gastão Vidigal, 851 – sl. 04, Jardim Aclimação, Maringá-PR.
Travessa Polysú, 44 - sl 06. Juvenê, Curitiba/PR.
(44) 3142 - 4533 | contato@auxiliaconsultores.com.br | www.auxiliaconsultores.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: PJLPU 57N3K U4Y59 W445B

b. Núcleo 03 - Toyota Hilux CSLSTM4FD

Quanto à Toyota Hilux CSLSTM4FD, placa BBH2841, o CRLV de ev. 18.47 indica o Sr. **Ronaldo do Nascimento Felipe** como proprietário e registra a existência de alienação fiduciária, garantia igualmente indicada na relação de bens da atividade rural em favor da BB Administradora de Consórcios S.A., vinculada ao instrumento contratual nº 5917670.

Por ocasião da visita, o referido veículo foi localizado no **Sítio Santa Luzia**, de propriedade do Sr. Ronaldo do Nascimento Felipe e da Sra. Maria Renilde de Souza Felipe, integrantes do Grupo 3, sendo possível constatar, durante a vistoria e conforme registro fotográfico, o ótimo estado de conservação do bem.

Ademais, o laudo emitido por engenheiro agrônomo no ev. 18.42, em 12/08/2026, classificou a caminhonete como em ótimo estado de conservação, registrando 236.924 km rodados e indicando sua utilização nas atividades de pecuária, especialmente para o transporte de ferramentas, insumos e demais materiais necessários à gestão e operação das propriedades, bem como para o monitoramento das pastagens e do rebanho.

A fim de corroborar as informações constantes do laudo, solicitou-se aos devedores o envio de registro atualizado do hodômetro do veículo, tendo sido apresentada imagem que registra a quilometragem de 237.895 km rodados.

Quanto à possibilidade de substituição, embora não se trate de bem de difícil troca, as restrições financeiras são um grande obstáculo para tal, não obstante a documentação fiscal e financeira ainda dependa de conformação para atestar referida situação. Em relação ao seguro, a informação obtida é a de que o bem não possui cobertura securitária.



Diante do exposto, constata-se que o referido bem se encontra efetivamente inserido na estrutura produtiva do Grupo 3, sendo utilizado como suporte às atividades de pecuária, especialmente no deslocamento de empregados e no transporte de insumos, ferramentas e demais materiais necessários às rotinas operacionais das propriedades.



Figura 2 - Caminhoneta Hilux e Quilometragem

Av. Dr. Gastão Vidigal, 851 – sl. 04, Jardim Aclimação, Maringá-PR.
Travessa Polysú, 44 - sl 06. Juvevê, Curitiba/PR.
(44) 3142 - 4533 | contato@auxiliaconsultores.com.br | www.auxiliaconsultores.com.br



c. Núcleo 04 - Fiat Strada Ranch T200AT

Por sua vez, no Núcleo 04, foi identificada a Fiat Strada Ranch T200AT, placa TAY1D47, de propriedade de **Genésio Domingos da Silva**, conforme CRLV juntado no ev. 18.51, no qual consta, ainda, o registro de alienação fiduciária em favor da Sicredi Dexis, constituída no âmbito da Cédula de Crédito Bancário nº C53430010-0, acostada aos autos no ev. 18.52.

Por ocasião da vistoria realizada, o referido veículo foi **localizado na Chácara Santo Expedito**, imóvel de propriedade do Sr. Genésio Domingos da Silva, integrante do Núcleo 04. A partir da inspeção realizada pela Administração Judicial e dos registros fotográficos obtidos durante a diligência, foi possível constatar sua utilização no processo produtivo e condições ótimas condições de conservação.

Corroborando com esta informação o laudo pericial emitido por engenheiro agrônomo e apresentado no ev. 18.43, em 12/08/2026, consignando que o veículo foi avaliado em ótimo estado de conservação, registrando, à época, 12.800 km rodados. Segundo as informações constantes do documento, o bem é utilizado de forma integrada à logística interna da propriedade, especialmente no deslocamento entre os diferentes setores, no transporte de ferramentas, insumos e demais materiais, bem como no acompanhamento das atividades rotineiras da pecuária, incluindo o monitoramento das pastagens e do rebanho.

