



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0768- 11/2021

LOTE DE TERRAS Nº109-A-REM-2, COM ÁREA DE 2,90 HÁ,
MAT. Nº18.619, MUNICÍPIO DE JURANDA/PR

AUTOS: 0008165-89.2010.8.16.0058



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	11
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	14
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	15
10	ENCERRAMENTO	16

ANEXOS:

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





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote de terras nº109-A-REM-2, com área de 2,90 hectares, Colônia Goio-Bang, município de Juranda/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 993.000,00

(Novecentos e noventa e três mil reais)





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.

Método de Quantificação de Custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o valor de comercialização.

Benfeitorias Não Reprodutivas: Abrangem todas as inovações introduzidas no imóvel rural que não proporcionam rendimentos próprios, mas são consideradas como necessárias para o êxito das explorações, como: casas, galpões, estábulos, cercas, drenagens e açudes.

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, Banco de Dados do Sistema Nacional do Cadastro Ambiental Rural (SICAR) e da Prefeitura Municipal de Juranda/PR.

A visita técnica foi realizada no dia 08/07/2021, na companhia do administrador judicial dr. Inor Silva dos Santos (OAB 45798PR) e dos administradores judiciais anteriores. Durante a diligência foram apuradas informações a respeito das características do bem pertinentes a avaliação.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

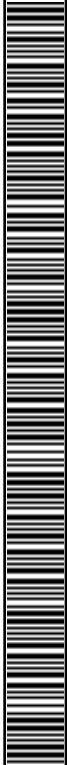
O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

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

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

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

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





2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel rural – Lote de terreno rural com benfeitoria não reprodutivas.

3.2 Descrição Técnica

Lote nº 109-A-REM-2, Gleba nº3, localizado na Colônia Goio-Bang, município de Juranda e comarca de Ubitatã/PR.

Número da Matrícula: Nº 18.619 – Registro de Imóveis de Ubitatã

Número INCRA: nº719.196.012.173-8

Localização: Latitude: 24°21'38.00"S/ Longitude: 52°44'52.00"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Mercado Regional de Terras - MRT 3 Norte atinge 101 municípios do Paraná integrantes de três (03) macrorregiões geográficas do IBGE (Centro Ocidental, Norte Pioneiro e Norte Central) e 15 Microrregiões envolvendo dos 150 municípios, concentrando-se a maior parte da Mesorregião Norte Central Paranaense.

O MTR 3 é formado por várias cidades que se constituem como polos econômicos das microrregiões com bom desenvolvimento nos setores primário, secundário e terciário, representando significativa proporção do PIB paranaense com população aproximada de 2 milhões de pessoas e um grau de urbanização próximo de 80%.

A região apresenta o segundo maior polo industrial do Paraná com produção diversificada de produtos manufaturados e uma pujante produção agrícola também diversificada, favorecida pelas condições edafoclimáticas e de relevo.

Londrina, Maringá são os maiores centros urbanos e exercem grande influência dentro e fora da região tanto na agricultura como ramos de serviços e industrial. Estas cidades apresentam grande aglomeração populacional e grau de urbanização.





Outras cidades de menor dimensão também se constituem como polos de desenvolvimento microrregional como é o caso de Campo Mourão que abriga a sede da COAMO (Cooperativa Agropecuária Mourãoense) maior Cooperativa Agroindustrial da América Latina e uma das maiores empresas do Paraná e do Brasil, assim como Cornélio Procópio, Arapongas, Apucarana, etc.

Na estrutura fundiária da região predominam os pequenos e médios estabelecimento, majoritariamente compostos por agricultores familiares que de modo geral exploram áreas próprias na condição de proprietários. Na parte mais a Oeste coincidente com a Região Centro Ocidental há maior incidência de arrendatários.

O MTR 3 se localiza no Terceiro Planalto Paranaense ou Planalto do Trapp do Paraná constituído por derrames basálticos e paisagens bastante uniformes com rochas que de modo geral deram origem a solos profundos e argilosos exceto na parte à Noroeste de transição para os solos derivados do arenito Caiuá. De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agrícolas.

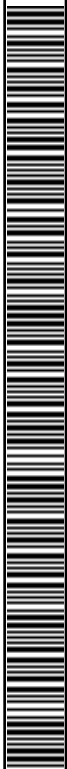
O relevo do MTR 3 é predominantemente apresenta baixos índices de declividade (em geral menores que 10%) variando de planos, suave ondulado e ondulado, exceto em algumas depressões e planaltos localizados principalmente nas margens do MTR 3 principalmente na região de transição do 2º para o 3º planalto.

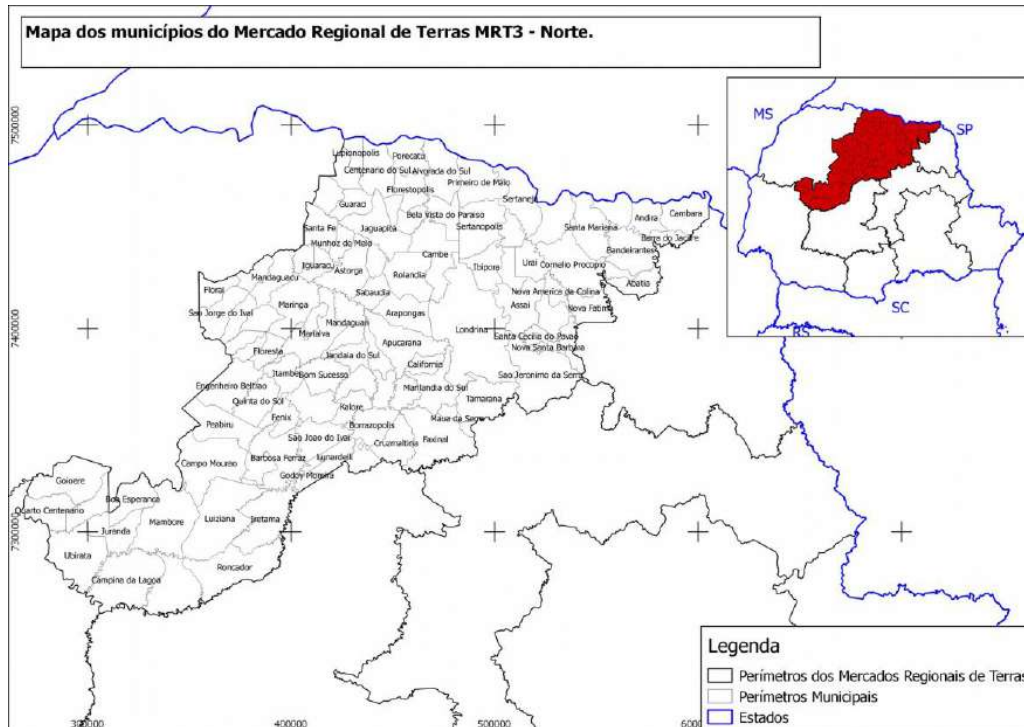
Incidem na região os Biomas Floresta Estacional Semidecidual e a Floresta Ombrófila Mista e os principais rios são o Paranapanema, Ivaí, Tibagi, Piquiri, Cinzas.

