



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - PARANÁ

Falência: 0008165-89.2010.8.16.0058
Falido: Fertimourão Agrícola Ltda. (CNPJ 80.768.153/0001-12)

HELICIO KRONBERG, leiloeiro público oficial devidamente matriculado na JUCEPAR sob o nº 653, vem, perante Vossa Excelência, expor o que segue:

1. Extrai-se do **“item 5”** da r. decisão do **mov. 12983**, ter sido **homologada a avaliação** do **mov. 11660** e **fixadas condições do leilão**.
2. A fim de que haja tempo hábil para a publicação do edital, divulgação do leilão e realização dos demais atos preparatórios, o leiloeiro sugere que os bens sejam ofertados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.kronbergleiloes.com.br), **nas seguintes datas:**

Primeira Praça/Chamada: **09/05/2025** às 10h
Segunda Praça/Chamada: **16/05/2025** às 10h
Terceira Praça/Chamada: **23/05/2025** às 10h

Local: Plataforma Eletrônica www.kronbergleiloes.com.br

3. Observados os laudos homologados (**mov. 11660**), assim como as condições de leilão fixadas no r. despacho do **mov. 12983**, os bens serão assim ofertados em leilão público:

Resumo:

Lote	Bem	Local	Lance Inicial na Primeira Praça (Valor de Avaliação)	Lance Inicial na Segunda Praça (50% da Avaliação)	Laudo de Avaliação
01	Imóvel com área de terreno total 44.092,05m2, com Galpões e demais Benfeitoria, assim como máquinas e equipamentos indicados O imóvel é formado pelas áreas descritas nas Matrículas nº 23.681, 27.142 e 29.535,	PR-487, Vila Guarujá, Município de Campo Mourão/PR	R\$ 15.280.000,00	R\$ 7.640.000,00	Mov. 11660.7/11660.10



	todas do 2º RI de Campo Mourão				
02	Bens Móveis em Geral (<i>mesas, cadeiras, arquivos, eletro, dentre outros</i>)	Bens sob a guarda da Massa Falida, no Município de Campo Mourão/PR (PR-487, Vila Guarujá, Campo Mourão/PR),	R\$ 35.260,00	R\$ 17.630,00	Mov. 11660.11
03	Área de 2,90 ha ou 1,19 alq., com benfeitorias e maquinário/equipamentos Imóvel descrito na Matrícula 18.619 do RI de Ubiratã/PR	Colônia Goio-Bang, Município de Juranda/PR	R\$ 822.000,00	R\$ 411.000,00	Mov. 11660.12
04	Área de 48.400,00m2, com benfeitorias e maquinário/equipamentos Imóvel descrito na Matrícula 12.735 2º RI de Cruzeiro do Oeste/PR	Colônia Goioerê, Município de Tuneiras do Oeste/PR	R\$ 1.008.000,00	R\$ 504.000,00	Mov. 11660.13