Como elemento adicional para verificação de sua utilização efetiva, esta Administração Judicial pôde atestar que o hodômetro marca de 14.949 km, evidenciando acréscimo de 2.149 km em relação à quilometragem registrada no laudo pericial e reforçando a continuidade de sua utilização desde então.

Quanto à possibilidade de substituição, embora não se trate de bem de difícil troca, as restrições financeiras são um grande obstáculo para tal, não obstante a documentação fiscal e financeira ainda dependa de conformação para atestar referida situação. Em relação ao seguro, a informação obtida é a de que o bem não possui cobertura securitária.



Diante do exposto, constata-se que o bem se encontra inserido na estrutura produtiva, sendo utilizado, principalmente, no deslocamento de empregados e no transporte de insumos, além de prestar suporte às rotinas operacionais das propriedades



Figura 3 - Veículo Fiat Strada e Quilometragem

III. RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

a. Núcleo 01 – Fazenda Campinas

Conforme decisão proferida no ev. 20.1, foi reconhecida a essencialidade dos imóveis objeto das matrículas n. 12.145, 12.146, 12.147 e 12.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Icaraíma/PR, conforme requerido pelos devedores na petição inicial.



Constata-se que todas as matrículas possuem alienação fiduciária gravada, sendo as matrículas n. 12.145, 12.146 e 12.147 vinculadas ao mesmo instrumento contratual, em favor do Sicredi Dexis, enquanto a matrícula n. 12.938 possui garantia fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.

As propriedades são de titularidade do Sr. José Carlos de Souza e de sua esposa, Sra. Alessandra Aparecida Tofanini de Souza. A seguir, apresenta-se quadro com as informações sistematizadas acerca dos referidos imóveis.

FAZENDA CAMPINAS				
Matrículas	Área	Titularidade	Natureza da Garantia e Credor	Penhor
Matrícula 12.145 CRI de Icaraíma/PR	49,915 hectares Parcela 1/Parcela 1/A, Gleba Jaborandi	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-3, por compra e venda	Alienação fiduciária – Sicredi Dexis (R-37). Alienação fiduciária para garantia de obrigações presentes e futuras, vinculada a limite de crédito de R\$ 15.000.000,00 . Valor atribuído ao imóvel para fins de garantia/leilão: R\$ 3.244.475,00	9 penhores de localização: Av-14, Av-20, Av-21, Av-28, Av-29, Av-30, Av-38, Av-47 e Av-48
Matrícula 12.146 CRI de Icaraíma/PR	33,9391 hectares Parcela 1/Parcela 1/B, Gleba Jaborandi	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-3, por compra e venda	Alienação fiduciária – Sicredi Dexis (R-31). Vinculada ao mesmo instrumento de garantia de obrigações presentes e futuras. Valor atribuído ao imóvel para fins de garantia/leilão: R\$ 2.500.000,00	17 Penhores De Localização: Av-40, Av-41, Av-42, Av-43, Av-44, Av-45, Av-46, Av-47, Av-48, Av-49, Av-50, Av-51, Av-52, Av-53, Av-54, Av-55, Av-56
Matrícula 12.147 CRI de Icaraíma/PR	36,2191 hectares Parcela 1/Parcela 1/C, Gleba Jaborandi	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-3, por compra e venda	Alienação fiduciária – Sicredi Dexis (R-31). Vinculada ao mesmo instrumento de garantia de obrigações presentes e futuras. Valor atribuído ao imóvel para fins de garantia/leilão: R\$ 2.354.241,00	19 Penhores De Localização: Av-29, Av-30, Av-40, Av-41, Av-42, Av-43, Av-44, Av-45, Av-46, Av-47, Av-48, Av-49, Av-50, Av-51, Av-52, Av-53, Av-54, Av-55 e Av-56
Matrícula 12.938 CRI de Icaraíma/PR	38,6021 hectares Lote 1, Gleba Jaborandi	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-4, por compra e venda	Alienação fiduciária – Caixa Econômica Federal (R-7). Valor atribuído ao imóvel para fins de garantia/leilão: R\$ 2.486.400,00	19 Penhores De Localização: Av-14, Av-15, Av-16, Av-17, Av-18, Av-19, Av-20, Av-21, Av-22, Av-23, Av-24, Av-25,