As condições edafoclimáticas e de relevo favoreceram a conformação da mecanização da agricultura em larga escala, principalmente com culturas anuais, como a soja, trigo, milho e cana-de-açúcar.

A cafeicultura foi a principal cultura implantada ao longo da colonização da região e foi sendo substituída a partir dos anos 1970 principalmente pela cultura da soja, milho e trigo que se constituem atualmente no principal uso do solo da região. Este sistema de produção compõem um complexo agroindustrial fortemente estruturado à jusante e à montante da produção, com forte aporte tecnológico, financeiro (crédito rural), assistência técnica e uma grande rede de fornecedores constituído por grandes cooperativas, agroindústrias, bancos, tradings, lojas agropecuárias, rede de armazenamento, transporte e distribuição.

As pastagens destinadas principalmente para a pecuária bovina de corte se concentram principalmente nas regiões com relevo com maiores graus de declividade, regiões de solos arenosos e nas margens com o 2º planalto.





Fonte: INCRA

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).
- 5.2.2 Segundo a Averbação n°08, foram destinados 0,58 hectares para Reserva Legal (RL).





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) Abordagem pelo valor de mercado:

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) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
 - o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
 - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
 - o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
 - o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*





0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

“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, 1º Parte da Colônia Goio-Bang, município de Juranda e Comarca de Ubirtã-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 $SO61^{\circ}54'59''NE$, 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 $NO28^{\circ}05'06''SE$, 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 $NE61^{\circ}54'59''SO$, 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 $SE28^{\circ}05'06''NO$, confrontando com o Lote nº109-A-REM-1, na extensão de 241,67 metros, até o ponto inicial.”

6.2 Situação

O imóvel de Matrícula nº18.619 encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

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.

6.4 Benfeitorias

6.4.1 Benfeitorias Não Reprodutivas

- 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 fôrnia 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.

- Paio em madeira com área de 30m² – sem valor comercial.

6.5 Equipamentos

Todos os equipamentos listados no laudo de avaliação, na data base da vista técnica, encontravam-se no imóvel avaliado.

- 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

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, Topografia e Capacidade de Uso da Terra

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

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

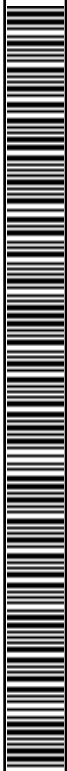
A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- 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.





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 \leq 500Ha -> Fator = 1,00
- 500Ha < Área \leq 1.500Ha -> Fator = 0,95
- 1.500Ha < Área \leq 2.500Ha -> Fator = 0,90
- 2.500Ha < Área \leq 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 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.





- 8.1.1.4 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).
- 8.1.1.5 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados
- 8.1.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado = 0,90.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo.

8.3 Método Evolutivo

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo, onde:

$$VTI = VTN + VM + VBNR$$

VTI = Valor Total do Imóvel

VTN = Valor da Terra Nua

VM = Valor do Maquinário

VBNR = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 992.836,72 (Novecentos e noventa e dois mil, oitocentos e trinta e seis reais e setenta e dois centavos)

9.1.1 Valor de mercado da terra nua

R\$ 498.762,29 (Quatrocentos e noventa e oito mil, setecentos e sessenta e dois reais e vinte e nove centavos)





9.1.2 Valor de mercado dos Maquinários

R\$ 165.105,00 (Cento e sessenta e cinco mil, cento e cinco reais)

9.1.3 Valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas

R\$ 328.969,43 (Trezentos e vinte e oito mil, novecentos e sessenta e nove reais e quarenta e três centavos)

9.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL

R\$ 993.000,00 (Novecentos e noventa e três mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 16 (dezesesseis) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 05 de novembro de 2021

Helcio Kronberg





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





Bens				Pesquisa de Mercado		Fatores de Homogeneização		Valores Homogeneizados	
QTD	DESCRIÇÃO	Localização	Unidade	COTAÇÃO R\$	LINK/FONTE	Estado	Negociação	Unitário	Total
1	Secador de grãos Kepler Weber KW80	pátio	Juranda	R\$ 150.000,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/248704/secador-kepler-weber	0,45	0,90	R\$ 60.750,00	R\$ 60.750,00
1	Silo - marca Kepler Weber 3608 - capacidade 600 ton.	frente	Juranda	R\$ 80.000,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/353220/silos-usados	0,50	0,90	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00
2	Silo - marca Kepler Weber 6015 com capacidade 3000 ton. cada.	fundos	Juranda	R\$ 30.000,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/135684/silo-para-armazenagem-de-graos-marca-casp-capac-300-tons	0,50	0,90	R\$ 13.500,00	R\$ 27.000,00
2	Elevador de grãos Kepler Weber EA2S	patio	Juranda	R\$ 20.000,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/267888/elevadores-de-graos-kepler-weber	0,55	0,90	R\$ 9.900,00	R\$ 19.800,00
1	Máquina de pré limpeza - Kepler Weber	patio	Juranda	R\$ 20.000,00	https://www.mfrural.com.br/detalhe/369165/pre-limpeza-de-graos	0,55	0,90	R\$ 9.900,00	R\$ 9.900,00
1	Balança Rodoviária	Frente	Juranda	R\$ 37.000,00	https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1879270167-balanca-rodoviaria-40x80-toneladas-plataforma-8-x280-i-JM#position=5&search_layout=stack&type=item&tracking_id=1ee0b020-78ef-497e-ad57-327d36ce0ef8	0,35	0,9	R\$ 11.655,00	R\$ 11.655,00
TOTAL									R\$ 165.105,00

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: PJ6PJ 92FX6 9VMK4 VQRYU



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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



Informações Gerais

Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	Fertimourão	Data da Vistoria:	08/07/2021
Endereço:	Colônia Goio-Bang	Data do Laudo:	05/11/2021
Complemento:	Gleba nº03	Matrícula:	nº18.619
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Juranda	UF: PR CEP:	-
		Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 2,90 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: 2.000,00 m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 20,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 2,90 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: 2.000,00 m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 20,00 ha < Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Plano	Cons. Do Solo:	Arenoso a argiloso
Drenagem:	Regular	Estradas Internas:	-
Textura:	Arenoso a argiloso	Melhoramentos:	Cercamento
Util. Economica:	Industrial	Profundidade:	Solo Profundo (mais de 2m)
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	Pedregosidade baixa
Pot. Produtivo:	Moderado a alto	Erosão:	Propensão baixa
Benfeitorias:	Casas e galpões	Precipitação:	1280,6mm/ano
Altitude:	644m		

Valor de Mercado

R\$ 827.731,73

(OITOCENTOS E VINTE E SETE MIL, SETECENTOS E TRINTA E UM REAIS E SETENTA E TRÊS CENTAVOS)

Comentários Gerais

-

-

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

Assinatura: _____





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Imóvel mat. n°18.619 está localizado a sudeste da cidade de Juranda/PR, podendo ser acessado pela BR-369.</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 24°21'38.00"S Longitude: 52°44'52.00"O</p>	

Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
<p>“Lote de terras n°109-A-REM-2 com área de 2,90ha, ou sejam 1,19 alqueires, subdivisão do lote 109-A-REM, situado na Gleba n°03, 1ª Parte da Colônia Goio-Bang, município de Juranda e Comarca de Ubiratã-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 n°109-A-REM-1; Segue-se no rumo NO28°05'06"SE, confrontando com o lote n°109-A-REM-1; na extensão de 241,67 metros, até a divisa com o lote n°109-A-REM-1; Segue-se no rumo NE61°54'59"SO, confrontando com o lote n°109-A-REM-1, na extensão de 12,00 metros, até a divisa com o lote n°109-A-REM-1; Segue-se no rumo SE28°05'06"NO, confrontando com o Lote n°109-A-REM-1, na extensão de 241,67 metros, até o ponto inicial.”</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>Latossolos é a principal classe de solo encontrada no Paraná, sendo distribuído em 31% do território estadual. Possuem boa profundidade, relevo quase plano, ausência de pedras, grande porosidade, boa drenagem e permeabilidade fazem com que sejam os mais utilizados na produção rural. Embora geralmente sejam de baixa fertilidade, as práticas de adubação e correção do solo, realizadas pelos produtores rurais, os tornam muito produtivos.</p>	<p>Subordens do SIBCS</p> <ul style="list-style-type: none"> Latossolo Vermelho Neossolo Litólico Nitossolo Vermelho Área Urbana <p>Gráfico</p> <p>Subordens do SIBCS (km²)</p>

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: P:J6PJ 92FX6 9VMK4 VQRYU



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Benefitorias de Solo Distribuição e Acabamentos Internos					
Galpão Moega					
Distribuição	Qtd.	Piso	Estrutura	Forro	Telha
Galpão	1	Concreto	Metálica	-	Zinco
Galpão Secador					
Distribuição	Qtd.	Piso	Estrutura	Forro	Telha
Galpão	1	Concrato	Metálica	-	Zinco
Benefitorias Auxiliar da Balança Rodoviária					
Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Escritório	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro
Sala	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro
Cozinha	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro
Banheiro	2	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro
Benefitoria da Casa de Força					
Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Sala	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro
Casa de força	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro
Banheiro	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro
Casa do caseiro					
Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Quarto	2	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro
Sala	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro
Cozinha	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro
Banheiro	1	Cerâmica	Alvenaria	Laje	Ferro



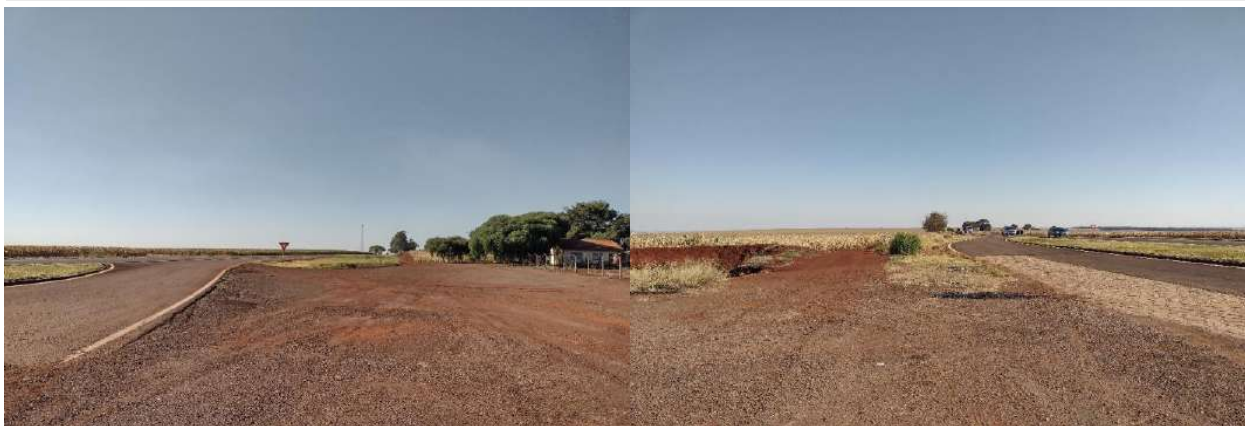


Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Acesso do imóvel

Acesso do imóvel



Entrada do imóvel

Vista dos Silos



Silos

Galpão

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: P-J6PJ 92FX6 9VMK4 VQRYU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Interior do Galpão



Equipamento de pré limpeza



Secador de grãos



Galpão



Estutura do Silo



Descrição do Silo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6PJ 92FX6 9VMK4 VQRYU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Ventilador

Descrição do Ventilador



Descrição Kepler Weber

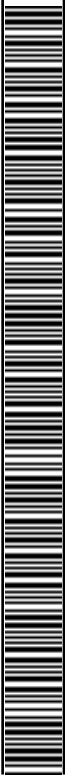
Descrição Kepler Weber



Benfeitoria da Balança Rodoviária

Balança Rodoviária

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6PJ 92FX6 9VMK4 VQRYY





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Interior da Benfeitoria

Interior da Benfeitoria



Interior da Benfeitoria



Poço



Benfeitoria



Interior da Benfeitoria

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J6PJ 92FX6 9VMK4 VQRYU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Interior da Benfeitoria



Interior da Benfeitoria



Interior da Benfeitoria



Casa do caseiro



Casa do caseiro



Interior Casa do caseiro

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6PJ 92FX6 9VMK4 VQRYU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Relatório Fotográfico



Interior Casa do caseiro



Interior Casa do caseiro



Interior Casa do caseiro



Interior Casa do caseiro



Interior Casa do caseiro



Interior Casa do caseiro





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

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 T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P46PJ 92FX6 9VMK4 VQRYU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando										
Endereço:	Colônia Goio-Bang									
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Juranda			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	2,90		Área Construída:	2000,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	N/A						
Topografia:	Plano		Informante:	N/A						
Benfeitorias	Casa e Galpões		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe	0,50	17%	Vw(a)		VIII	0,58	20%
IIe	0,50	17%	IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	2,90	100%
IIe,s	1,00	34%	IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	60%	
IIIs	0,32	11%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 1										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Ubiratã			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	121,00		Área Construída:	90,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 5.900.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/50-alqueire						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)		VIII	24,20	20%
IIe	6,80	6%	IIIe,s	35,00	29%	Vle		Áterreno(ha):	121,00	100%
IIe,s	25,00	21%	IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	55%	
IIIs	30,00	25%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 2										
Endereço:										
Bairro:	Capela			Cidade:	Goioerê			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	114,95		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 16.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Tixuz						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://br.tixuz.com/im%C3%B3veis/venda						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe	30,00	26%	Vw(a)		VIII	22,99	20%
IIe	4,50	4%	IIIe,s	15,00	13%	Vle		Áterreno(ha):	114,95	100%
IIe,s	17,46	15%	IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	55%	
IIIs	25,00	22%	IVe			VIIe				
Observações:										