Lote 01: IMÓVEL COM ÁREA DE TERRENO DE 44.092,05M2, COM GALPÕES E DEMAIS BENFEITORIAS, ASSIM COMO MÁQUINAS/EQUIPAMENTOS EXISTENTES NO LOCAL, LOCALIZADO À PR-487, VILA GUARUJÁ, NO MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO/PR. DESCRIÇÃO GERAL DO LOTE: Integram o presente lote, 03 terrenos, benfeitorias e maquinário/equipamentos existentes no local, conforme adiante discriminado: Área de terreno medindo aproximadamente total de 44.092,05m2, com benfeitorias, localizado na PR-487, Vila Guarujá, Campo Mourão/PR. Além do bem imóvel, também integram o presente lote as benfeitorias e máquinas/equipamentos existentes no local (*abaixo discriminadas*). Ficam excluídos deste lote os demais bens móveis que se encontram armazenados no local e que integram outro lote do leilão. **i) IMÓVEL:** Área formada pelos lotes nº 86-B-1, 86-B3A e B3B, descritas nas **Matrículas nº 23.681, 27.142 e 29.535**, todas do Cartório do 2º Ofício de Campo Mourão/PR. **Localização da Área** (conforme google Earth): <https://www.google.com/maps/place/24%C2%B004'19.4%22S+52%C2%B022'03.7%22W/@-24.0720484,-52.3684407,343m/data=!3m2!1e3!4b1!4m1!1m7!3m6!1s0x94ed751052cee71d:0x72e478adcc937cc6!2sCampo+Mour%C3%A3o,+PR!3b1!8m2!3d-24.0437988!4d-52.3810674!3m5!1s0x0:0x0!7e2!8m2!3d-24.0720497!4d-52.3677063>. **Registro:** As áreas encontram-se assim registradas junto ao registro imobiliário: **Matrícula 23.681:** “Lote de terras nº 86-B-A, resultante da subdivisão do lote nº 86-B, destacado do lote número 86 -rem., da gleba nº 1, 2ª parte da Colônia Mourão, deste município e comarca, com a área de 19.643,57 m², e os seguintes limites e confrontações: A / Nordeste: por uma linha reta, com o rumo de SE 37° 28' NO e distância de 142,00 m., confronta se com a Faixa de Domínio da Rodovia PR-487. A sudeste: por uma linha reta, com o rumo de SO 52° 25' NE e distância de 138,20 m., confronta se com o lote número 86-A de propriedade da Companhia Paranaense de Energia Elétrica (Copel). A Sudoeste por uma linha reta, com o rumo de SE 37° 35' NO e distância de 142,00 m., confronto se com o lote nº 86-B-2. A noroeste: por uma linha reta, com o rumo de SO 52° 25' NE e distância de 138,47m., confronta se com o lote nº 86-B-2. Orientação dos rumos: norte magnético. OBS: - O lote acima não possui área de reserva de preservação permanente”. **Matrícula 27.142:** “Lote de terras nº 86-B3A, subdivisão do Lote nº 86-B3, da Gleba 01, 2ª Parte da Colonia Mourão, com a área de 17.182,98m²., ou 1,718298 hectares deste Município e Comarca, com os seguintes Limites e Confrontações:- Inicia no ponto situado na divisa com os lotes nº 86-E e 86-B3B; segue pôr linha seca no rumo SW 52°25'00'' NE, numa distância de 121,00m., confrontando com o lote nº 86-B3B, até o ponto situado na divisa com os lotes nº 86-B1; segue a direita pôr linha seca no rumo NW 37°35'00'' SE, numa distância de 142,00m., confrontando com o lote nº 86-B1, até o ponto situado na divisa com os lotes nº 86-A segue a direita pôr linha seca no rumo NE 52°25'00'' SW, numa distância de 121,00m., confrontando com o lote nº 86-A, até o ponto situado na divisa com os lotes nº 86-E segue a direita, pôr linha seca no rumo SE 37°35'00'' NW, numa distância de 142,00m., confrontando com o lote nº 86-E, até o ponto de partida da presente descrição”. **Matrícula 29.535:** “Lote de terras nº 86-B3B, com área de 7.265,50m²., ou 0,72655 há, resultante da subdivisão do Lote nº 86-B3, da Glebra nº 01, 2ª parte, a Colônia Mourão, Município e Comarca de Campo Mourão-PR., com os seguintes Limites e Confrontações: - Pôr uma linha reta, com o rumo de NW-35°19'53''-SE e distância de 28,00 metros, confronta-se com a Faixa de Domínio da Rodovia BR-487, trecho Campo Mourão-Iretama. A SUDESTE: - Pôr uma linha reta, com o rumo de SW-54°56'12''-NE e distância de 259,49 metros, confronta-se com os Lotes n°s 86-B1 e 83-B3-A, A SUDOESTE: - Pôr uma linha reta, com o rumo de SE 35°19'53'' NW e distância de 28,00 metros, confrontas e com o Lote nº 86-E; A OESTE: - Pôr uma linha reta, com o rumo de SW-54°56'12''-NE e distância de 259,49 metros, confronta-se com o lote nº 86-E. Orientação dos Rumos: - Norte Verdadeiro. ” **ii) BENFEITORIAS:** Nas áreas acima indicadas foram identificadas a seguintes benfeitorias: **Benfeitoria 01:** Sede da empresa, local utilizado como escritório. Construção em alvenaria com telhas de fibrocimento, laje, piso de cerâmica. Possui as seguintes divisões: Recepção, 10 salas, cozinha, 4 banheiros, e salão de festas. De acordo com o Google Earth Pró e com o medido no local, possui área de 675m², sendo 45x15m. **Benfeitoria 02:** Galpão destinado às moegas, construído em estrutura metálica, porém sem paredes de fechamento laterais. De acordo com o Google Earth Pró e com o medido no local, possui área de 280m². **Benfeitoria 03:** Galpão em alvenaria, telhas de zinco com estrutura metálica,