Os imóveis são utilizados para o desenvolvimento da atividade pecuária, tendo os devedores informado a existência de 643 bois, 2 vacas, 152 novilhas, 1 bezerro e 3 cavalos nas referidas propriedades. Contudo, tais informações não puderam ser confrontadas com documentação oficial de atualização do rebanho perante a ADAPAR, de modo que a quantidade de animais informada pelos devedores permanece sem comprovação documental.

Em visita realizada por esta Administração Judicial, constatou-se que o referido imóvel é efetivamente utilizado para o desenvolvimento da atividade pecuária, conforme descrito no laudo pericial de ev. 18.38.

Quanto à possibilidade de substituição, esta AJ entende necessário o fornecimento da documentação fiscal e financeira pelos Devedores, para atestar referida situação. Em relação ao seguro, as Devedoras não trouxeram respostas suficientes até o momento.

Nesse sentido, verifica-se que os imóveis se encontram **efetivamente vinculados ao desenvolvimento da atividade pecuária do Núcleo 01**, integrando a estrutura produtiva utilizada para a criação e o manejo do rebanho, sendo que a documentação fiscal e financeira a ser fornecida pelas Devedoras poderá evidenciar a exploração individualizada por cada um dos participantes do referido núcleo.



IMÓVEL FAZENDA CAMPINAS

 ICARAÍMA/PR



Utilizado para pecuária



PASTAGENS
FORMADAS



ESTRUTURA
DE APOIO



ATIVIDADE
PECUÁRIA



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: PJLPU 57N3K U4Y59 W445B

b. Núcleo 01 – Fazenda Nossa Senhora

Em relação à Fazenda Nossa Senhora, objeto das matrículas nº 593, 594 e 3.034 do Cartório de Registro de Imóveis de Icaraíma/PR, constatou-se que os imóveis são de propriedade do Sr. José Carlos de Souza e de sua esposa, Alessandra Aparecida Tofanini de Souza.

Verificou-se, ainda, que as três matrículas possuem alienação fiduciária registrada, sendo a matrícula nº 593 em favor do Itaú Unibanco S.A., e as matrículas nº 594 e 3.034 em favor da Caixa Econômica Federal.

FAZENDA NOSSA SENHORA				
Matrículas	Área	Titularidade	Natureza da Garantia e Credor	Penhor
Matrícula 593 CRI de Icaraíma/PR (Ev. 1.77)	48,40 hectares Lotes nº 14, 15, 16 e 17, Gleba Figueira do Núcleo Porto Camargo	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-24, por compra e venda	Alienação fiduciária – Itaú Unibanco S.A. (R-45). Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Rural nº 313.021460499/08092023, com valor da garantia, R\$ 4.612.925,67	3 Penhores de Localização: R-40, Av-52 e Av-53
Matrícula 594 CRI de Icaraíma/PR (Ev. 1.78)	12,10 hectares Lote nº 9, Gleba “B” Figueira	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-9, por compra e venda	Alienação fiduciária – Caixa Econômica Federal (R-24). Cédula de Crédito Bancário nº 2664885/0569/2025, com valor da garantia de R\$ 622.806,00.	3 Penhores de Localização: Av-13, Av-21 e Av-22
Matrícula 3.034 CRI de Icaraíma/PR (Ev. 1.78)	19,3 hectares Lote nº 7, Gleba Figueira do Núcleo Porto Camargo	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-11, por compra e venda	Alienação fiduciária – Caixa Econômica Federal (R-12). Cédula de Crédito Bancário nº 2664885/0569/2025, com valor da garantia de R\$ 984.519,00	Sem Penhor Vigente



Os imóveis são igualmente utilizados pelos Devedores para o desenvolvimento da **atividade pecuária**. Conforme informado, as propriedades contam atualmente com **675 bois, 114 vacas, 13 bezerros e 5 cavalos**, porém, tais informações não puderam ser confrontadas com documentação oficial atualizada do rebanho perante a ADAPAR, de modo que o quantitativo informado permanece sem comprovação documental.