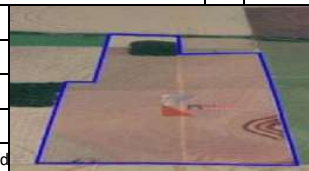


Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Goioerê			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	145,20		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 21.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Plano		Informante:	Tixuz						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://br.tixuz.com/im%C3%B3veis/vend						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	5,00	3%	Vw(a)			VIII	30,00 21%
IIe	5,20	4%	IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	145,20 100%
IIe,s	85,00	59%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	60%
IIIs	20,00	14%	IVe			VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Nova Cantu			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	9,68		Área Construída:							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	OLX						
Benfeitorias	Casa		Contato	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe	1,50	16%	Vw(a)			VIII	1,94 20%
IIe	1,74	18%	IIIe,s	2,50	26%	Vle			Áterreno(ha):	9,68 100%
IIe,s	2,00	21%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	56%
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										



Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Ubiratã			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	24,20		Área Construída:	0,00						
Situação:	Muito boa		Preço Anunciado:	R\$ 3.500.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/sitio-10-alo						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	4,84 20%
IIe	9,00	37%	IIIe,s	3,00	12%	Vle			Áterreno(ha):	24,20 100%
IIe,s	3,36	14%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	61%
IIIs	4,00	17%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Ubiratã		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		999,46		Área Construída:		0,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 265.000.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Plano		Informante:		Imovelweb				
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://www.imovelweb.com.br/propriedade				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe	170,00	17%	Vw(a)		VIII	199,89	20%
IIe	99,57	10%	IIIe,s	330,00	33%	Vle		Áterreno(ha):	999,46	100%
IIe,s	120,00	12%	IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	54%	
IIIs	80,00	8%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Mamborê		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		254,00		Área Construída:		0,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 58.984.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Mgf Imoveis				
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-lav				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe	40,00	16%	Vw(a)		VIII	50,80	20%
IIe	33,20	13%	IIIe,s	60,00	24%	Vle		Áterreno(ha):	254,00	100%
IIe,s	70,00	28%	IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	56%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Mamborê		UF: PR	
Área de Terreno (ha):		94,38		Área Construída:		0,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 17.261.322,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		MGF Imoveis				
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		https://pr.mgfimoveis.com.br/opportunida				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe	20,00	21%	Vw(a)		VIII	18,88	20%
IIe	5,50	6%	IIIe,s	30,00	32%	Vle		Áterreno(ha):	94,38	100%
IIe,s	13,50	14%	IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	53%	
IIIs	6,50	7%	IVe			VIIe				
Observações:										





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Mamborê			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	266,20		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 46.813.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Mgf Imovel						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/oportunida						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	80,00	30%	Vw(a)			VIII	53,24 20%
IIe	10,00	4%	IIIe,s	75,00	28%	VIe			Áterreno(ha):	266,20 100%
IIe,s	12,96	5%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	52%
IIIs	35,00	13%	IVe			VIIe				
Observações:										

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P46PJ 92FX6 9VMK4 VQRUYU





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
2	R\$ 16.000.000,00	114,95	R\$ 0,00	0,90	R\$ 125.271,86	1,000	1,053	0,990	1,053	1,092	1,000	1,20	R\$ 150.065,55
3	R\$ 21.000.000,00	145,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 130.165,29	1,000	1,111	0,990	1,000	0,991	1,000	1,09	R\$ 141.903,38
5	R\$ 3.500.000,00	24,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 130.165,29	1,000	1,053	0,990	1,053	0,983	1,000	1,08	R\$ 140.334,53
8	R\$ 17.261.322,00	94,38	R\$ 0,00	0,90	R\$ 164.602,56	1,000	1,111	0,990	1,053	1,127	1,000	1,30	R\$ 214.727,04
9	R\$ 46.813.000,00	266,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 158.270,85	1,000	1,111	1,000	1,053	1,150	1,000	1,35	R\$ 212.904,49

Média	R\$ 141.695,17	Média	R\$ 171.987,00
Desvio	18269,53	Desvio	38367,97
Coef. de variação	0,13	Coef. de variação	0,22

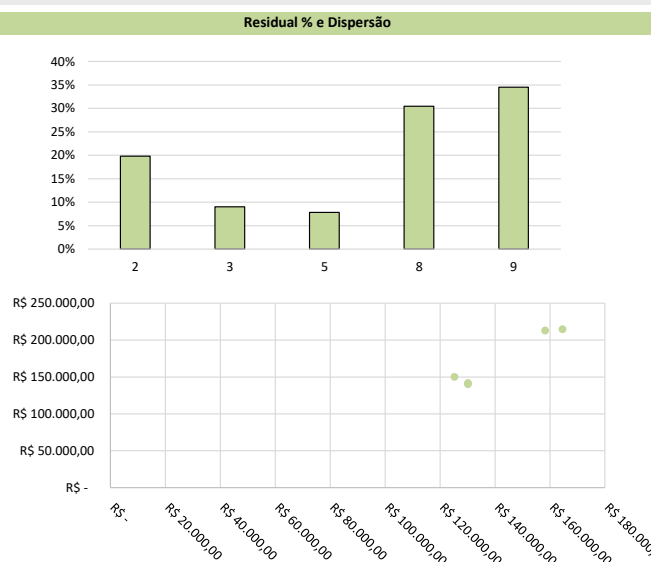
Média Saneada	R\$ 171.987,00
Limite Inferior	R\$ 120.390,90
Limite Superior	R\$ 223.583,10
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 498.762,29
	2,90		R\$171.987,00		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 120.390,90
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 171.987,00
Limite Superior (p/ha):	R\$ 223.583,10
Média Saneada (p/ha):	R\$ 171.987,00
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	38367,97
Coefficiente de Variação:	0,223

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha):		R\$ 26.307,78
Inferior (p/ha):	-18,06%	R\$ 145.679,21
Superior (p/ha):	13,27%	R\$ 198.294,78
Amplitude Total		31,33%



Comentários sobre o cálculo



Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	CUB/Arbitrado	Vida Útil	Residual %	A	F	L	Utilização Rural	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Galpão Moega	400,00	20	Reparos simples	R\$ 900,00	50	10%	0%	0%	0%	60%	R\$ 216.000,00	0,631	R\$ 136.237,68
2	Galpão Secador	140,00	20	Reparos simples	R\$ 900,00	50	10%	0%	0%	0%	60%	R\$ 75.600,00	0,631	R\$ 47.683,19
3	Benfeitoria Balança	81,00	20	Entre reparos simples e importantes	R\$ 1.972,61	50	10%	0%	0%	0%	60%	R\$ 95.868,85	0,533	R\$ 51.088,51
4	Benfeitoria	52,00	20	Reparos simples	R\$ 1.972,61	50	10%	0%	0%	0%	60%	R\$ 61.545,43	0,631	R\$ 38.818,55
5	Casa do caseiro	72,00	20	Reparos simples	R\$ 1.954,28	50	10%	0%	0%	0%	60%	R\$ 84.424,90	0,631	R\$ 53.249,31
6	Poço Artesiano	5,00	20	Reparos simples	R\$ 1.000,00	50	10%	0%	0%	0%	60%	R\$ 3.000,00	0,631	R\$ 1.892,19
TOTAL												R\$ 536.439,17	-	R\$ 328.969,43