Página 3 de 6

integram o presente lote as benfeitorias e máquinas/equipamentos existentes no local (*abaixo discriminadas*). **i) IMÓVEL:** Lote nº 109-A-REM-2, Gleba nº3, localizado na Colônia Goio-Bang, município de Juranda e comarca de Ubitatã/PR. Número INCRA: nº719.196.012.173-8. **Coordenadas Geodésicas:** Latitude: 24°21'38.00"S/ Longitude: 52°44'52.00"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula 18.619** do Cartório de Registro de Imóveis de Ubitatã/PR: "Lote de terras nº109-A-REM-2 com área de 2,90ha, ou sejam 1,19 alqueires, subdivisão do lote 109-A-REM, situado na Gleba nº03, 1ª Parte da Colônia Goio-Bang, município de Juranda e Comarca de Ubitatã-PR, com os limites e confrontações seguintes: Inicia-se em um determinado ponto, no eixo da BR-369; segue-se sentido a Campo Mourão, no rumo SO61°54'59"NE, confrontando com parte da mesma BR, na extensão de 120,00 metros, até a divisa com o lote nº109-A-REM-1; Segue-se no rumo NO28°05'06"SE, confrontando com o lote nº109-A-REM-1; na extensão de 241,67 metros, até a divisa com o lote nº109-A-REM-1; Segue-se no rumo NE61°54'59"SO, confrontando com o lote nº109-A-REM-1, na extensão de 12,00 metros, até a divisa com o lote nº109-A-REM-1; Segue-se no rumo SE28°05'06"NO, confrontando com o Lote nº109-A-REM-1, na extensão de 241,67 metros, até o ponto inicial." **ii) BENFEITORIAS:** No local há as seguintes benfeitorias: Galpão moega em alvenaria com área aproximada de 400m², com 2 células, equipada com 2 elevadores com capacidade de 40 ton/hora, da marca Kepler Weber, modelo EA2S.; Galpão da base do secador com fornalha de tijolos refratários, com área aproximada de 140m²; Benfeitoria, auxiliar a balança rodoviária, em alvenaria com área aproximada de 81m², telhas de barro, piso cerâmica e laje, contendo uma sala, cozinha e dois banheiros, em mau estado de conservação – abandonado; Benfeitoria em alvenaria com área aproximada de 52m², com telhas de barro, laje e piso cerâmica, contendo um banheiro, uma sala e uma Casa de força; Poço artesiano; Casa do caseiro, em alvenaria, telhas de barro, laje, piso cerâmica, com área aproximada de 72m², contendo 2 quartos, sala/cozinha e 1 banheiro. A benfeitoria encontra-se em mau estado de conservação – abandonada; Paiol em madeira com área de 30m² – sem valor comercial. **iii) MÁQUINAS/EQUIPAMENTOS:** No local foram verificadas as seguintes máquinas/equipamentos: Um Secador de grãos Kepler Weber KW80; Um Silo - marca Kepler Weber 3608 - capacidade 600 ton; Dois Silos - marca Kepler Weber 6015 com capacidade 3000 ton. Cada; Dois Elevadores de grãos Kepler Weber EA2S; Uma Máquina de pré limpeza - Kepler Weber; Balança rodoviária. **OBSERVAÇÕES:** A venda do imóvel será considerada *ad corpus*, devendo as medidas indicadas serem consideradas meramente enunciativas, podendo haver diferenças entre o verificado no local e o indicado nos documentos e/ou no laudo de avaliação e/ou no edital de leilão, o que em hipótese alguma invalidará o leilão. Caso haja alguma benfeitoria irregular e/ou não averbada, caberá ao arrematante regularizar a mesma, observando a legislação em vigor. Cabe aos interessados, antes do leilão, analisarem a documentação e vistoriarem o imóvel no local. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas. Os bens, tanto imóveis, quanto móveis, serão entregues no estado em que encontram. Quanto aos móveis, não é possível atestar o funcionamento dos mesmos. Devem os interessados, antes do leilão, vistoriarem os bens, verificando a quantidade e qualidade dos mesmos, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Apesar de se tratar de um imóvel rural, e conforme consta na Lei nº 12.651/2012 de todos os imóveis deverem possuir registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR), o imóvel em tela não apresenta estas documentações. Desta forma, cabe ao arrematante confeccionar junto ao órgão estadual competente, Instituto de Água e Terra (IAT), o registro ambiental. **DETALHES E INFORMAÇÕES:** Maiores detalhes podem ser consultados no laudo de avaliação juntado no mov. 11660.12 dos autos de falência, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. O laudo de avaliação é parte integrante do presente edital, não podendo ser alegado desconhecimento. As fotos devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo haver diferenças entre o indicado na foto e a situação do bem durante o leilão, motivo pelo qual é recomendada a visita ao bem, não sendo aceitas reclamações posteriores. Imóvel atualmente ocupado. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 993.000,00. **LANCE INICIAL:** Lance Inicial na Primeira Praça (Valor de Avaliação): **R\$ 822.000,00.** Lance Inicial na Segunda Praça (50% da avaliação): **R\$ 411.000,00**