Não obstante, o **laudo pericial de ev. 18.39** confirma a destinação das propriedades à atividade pecuária. No mesmo sentido, durante a **visita técnica realizada pela Administração Judicial**, foi possível constatar o efetivo desenvolvimento da atividade pecuária nos imóveis.

Quanto à possibilidade de substituição, esta AJ entende necessário o fornecimento da documentação fiscal e financeira pelos Devedores, para atestar referida situação. Em relação ao seguro, as Devedoras não trouxeram respostas suficientes até o momento.

Nesse sentido, verifica-se que os imóveis se encontram **efetivamente vinculados ao desenvolvimento da atividade pecuária do Núcleo 01**, integrando a estrutura produtiva utilizada para a criação e o manejo do rebanho, sendo que a documentação fiscal e financeira a ser fornecida pelas Devedoras poderá evidenciar a exploração individualizada por cada um dos participantes do referido núcleo.



IMÓVEL
FAZENDA NOSSA SENHORA

 ICARAÍMA/PR



Utilizado para pecuária



PASTAGENS
FORMADAS



ESTRUTURA
DE APOIO



ATIVIDADE
PECUÁRIA



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: PJLPU 57N3K U4Y59 W445B

c. Núcleo 01 – Fazendas Paulista I e II

Em relação às Fazendas Paulista I e II, constatou-se que os imóveis são de propriedade do Sr. José Carlos de Souza e de sua esposa, Alessandra Aparecida Tofanini de Souza.

Verificou-se, ainda, que ambas as matrículas possuem alienação fiduciária registrada em favor do Banco do Brasil S.A., bem como hipoteca de primeiro grau constituída em favor da mesma instituição financeira.

FAZENDAS PAULISTA I				
Matrículas	Área	Titularidade	Natureza da Garantia e Credor	Penhor
Matrícula 13.885 CRI de Icaraíma/PR (Ev. 1.80)	405,3994 hectares – Lote rural A-02, Colônia Serra dos Dourados	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-5, por compra e venda	Hipoteca – Banco do Brasil S.A. (R-10) – 1º Grau Alienação fiduciária - Banco do Brasil S.A. (R-30) - CCB nº 211.905.719, com valor da garantia de R\$ 30.855.005,73	22 Penhores de Localização: Av-15, Av-22, Av-23, Av-28, Av-29 e Av-31 A Av-47
FAZENDAS PAULISTA II				
Matrícula 15.411 CRI de Icaraíma/PR (Ev. 1.80)	96,7 hectares Lote “b” da subdivisão do Lote Rural “A”, Gleba 05	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-4, por compra e venda	Alienções fiduciárias – Banco do Brasil S.A (R-9) – CCB nº 40/02446-6 3 Aliações Fiduciárias supervenientes - Banco do Brasil S.A (R-12, R-13 e R-31) – vinculada à CCBs nº 40/02461-X, nº 211.905.704 e nº 211.905.762 valor garantia R\$ 7.537.919,87	19 Penhores de Localização: Av-10, Av-11 E Av-14 a Av-30

Não foram fornecidas pelas Devedoras informações acerca do quantitativo do rebanho ou da extensão das áreas destinadas ao cultivo. Não obstante, o laudo pericial de ev. 18.39 constatou o **desenvolvimento de atividade pecuária e de cultivo de mandioca** nos imóveis, circunstância igualmente verificada durante a vistoria realizada por esta Administração Judicial.