Cálculo das Benfeitorias Não Reprodutivas	R\$ 328.969,43
Custo do Frete:	R\$ 0,00
Cálculo das Benfeitorias Reprodutivas:	R\$ 0,00
Valor Totas da Benfeitorias:	R\$ 328.969,43
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 498.762,29
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 827.731,73





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

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 31,33%
---	---

2	Grau de Precisão Obtido Grau II
---	---

Fundamentação Quanto a Avaliação das Benfeitorias

Tabela 1 - Grau de Fundamentação para a Avaliação de Benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	2 Pontos
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	3 Pontos
3	Enquadramento quanto a Avaliação das Benfeitorias Grau III	

Descrição	Grau de Fundamentação Obtido	Valor das Benfeitorias	Participação Relativa
Benfeitorias Reprodutivas	2	R\$ 0,00	0,00
Benfeitorias Não Reprodutivas	3	R\$ 328.969,43	3,00
Grau Calculado			3,00
Grau Obtido			3,00





Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Fundamentação Metodo Evolutivo

Tabela 9 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor da terra nua Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	2 Pontos
2	Avaliação das benfeitorias Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	3 Pontos
3	Pontos Obtidos 5	

Enquadramento do Laudo pelo Metodo Evolutivo

Tabela 10 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Pontos Mínimos Obtidos 4	2 Pontos
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2 no Grau II	3 Pontos

3	Enquadramento do Laudo Obtido Grau II
---	--





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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 T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6PJ 92FX6 9VMK4 VQRYU





República Federativa do Brasil

COMARCA DE UBIATÁ - ESTADO DO PARANÁ

Cartório de Registro de Imóveis



FICHA

01

REPÚBLICA

Helena Bogatin Escorsin
Titular Vitalícia
CPF 033 384 109-30

Bernadete de F. J. Escorsin
Esc. Juramentada
CPF 358 899 779-20

Milena Fadaia Escorsin
Esc. Juramentado
CPF 392 202 819-53

REGISTRO GERAL

LIVRO
Nº 2

MATRÍCULA Nº 18.619

19 de julho de 2000 - PROTOC. nº 81.775 de 04-07-00

IMÓVEL: Lote de Terras nº 109-A-REM-2 com área de 2,90 ha, ou sejam 1,19 alqs, **SUBDIVISÃO** do lote 109-A-Rem, situado na Gleba 03, 1ª parte da **COLÔNIA GOIO-BANG**, Município de Juranda e Comarca de Ubitatá-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 SO-61º54'59"NE, confrontando com parte da mesma BR, na extensão de 120,00 metros, até a divisa com o lote nº 109-A-Rem-1; Segue-se no rumo NO-28º05'06"SE, confrontando com o lote nº 109-A-Rem-1, na extensão de 241,67 metros, até a divisa com o lote nº 109-A-Rem-1; Segue-se no rumo NE-61º54'59"SO, confrontando com o lote nº 109-A-Rem-1, na extensão de 120,00 metros, até a divisa com o lote nº 109-A-Rem-1; Segue-se no rumo SE-28º05'06"NO, confrontando com o lote nº 109-A-Rem-1, na extensão de 241,67 metros, até ao ponto inicial.CCIR e ITR nº 719196.012173-8 e nº 0.434.009-4 (Receita Federal), com área total de 278,5 ha.

PROPRIETÁRIA - NOEMIA ELIZA DE SOUZA PERRI, brasileira, viúva, agricultora, portadora do RG nº 062.918-MT, inscrita no CPF sob o nº 811.375.169-68, residente em Campo Mourão-Pr.

REGISTRO ANTERIOR - R-3/17.827 de 05-06-96 do livro 02, deste Ofício. Dou fe. Oficial.

AV-1/18.619 - 19-07-2000

Nos termos do Registro anterior supra mencionado, permanece o **TERMO DE RESPONSABILIDADE DE CONSERVAÇÃO DE FLORESTA**, em favor do **INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ - I.A.P.** Dou fe. Oficial.

AV-2/18.619 - 19-07-2000 - PROTOC. nº 81.776 de 04-07-00

Procede-se a esta averbação tao somente para constar que o imóvel desta matrícula foi subdividido com Anuência do **I.A.P. nº 026/00** de 21-02-2000, sendo: Reserva Legal situada no lote 109-A-Rem-1. Emols:VRC-630,00; R\$-47,25. Dou fe. Oficial.

AV-3/18.619 - 19-07-2000

Nos termos do registro anterior supra mencionado, consta sobre o imóvel desta matrícula uma Autorização do **INCRA**, Auto nº 033/2000 de 07-04-00, expedida em Curitiba-Pr, e do Decreto nº 62.504 de 08-04-68, tendo em vista a declaração de competência recebida através da Portaria nº 40, de 31-01-90, do Ministério da Agricultura, publicada no Diário Oficial da União, em 02-02-90, fica autorizada a Srª **NOEMIA ELIZA DE SOUZA PERRI**, proprietária do imóvel objeto desta matrícula a desmembrar o referido imóvel rural para fins de transmissão a qualquer título, a parcela de 29.000,00 m², a ser desmembrada para alienação a **Comercio e Industrias Brasileiras COINBRAS S/A**, destina-se a instalação de uma Unidade de Recebimento de Cereais, ficando caracterizado, conforme determina o Decreto nº 62.504, de 08-04-68, a destinação da mesma para fins não agrícolas. Fica no entanto ressalvado o direito de domínio inquestionável da União sobre a área de que trata este documento em virtude de se localizar na Faixa de Fronteira do Paraná, não importando a presente autorização em nenhum reconhecimento expresso do domínio de titulado ou ratificação no registro imobiliario competente; expedindo-se

MATRÍCULA Nº
18.619

continuação

a presente nos precisos e exatos termos de Sumula 477, do Supremo Tribunal Federal, valendo ainda, a aceitação da presente como reconhecimento expresso do que acima ficou consignado. Dou fé. Oficial.

RO.

R-4/18.619 - 02-08-2000 - PROTOC. nº 81.953 de 25-07-00

Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 116/117 do livro E-45 em 21-07-2000 no Tab. de Juranda-Pr., protocolada sob o nº 108/00; **MUNICÍPIO DE JURANDA**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CGC/MF sob o nº 78.196.755 0001-09, com sede na rua Zenovio Szeremeta s/nº, neste ato representada por seu Prefeito Municipal: Antonio Viana dos Santos, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 896.557-9-Pr, inscrito no CPF sob o nº 201.002.219-04, residente em Juranda-Pr., **A D Q U I R I U** o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$-33.000,00 por compra da proprietária retro qualificada. ITBI-isento, conforme guia nº 1758. Certidão Negativa Estadual nº 811.375.169-68 de 24-07-00. Certidão Negativa do I.A.P. nº 1627/00 de 25-07-00. CCIR-98/99 e ITR nº 719196.012173-8 e nº 0.434.009-4 (Receita Federal), com área total de 278,5 ha, quitado exercício dos últimos cinco anos, conforme Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural nº 3.822.770 de 07-07-00. FUNREJUS: R\$-66,00. Condições: As da Escritura. Emols: VRC-4,312,00; R\$-323,40. Dou fé. Oficial.