Lote 04: IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE TERRENO DE 48.400,00m², COM BENFEITORIAS E MAQUINÁRIO/EQUIPAMENTOS EXISTENTES NO LOCAL, LOCALIZADO NA COLÔNIA GOIOERÊ, MUNICÍPIO DE TUNEIRAS DO OESTE/PR. DESCRIÇÃO GERAL DO LOTE: Integram o presente lote o imóvel descrito na matrícula 12.735 do 2º CRI de Cruzeiro do Oeste/PR e benfeitorias, conforme adiante discriminado: Além do bem imóvel, também integram o presente lote as benfeitorias e máquinas/equipamentos existentes no local (*abaixo discriminadas*). **i) IMÓVEL:** Lote de Terras Parte-1 da Gleba nº01, localizado na Colônia Goioerê, município de Tuneiras do Oeste e comarca de Cruzeiro do Oeste. Número INCRA: 718.203.013.102-5. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR):2003/2004/2005. **Coordenadas Geodésicas:** Latitude: 23°55'55.25"S/ Longitude: 52°41'58.26"O. **Registro:** Imóvel assim descrito na **matrícula 12.735** do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Cruzeiro do Oeste/PR: "Lotes de terras Parte-1, com área de 48.400,00 metros quadrados, ou sejam 4,84 hectares, resultante da subdivisão dos lotes nºs 82-W, 82-Y, 82-X, 82-V, 82-U, 82-T, 82-S, 82-R, 80-C, 80-B, 81-B, 81-C, 80-A, 81-R, 81-A-1, 81-A-1-A, 81-A-1-A-2, destacados dos lotes nºs 82-W, 82-Y, 82-X, 82-V, 82-U, 82-T, 82-S, 82-R, 80-C, 80-B, 81-C, 80-A, 81-R, 81-A-1, todas da Gleba nº01, Colônia Goioerê, situados no município de Tuneiras do Oeste, desta Comarca, com as seguintes confrontações: "Principia num ponto situado sobre o eixo e uma estrada, anteriormente denominada "Picadão João Leite", na divisa com a Parte-2, da mesma subdivisão; daí segue por quatro linha retas, confrontando com a Parte-2, da mesma subdivisão; a primeira com rumo NW 81°50'26"SE e distância de 105,98m, a segunda com o rumo de SW 07°57'21"NE e distância de 246,79m, e a terceira com o rumo de NW 89°04'15"SE e distância de 39,97m e a quarta com rumo de SW 29°55'49" NE e distância de 160,67m, até o eixo da Rodovia Tuneiras do Oeste – Campo Mourão, também denominada "Estrada Boiadeira", daí deflete à direita e segue pela referida rodovia, pelo eixo no sentido Campo Mourão, numa extensão total de 91,81 metros até a interseção com o eixo de uma estrada, anteriormente denominada "Picadão João Leite"; daí deflete à direita e segue a referida estrada ou "Picadão João Leite", pelo seu eixo, numa extensão total de 397,16 metros, até o ponto de partida deste memorial descritivo." **ii) BENFEITORIAS:** No local há as seguintes benfeitorias não reprodutivas: Benfeitoria da Balança rodoviária, com estrutura em alvenaria com área aproximada de 30m², telhas de fibrocimentos, em mau estado de conservação; Refeitório em alvenaria com aproximadamente 84m², possuindo telhas de barro, piso cerâmica, forro de