Quanto à possibilidade de substituição, esta AJ entende necessário o fornecimento da documentação fiscal e financeira pelos Devedores, para atestar referida situação. Em relação ao seguro, as Devedoras não trouxeram respostas suficientes até o momento.

Nesse sentido, verifica-se que os imóveis se encontram **efetivamente vinculados ao desenvolvimento da atividade pecuária e mandiocultura do Núcleo 01**, integrando a estrutura produtiva utilizada para a criação e o manejo do rebanho e mandiocultura, sendo que a documentação fiscal e financeira a ser fornecida pelas Devedoras poderá evidenciar a exploração individualizada por cada um dos participantes do referido núcleo.



IMÓVEL

Fazendas Paulista I e II



ICARIMA/PR



Utilizado para pecuária
e plantio de mandioca



PECUÁRIA



PLANTIO DE
MANDIOCA



GRANDES
ÁREAS PRODUTIVAS



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: PJLPU 57N3K U4Y59 W445B

d. Núcleo 01 – Fazenda União

No que se refere aos imóveis que compõem a Fazenda União, constata-se que são de propriedade do Sr. José Carlos de Souza e de sua esposa, Alessandra Aparecida Tofanini de Souza.

Ademais, os imóveis encontram-se onerados por alienações fiduciárias constituídas em favor do Itaú Unibanco S.A., além de Hipotecas em favor do Banco do Brasil S.A., conforme individualizado nas respectivas matrículas.

FAZENDA UNIÃO				
Matrículas	Área	Titularidade	Natureza da Garantia e Credor	Penhor
Matrícula 14.060 CRI de Icaraíma/PR (Ev. 1.81)	70,2391 hectares Lote A, subdivisão do lote rural nºs 12-A, 13, 14, 15 e 16, Gleba Jaborandi, Núcleo Porto Camargo	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-5, por compra e venda	Alienação fiduciária – Itaú Unibanco S.A. (R-7) – Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Rural nº 313021460499/08092023, valor da garantia R\$ 7.765.356,14	3 Penhores de Localização: Av-9, Av-10 e Av-11
Matrícula 14.061 CRI de Icaraíma/PR (Ev. 1.81)	48,3606 hectares Lote B, subdivisão do lote rural nºs 12-A, 13, 14, 15 e 16, Gleba Jaborandi, Núcleo Porto Camargo	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-4, por compra e venda	Alienação fiduciária – Itaú Unibanco S.A. (R-5) – Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Rural nº 313021460499/08092023, valor da garantia R\$ 5.319.153,10	5 Penhores de Localização: Av-6, Av-7, Av-8, Av-9 e Av-10
Matrícula 14.062 CRI de Icaraíma/PR (Ev. 1.81)	48,3631 hectares Lote C, subdivisão do lote rural nºs 12-A, 13, 14, 15 e 16, Gleba Jaborandi, Núcleo Porto Camargo	José Carlos de Souza , CPF nº 021.460.499-36 e sua esposa Alessandra Aparecida Tofanini de Souza , CPF nº 037.222.719-83 R-4, por compra e venda	4 Hipotecas - Banco do Brasil S.A. (R-6, R-9, R-10 e R-14) Alienação Fiduciária - Banco do Brasil S.A. (R-15) - CCB nº 064.521.886, valor da garantia R\$ 3.364.491,34	4 Penhores de Localização: Av-7, Av-8, Av-11 e Av-12

Av. Dr. Gastão Vidigal, 851 – sl. 04, Jardim Aclimação, Maringá-PR.
Travessa Polysú, 44 - sl 06. Juvenê, Curitiba/PR.
(44) 3142-4533 | contato@auxiliaconsultores.com.br | www.auxiliaconsultores.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: PJLPU 57N3K U4Y59 W445B

No que se refere à utilização efetiva dos imóveis, constatou-se que sua destinação predominante é a **atividade pecuária**. Na ocasião da visita, os Devedores informaram que atualmente são mantidos nas propriedades 16 vacas, 290 novilhas, 45 bezerros e 8 cavalos. Contudo, não foi possível confrontar o quantitativo informado com documentação oficial e atualizada do rebanho perante a ADAPAR, uma vez que os respectivos documentos não foram apresentados, permanecendo, assim, tais informações sem comprovação documental.