RO.

R-5/18.619 - 17-11-2000 - PROTOC. nº 83.011 de 10-11-00

Nos termos da Escritura Pública de Doação lavrada as fls. 131/132 do livro E-45 em 07-08-2000 no Tab. de Juranda-Pr., protocolada sob o nº 123/00; **COMÉRCIO E INDÚSTRIAS BRASILEIRAS COINBRA S/A**, com sede na cidade de São Paulo, na avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 14º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.067.525/0001-08, neste ato representado por seu procurador: Pedro de Moraes, brasileiro, casado, industrial, portador do RG nº 9.049.240-SP, inscrito no CPF sob o nº 006.449.838-76, residente em Ponta Grossa-Pr, nos termos do Instrumento Procuratório lavrado nas Notas do 14º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo-SP, as fls. 353 do livro 1.892 em 05-05-00, **A D Q U I R I U** o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$-33.000,00, por Doação do proprietário supra qualificado, neste ato sendo representado por seu prefeito municipal, Antonio Viana dos Santos, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 896.557-9-Pr, inscrito no CPF sob o nº 201.002.219-04, residente em Juranda-Pr. ITCMD - R\$-1.320,00 recolhido 4% sobre R\$-33.000,00 no Banco do Estado do Paraná S/A, em 15-09-00. Certidão Negativa Municipal nº 2352 de 18-09-00. Certidão Negativa Estadual nº 233782-60 de 19-09-00. CND/INSS nº 029522000-14623003 de 27-10-2000. Certidão Negativa do I.A.P. nº 1934/00 de 31-08-00. CCIR-98/99 e ITR nº 0.434.009-4 (Receita Federal), com área total de 278,50 ha, quitado exercício dos últimos cinco anos, conforme Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural nº 3822770 de 07-07-00. FUNREJUS: R\$-66,00. Condições: As da Escritura. Emols: VRC-4,312,00; R\$-323,40. Dou fé. Oficial.

RO.

R-6/18.619 - 23-12-2004 - PROTOC. nº 94.371 de 23-11-2004

COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 160/162 do livro E-51 em 11-11-2004 no Tab. de Juranda-Pr., protocolada sob o nº 192; **FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 80.768.153/0001-12, com sede na cidade de São Paulo-SP, à Rua Senador Paulo Egidio, nº 34, sala 86, centro, neste ato representada por seu sócio administrador: Tauillo Tezelli, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador do RG nº 1.431.844-Pr, inscrito no CPF sob o nº 234.841.109-10, residente em Campo Mourão-Pr., conforme vigésima sétima alteração contratual realizada em 01-12-

segue na ficha nº



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBIATÁ - ESTADO DO PARANÁ

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS



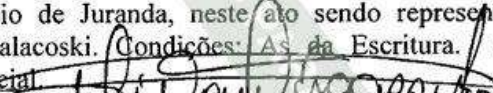
Bernadete de F. G. Escorsin
TITULAR
CPF 358.899.779-20

Nilton Tadeu Escorsin
Esc. Juramentado
CPF 392.202.819-53

REGISTRO GERAL

**LIVRO
Nº 2**

MATRÍCULA N.º 18.619

2003, registrada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 208.254/04-3, **ADQUIRIU** o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$ 703.953,35 (setecentos e três mil, novecentos e cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos), por compra do proprietário já qualificado no R-5, neste ato representado pelos procuradores: Eliseu Eising, brasileiro, casado, industrial, portador do RG nº 3.263.440-0-Pr, inscrito no CPF sob o nº 488.147.509-63, e Marcos Roberto Padilha, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador do RG nº 6.144.427-0-Pr, inscrito no CPF sob o nº 924.403.049-72, com endereço comercial em Ponta Grossa-Pr., nos termos da procuração lavrada nas Notas do 14º Tab. de Notas da cidade de São Paulo, às fls. 019 do livro 2.370, em 10-09-2004. **01)**-ITBI-R\$ 280,00 recolhido 2% sobre R\$ 14.000,00 na PMJ, conforme guia nº 2370-A de 22-11-2004. **02)**-Certidão Positiva Estadual com Efeito de Negativa nº 1630387-08 de 17-11-2004, com validade até 16-01-2005. **03)**-Certidão Negativa do IAP nº 275409 e 275410 de 20-12-2004. **04)**-CCIR-2000/2001/2002 nº 002913428024 com o Código do Imóvel nº 7191960121738 denominado Fazenda Aurea, com área total e registrada de 278,50 hectares, em nome de Noemia Eliza de Souza Perri. **05)**-ITR nº 0.434.009-4 (Receita Federal), com área de 278,5 hectares quitado exercício dos últimos cinco anos, conforme Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural nº 64BA.43BB.6C22.8E1A de 18-12-2004, com validade até 20-06-2005. **06)**-Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa nº 6.920.841 de 08-07-2004, com validade até 10-01-2005. **07)**-CND/INSS nº 474402004-21003030 de 04-10-2004, com validade até 02-01-2005. **08)**-FUNREJUS: R\$ 609,00. **09)**-Compareceu ainda como Anuente Interviente: Município de Juranda, neste ato sendo representado por seu prefeito Municipal, Militino Malacoski. **Condições:** As da Escritura. **Emols:** VRC 4,312,00; R\$ 452,76. Dou fé. Oficial 

R-7/18.619 - 16-09-2005 - PROTOC. nº 96.114 de 09-09-2005

HIPOTECA - Nos termos da Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia Hipotecária e outras Avencas, lavrada às fls. 148/153 do livro 263-E em 06-09-2005, no Tab. Acir de Campo Mourão-Pr., protocolada sob o nº 1919 do livro 04, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: **OUTORGANTE CONFITENTE E DEVEDORA: FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 80.768.153/0001-12, com sede na cidade de São Paulo-SP, à Rua Senador Paulo Egidio, nº 34, sala 86, centro, neste ato representada por seus sócios administradores: **a)**-Tauillo Tezelli, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador do RG nº 1.431.844-Pr, inscrito no CPF sob o nº 234.841.109-10, residente em Campo Mourão-Pr., e **b)**-Joel Tadeu Garcia Coitinho, brasileiro, capaz, separado judicialmente, comerciante, portador do RG nº 1.801.351-Pr, inscrito no CPF sob o nº 306.620.289-53, residente em Campo Mourão-Pr., representação feita nos termos da cláusula primeira da trigésima alteração contratual devidamente registrada sob o nº 39.396/05-8 da JUCESP e sob o nº 41900884910 da JUCEPAR, da vigésima sétima alteração contratual, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná, sob o nº 41900845302, datado de 03-05-2004 e do Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob o nº 4120204453-3, por despacho em sessão de 28-06-1988, e de outro lado como **OUTORGADA CREDORA: ADM DO BRASIL LTDA**, empresa com sede na cidade de Vitória-ES, na Avenida Nossa Senhora dos