madeira e contendo 1 salão, 1 banheiro externo e uma cozinha; Casa do caseiro, em alvenaria, telhas de barro, laje, piso cerâmica, forro de madeira, com área aproximada de 64m². A benfeitoria encontra-se em estado de conservação regular; Galpão da Moega, estrutura metálicas com área aproximada de 280m², com piso de concreto e telhas de zinco. **iii) MÁQUINAS/EQUIPAMENTOS:** No local foram verificadas as seguintes máquinas/equipamentos: Um Secador de grãos marca Page - capacidade 80 ton/hora; Três Silos -marca Page com capacidade de 1800 ton. Cada; Dois Elevadores de grãos Kepler Weber EA2S; Uma Máquina de pré limpeza - Page MPL 40; Balança Rodoviária. **OBSERVAÇÕES:** A venda do imóvel será considerada *ad corpus*, devendo as medidas indicadas serem consideradas meramente enunciativas, podendo haver diferenças entre o verificado no local e o indicado nos documentos e/ou no laudo de avaliação e/ou no edital de leilão, o que em hipótese alguma invalidará o leilão. Caso haja alguma benfeitoria irregular e/ou não averbada, caberá ao arrematante regularizar a mesma, observando a legislação em vigor. Cabe aos interessados, antes do leilão, analisarem a documentação e vistoriarem o imóvel no local. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas. Os bens, tanto imóveis, quanto móveis, serão entregues no estado em que encontram. Quanto aos móveis, não é possível atestar o funcionamento dos mesmos. Devem os interessados, antes do leilão, vistoriarem os bens, verificando a quantidade e qualidade dos mesmos, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Apesar de se tratar de um imóvel rural, e conforme consta na Lei nº 12.651/2012 de todos os imóveis deverem possuir registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR), o imóvel em tela não apresenta estas documentações. Desta forma, cabe ao arrematante confeccionar junto ao órgão estadual competente, Instituto de Água e Terra (IAT), o registro ambiental. **DETALHES E INFORMAÇÕES:** Maiores detalhes podem ser consultados no laudo de avaliação juntado no *mov. 11660.13* dos autos de falência, laudo este disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br. O laudo de avaliação é parte integrante do presente edital, não podendo ser alegado desconhecimento. As fotos devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo haver diferenças entre o indicado na foto e a situação do bem durante o leilão, motivo pelo qual é recomendada a visita ao bem, não sendo aceitas reclamações posteriores. **OCUPAÇÃO:** Imóvel atualmente ocupado. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.008.000,00. **LANCE INICIAL:** Lance Inicial na Primeira Praça (Valor de Avaliação): **R\$ 1.008.000,00**. Lance Inicial na Segunda Praça (50% da avaliação): **R\$ 504.000,00**

5. Diante de todo o acima exposto, colocando-se à disposição de Vossa Excelência, o leiloeiro:

a) Sugere que o leilão seja realizado **nas seguintes datas:**

Primeira Praça/Chamada: **09/05/2025** às 10h
Segunda Praça/Chamada: **16/05/2025** às 10h
Terceira Praça/Chamada: **23/05/2025** às 10h

Local: Plataforma Eletrônica www.kronbergleiloes.com.br

b) Requer a **juntada da minuta do Edital de Leilão**, a qual, uma vez aprovada, requer seja publicado no diário eletrônico, cabendo ao leiloeiro publicar na rede mundial de computadores (www.kronbergleiloes.com.br);

c) Observadas as condições fixadas por esse r. juízo (*r. despacho do mov. 12983*), a minuta de edital ora juntada prevê, em suma, as seguintes condições:

➤ **Praças/Chamadas:**

- Primeira Praça/Chamada: **09/05/25** (*lance inicial valor de avaliação*)
- Segunda Praça/Chamada: **16/05/25** (*lance inicial 50% do valor de avaliação*)
- Terceira Praça/Chamada: **23/05/25** (*lances livres*)

➤ **Condições de Pagamento na Primeira e Segunda Praças/Chamadas:** “À vista” ou “A prazo”. Preferência para arrematação “à vista”. No Lote 02 somente serão aceitos lances para pagamento “à vista”

- **Condições de Pagamento na Terceira Praça/Chamada:** Somente lances para pagamento “à vista”
- **Condições de Parcelamento (*Primeira e Segunda Praças/Chamadas*):**
 - **Lote 01:** 30% + até 30 parcelas corrigidas pelo INPC
 - **Lote 02:** Somente à vista
 - **Lote 03:** 30% + até 12 parcelas corrigidas pelo INPC
 - **Lote 04:** 30% + até 12 parcelas corrigidas pelo INPC
- **Entrega dos bens:** Livre de Ônus e Débitos, na condição em que se encontram
- **Taxa de Comissão de Leilão:** 5% sobre o valor da arrematação

Termos em que,
Pede Deferimento.

Curitiba, 25 de março de 2025.

HELICIO KRONBERG
Leiloeiro Público Oficial e Avaliador
(assinado eletronicamente)