Ainda, conforme consignado no laudo pericial de ev. 18.39, o engenheiro agrônomo responsável informou que a atividade predominante desenvolvida na propriedade é a pecuária, circunstância igualmente constatada por esta Auxiliar durante a visita realizada ao imóvel.

Quanto à possibilidade de substituição, esta AJ entende necessário o fornecimento da documentação fiscal e financeira pelos Devedores, para atestar referida situação. Em relação ao seguro, as Devedoras não trouxeram respostas suficientes até o momento.

Nesse sentido, verifica-se que os imóveis se encontram **efetivamente vinculados ao desenvolvimento da atividade pecuária do Núcleo 01**, integrando a estrutura produtiva utilizada para a criação e o manejo do rebanho, sendo que a documentação fiscal e financeira a ser fornecida pelas Devedoras poderá evidenciar a exploração individualizada por cada um dos participantes do referido núcleo.



IMÓVEL FAZENDA UNIÃO



ICARAÍMA/PR



Utilizado apenas
para pecuária



PASTAGENS
FORMADAS



ESTRUTURA
DE APOIO



ATIVIDADE
PECUÁRIA



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: PJLPU 57N3K U4Y59 W445B

e. Núcleo 03 – Sítio Santa Luzia

Por fim, em relação à matrícula n. 10.763 do Cartório de Registro de Imóveis de Icaraíma/PR, pertencente ao Núcleo 3, verifica-se que a propriedade foi adquirida por Ronaldo do Nascimento Felipe e sua esposa, Maria Renilde de Souza Felipe, conforme registro anterior constante da matrícula nº 2.316.

O imóvel possui quatro ônus reais vigentes em favor do Banco do Brasil S.A., sendo uma hipoteca, registrada sob o R-6, e três alienações fiduciárias, registradas sob os R-11, R-12 e R-14.

SÍTIO SANTA LUZIA				
Matrículas	Área	Titularidade	Natureza da Garantia e Credor	Penhor
Matrícula 10.763 CRI de Icaraíma/PR (Ev. 1.178)	Lote rural nº (133, 134 e 134-A)-A, Gleba Chácara Icaraíma, Núcleo Porto Camargo	Ronaldo do Nascimento Felipe , CPF nº 026.023.799-05, e sua esposa Maria Renilde de Souza Felipe , CPF nº 016.818.719-12 Registro Anterior Matrícula 2.316	Hipoteca – Banco do Brasil S.A. (R-6) – Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 211.905.400, valor R\$ 481.000,00 Alienação fiduciária – Banco do Brasil S.A. (R-11) – CCB nº 211.905.654, valor garantia R\$ 1.167.589,44 Alienações fiduciárias supervenientes – Banco do Brasil S.A. (R-12 e R-14) – CCBs nº 211.905.667 e nº 211.905.732, valor garantia R\$ 1.245.994,18	7 Penhores de Localização: Av-5, Av-7, Av-8, Av-9, Av-10, Av-13 e Av-15

Igualmente a Fazenda Paulista, constata-se que não foram fornecidas pelas Devedoras informações acerca do quantitativo do rebanho ou da extensão das áreas destinadas ao cultivo. Não obstante, o laudo pericial de ev. 18.42 constatou o desenvolvimento de atividade predominantemente pecuária, circunstância igualmente verificada durante a vistoria realizada por esta Administração Judicial.

Quanto à possibilidade de substituição, esta AJ entende necessário o fornecimento da documentação fiscal e financeira pelos Devedores, para atestar referida situação. Em relação ao seguro, as Devedoras não trouxeram respostas suficientes até o momento.