MATRÍCULA N.º
18.619

continuação

Navegantes, 451, sala 907 - Enseada do Suá, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.017.264/0001-83, com seu contrato social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo, sob o nº 32.201.025.929 (NIRE), representada neste ato por seu bastante procurador, Neudi Gilmar Martini, brasileiro, capaz, casado, administrador, portador do RG nº 14/R518.521-SC, inscrito no CPF sob o nº 347.895.299-91, residente em Maringá-Pr., nos termos da procuração lavrada às fls. 2472494 do livro 2.463, do 14º Serviço Notarial de São Paulo-SP., foi cedido o imóvel desta matrícula em **PRIMEIRA ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, como garantia de um crédito rotativo até o limite de **R\$ 2.167.344,00** (dois milhões, cento e sessenta e sete mil, trezentos e quarenta e quatro reais), equivalentes nesta data a 7.430.894,00 (sete milhões, quatrocentos e trinta mil, oitocentos e noventa e quatro) quilos de soja, a ser paga em 36 (trinta e seis) meses. **Tributos/Certidões:** **01)**-Certidão Negativa Estadual dispensada conforme Decreto 93.240/86 e item 16.2.8 do Código de Normas do Paraná. **02)**-Certidão Negativa do IAP nº 313800 de 26-08-2005. **03)**-Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais com Efeitos de Negativa nº 7.450.400 de 08-07-2005, com validade até 09-01-2006. **04)**-CND/INSS nº 038202005-14023010 de 26-08-2005, com validade até 22-02-2006. **05)**-CCIR-2000/2001/2002 nº 029134280024 com o Código do Imóvel nº 7191960121738 denominado Fazenda Áurea, com área total e registrada de 278,5 hectares, em nome de Noêmia Eliza de Souza Perri. **06)**-ITR nº 0.434.009-4 (Receita Federal), com área total de 278,5 hectares, quitado exercício dos últimos cinco anos, conforme Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural nº 0^{DE}3.0AE6.AF35.5867 de 25-08-2005 com validade até 01-03-2006. **07)**-FUNREJUS: isento conforme Lei 12.216/98, artigo 3º, inciso VII, alínea 'b', item 01. **08)**-Registrado em sua íntegra no Livro 03 sob o nº 32.052. Condições: As da Escritura. Emols: VRC 2,156,00; R\$ 226,38. Dou fé. Oficial.

RO.

AV-8/18.619 - 20-12-2005 - PROTOC. nº 96.871 de 28-11-2005

TERMO DO IAP - Por Instrumento Particular de **TERMO DE COMPROMISSO DE PROTEÇÃO DE RESERVA LEGAL SISLEG** nº 1.055.593-1, firmado em Campo Mourão-Pr., em 07-11-2005, pela proprietária do imóvel desta matrícula, neste ato sendo representada por Taullio Tezeli, e pelo chefe do Escritório Regional de Campo Mourão do Instituto Ambiental do Paraná, Sr. Ricardo de Jesus Carvalho dos Santos. O proprietário por si, seus herdeiros e sucessores, gravam restrição de Reserva Legal, sobre uma área de 0,5800 hectares, correspondendo a 20% da área total deste imóvel, conforme mapas arquivados neste Ofício. O proprietário se compromete no mesmo Termo a restaurar 0,5800 hectares de Reserva Legal, conforme cronograma constante no Termo. A presente limitação e intocabilidade de uso se fazem, em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei Estadual nº 11.054/95 e o Decretos Estaduais nº 387/99, nº 3.320/04 e demais normas pertinentes. O proprietário firma o presente Termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Emols: VRC-630,00; R\$ 66,15. Dou fé. Oficial.

RO.

AV-9/18.619 - 24-07-2006 - PROTOC. nº 98.088 de 12-07-2006

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos da autorização da credora **ADM DO BRASIL LTDA**, neste ato sendo representada por seus representantes, Valdinei Batista de Oliveira, brasileiro, contador, titular do RG nº 15.396.839-SP, inscrito no CPF sob o nº 043.558.678-54, residente em São Paulo-SP, e Thomas Augustin Winter, norte americano, casado, controller, titular da Cédula de identidade para estrangeiro, RNE nº V157417H e inscrito no CPF sob o nº 212.940.048-59, residente em São Paulo-SP, conforme procuração lavrada às fls. 281 do livro 2.496 em 08-12-2005 nas Notas do 14º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo-Pr., expedido em São Paulo-SP, aos 15-05-2006, fica **CANCELADO** o registro da Hipoteca constante do R-7/18.619. Emols: VRC 1.095,24; R\$ 115,00; Dou fé. Oficial.

AV-10/18.619 - 24-07-2006 - PROTOC. nº 98.137 de 20-07-2006

segue na ficha nº



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBIATÁ - ESTADO DO PARANÁ

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS



FICHA
03
RUBRICA

Bel. Bernadete de F. G. Escorsin
TITULAR VITALÍCIA
CPF 358.899.779-20

Nilton Tadeu Escorsin
Esc. Juramentado
CPF 392.202.819-53

REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2 MATRÍCULA Nº 18.619

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO - Nos termos do requerimento de FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA, já qualificada no R-6, neste ato sendo representada por seu sócio gerente, Tauillo Tezelli, instruído com: **01)**-Carta de Habite-se nº 007/2005 de 24-06-2005; **02)**-Certidão de Construção nº 007/2005 de 24-06-2005 expedidas pelo Departamento de Obras e Viação do Município de Juranda; **03)**-ART nº 3131277 quitado em 08-09-2004, assinado pelo Engenheiro Civil César Augusto Alves Marfará - CREA-9.032-F; **04)**-CND/INSS nº 038282006-14023010 expedido em 18-07-2006 com validade até 14-01-2007 pela Previdência Social, encontra-se sobre o imóvel desta matrícula uma **CONSTRUÇÃO COMERCIAL** em alvenaria (concreto), com área de **671,08 metros quadrados** (seiscentos e setenta e um metros quadrados e oito centímetros). FUNREJUS - nº 198/053000105, recolhido R\$ 609,00 (seiscentos e nove reais), base de cálculo R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). VRC 2,156,00 R\$ 226,38. Dou fé. Oficial