Nesse contexto, os elementos disponíveis no momento demonstram que os imóveis se encontram **efetivamente vinculados ao desenvolvimento da atividade pecuária do Núcleo 03.**



Av. Dr. Gastão Vidigal, 851 – sl. 04, Jardim Aclimação, Maringá-PR.
Travessa Polysú, 44 - sl 06. Juvenê, Curitiba/PR.
(44) 3142 - 4533 | contato@auxiliaconsultores.com.br | www.auxiliaconsultores.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: PJLPU 57N3K U4Y59 W445B

IV. CONCLUSÃO

Diante dos documentos constantes dos autos, dos laudos técnicos apresentados, das informações prestadas pelos Devedores e das constatações realizadas por esta Administração Judicial durante a visita técnica de 02/09/2026, foi possível, nos limites dos elementos atualmente disponíveis, verificar a utilização dos bens abrangidos pela decisão de ev. 20.1 no desenvolvimento das atividades rurais dos respectivos Núcleos.

Em relação aos bens móveis, a vistoria permitiu constatar sua utilização nas rotinas operacionais das propriedades, especialmente no transporte de insumos, ferramentas e materiais, no deslocamento relacionado às atividades rurais, no acompanhamento do rebanho e, conforme o caso, no escoamento da produção agrícola e no abastecimento dos animais. Os veículos vistoriados apresentaram adequado estado de conservação e, durante a diligência, não foram identificados elementos indicativos de utilização estranha à atividade rural.

Quanto aos imóveis, as constatações realizadas in loco, examinadas em conjunto com os respectivos laudos técnicos, indicam sua utilização nas atividades de pecuária e, em determinadas propriedades, também no cultivo de mandioca. Do mesmo modo, no âmbito da vistoria realizada, não foram identificados elementos que indicassem destinação estranha às atividades rurais desenvolvidas pelos respectivos Núcleos.

No que se refere à titularidade e às garantias, os elementos documentais atualmente disponíveis permitiram identificar os respectivos titulares registraes, credores garantidos e a natureza dos ônus incidentes sobre os bens, conforme individualizado ao longo deste relatório. **Ressalva-se, contudo, que a Administração Judicial se encontra em curso com os trabalhos de verificação de créditos, de modo que poderão surgir elementos documentais adicionais aptos a complementar ou, se necessário, revisar as informações ora consignadas quanto às relações obrigacionais e às garantias relacionadas aos bens analisados.** Quanto à cobertura securitária, foi informado que os veículos analisados não possuem seguro, ao passo que, em relação aos imóveis, as informações prestadas até o momento não se mostraram suficientes para conclusão definitiva sobre esse aspecto.



Persistem, contudo, limitações documentais relevantes, como o que diz respeito à possibilidade de substituição dos bens, que não pôde ser conclusivamente aferida, diante da necessidade de complementação da documentação fiscal e financeira. Também permaneceram pendentes, conforme indicado na análise individualizada das propriedades, elementos destinados à confirmação dos quantitativos de rebanho, à delimitação das áreas efetivamente exploradas e, em determinados casos, à melhor individualização da exploração rural pelos integrantes dos respectivos Núcleos.

Referidas pendências limitam a aferição integral de alguns dos parâmetros estabelecidos no item VIII da decisão de ev. 20.1, mas não impediram a constatação, a partir da documentação disponível e da vistoria realizada, da utilização dos bens analisados nas atividades rurais desenvolvidas pelos Devedores.

Assim, considerado o estágio atual da análise e ressalvadas as limitações documentais expressamente apontadas neste relatório, esta Administração Judicial conclui que os bens especificamente abrangidos pela decisão de ev. 20.1 se encontravam, por ocasião da vistoria e segundo os elementos disponíveis até a presente data, vinculados à estrutura produtiva e utilizados no desenvolvimento das atividades rurais dos respectivos Núcleos, sem prejuízo da complementação e, se necessário, da revisão das conclusões ora apresentadas à luz dos documentos e esclarecimentos ainda pendentes.

Por oportuno, renovam-se os votos de elevada estima e consideração.

Curitiba/PR, aos 21 de setembro de 2026

AUXILIA CONSULTORES LTDA.

Laís Keder C. de Mendonça | OAB/PR 80.384