R-11/18.619 - 20-08-2008 - PROTOC. nº 103.896 de 04-08-2008

HIPOTECA - Nos termos da Escritura Pública de Aditamento e Constituição de Garantia Hipotecária Vinculada a Contrato de Pré-Pagamento à Exportação em Moeda Estrangeira, lavrada às fls. 082 à 091 do livro 937-N em 01-08-2008, no Tabelionato Ferreira, 8º Ofício de Notas de Curitiba-Pr, protocolada sob o nº 3064, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: De um lado como **CREDOR HIPOTECÁRIO: HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira de direito privado, com sede em Curitiba-Pr, na Travessa Oliveira Belo nº 34, 4º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.701.201/0001-89, nesse ato sendo representado por seus procuradores, Nilton Pereira dos Santos Junior, brasileiro, solteiro, maior, bancário, titular do RG nº 6.686.209-7-Pr, inscrito no CPF sob o nº 874.683.289-00, residente e domiciliado em Curitiba-Pr, e Fernando Freiburger, brasileiro, casado, bancário, titular do RG nº 1.706.600-SC, inscrito no CPF sob o nº 732.669.659-49, residente e domiciliado em Curitiba-Pr, conforme procuração lavrada nas Notas do Cartório Distrital do Boqueirão em Curitiba, às fls. 008 do livro 633-P, em 12-06-2008, designado simplesmente como **CREDOR**; e de outro lado como **DEVEDORA E HIPOTECANTE: FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Campo Mourão-Pr, na Rodovia BR 487, KM 05, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 80.768.153/0001-12, neste ato representada pelos sócios administradores, Tauillo Tezelli, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado em Campo Mourão-Pr, titular do RG nº 1.431.844-Pr, inscrito o CPF sob o nº 234.841.109-10 e Joel Tadeu Garcia Coitinho, brasileiro, separado judicialmente, empresário, titular do RG nº 1.801.351-Pr, inscrito no CPF sob o nº 306.620.289-53, designado simplesmente **CREDITADO**; e, ainda, como **INTERVENIENTES GARANTIDORES, TAUILLO TEZELLI e JOEL TADEU GARCIA COITINHO**, já qualificados; Foi cedido o imóvel desta matrícula, **avaliado em R\$ 860.000,00** (oitocentos e sessenta mil reais), em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, sem concorrência de terceiro, como garantia da dívida do Contrato de Pré Pagamento à Exportação em Moeda Estrangeira ("Export Prepayment Finance Agreement"), celebrado entre Creditado e o Credor em 05-08-2008 no valor de US\$ 3.000.000,00 (três milhões de dólares norte-americanos), correspondente, para meros fins de referência, a **R\$ 4.800.000,00** (quatro milhões e oitocentos mil reais), com **vencimento**

MATRÍCULA Nº 18.619

continuação

em 22-06-2011. **CERTIDÕES:** as constantes da Escritura. FUNREJUS nº 07017198500073471, recolhido R\$ 609,00 (seiscentos e nove reais), teto máximo Registrada em sua íntegra sob o nº 34.474 no livro 03/Condições: As da Escritura. Emols: VRC 2,156,00; R\$ 226,38. R\$ 2,00 (Circular 023/2007). Dou fe Oficial

AV-12/18.619 - 08-10-2009 - PROTOC. nº 107.152 de 02-10-2009

AÇÃO DE EXECUÇÃO PREMONITÓRIA: Nos Termos da Lei 5.869 de 11/01/1973 alterada pela Lei 11.382 de 06/12/2006 artigo 615-A do Código de Processo Civil, relativos ao processo de Ação de Execução de Título Extrajudicial, instruído com Requerimento de FMC QUÍMICA DO BRASIL LTDA, CNPJ nº 04.136.367/0002-79 e certidão expedida em 01/10/2009 por GERSON GUIMARÃES DO VALE - Distribuidor Público e Anexos do Poder Judiciário da Comarca de Campo Mourão-Pr, foi Distribuído sob nº 2001/2009, em 29/09/2009 a EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, no valor de R\$ 1.021.231,20 (Um milhão, Vinte e um Mil, Duzentos e Trinta e um Reais e Vinte Centavos) movida por FMC QUÍMICA DO BRASIL LTDA contra: **TAUILLO TEZELLI** CPF nº 234.841.109-10; **FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA** CNPJ nº 80.768.153/0010-03 e **JOEL TADEU GARCIA COITINHO** CPF nº 306.620.298-53 dentro do imóvel desta matrícula FUNREJUS. Nº 09063002400232872 base de cálculo R\$ 1.021.231,20 (Um milhão, Vinte e um Mil, Duzentos e Trinta e um Reais e Vinte Centavos) recolhido R\$ 609,00 (seiscentos e nove reais), quitado em 02/10/2009. Emols: VRC-1,293,60 R\$ 135,82. Selo R\$ 2,00 (Circular 023/2007). Dou fe Oficial

R-13/18.619 - 29-04-2010 - PROTOC. nº 108.606 de 16-04-2010

HIPOTECA - Nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Constituição de Garantia Hipotecária lavrada às fls. 097/099 do livro 97-N em 07-01-2010 no Tabelionato do Distrito de Piquirivai, Comarca de Campo Mourão-Pr, protocolada sob o nº 007, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: De um lado como **OUTORGANTE DEVEDORA: FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Campo Mourão-Pr, na Rodovia BR 487, KM 05, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 80.768.153/0001-12, neste ato representada pelos sócios administradores, Tauillo Tezelli, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado em Campo Mourão-Pr, titular do RG nº 1.431.844-Pr, inscrito o CPF sob o nº 234.841.109-10 e Joel Tadeu Garcia Coitinho, brasileiro, separado judicialmente, empresário, titular do RG nº 1.801.351-Pr, inscrito no CPF sob o nº 306.620.289-53, residente e domiciliado em Campo Mourão-Pr; e de outro lado como **OUTORGADA CREDORA: MACROFÉRTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rodovia do Café, nº 435, Km 103 da BR 376, na cidade de Ponta Grossa-Pr, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.082.320/0001-08 e inscrição estadual nº 201.00991-05, neste ato sendo representada pelo procurador, Nelson Sitta Júnior, brasileiro, casado, industrial, titular do RG nº 2.334.424-6-Pr, inscrito no CPF sob o nº 529.016.968-72, residente e domiciliado em Curitiba-Pr, conforme procuração lavrada às fls. 122 do livro 261 no 4º Tabelionato de Notas de Ponta Grossa-Pr, e ainda, como **INTERVENIENTE AVALISTA: TAUILLO TEZELLI**, já qualificado. Foi cedido o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU**, como garantia da dívida no valor de R\$ 1.310.964,26 (um milhão, trezentos e dez mil, novecentos e sessenta e quatro reais e vinte e seis centavos), que serão pagos na seguinte forma: **R\$ 113.014,16 em 30-04-2010; R\$ 240.720,16 em 30-11-2010; R\$ 324.915,71 em 30-04-2011; R\$ 209.076,20 em 30-11-2011; R\$ 302.312,88 em 30-04-2012; e R\$ 120.925,15 em 30-11-2012.** 01)-**CERTIDÕES:** as constantes da Escritura. 02)-**CCIR-2006/2007/2008/2009** nº 02649699099 com o Código do Imóvel nº 950.050.158.313-3, denominado Lote 109-A-Rem-2 com área total e registrada de 2,9 hectares, em nome de Fertimourão Agrícola Ltda. 03)-**ITR** nº 6.993.647-1 (Receita Federal), denominado Lote 109-A-REM-2 com área de 2,9 hectares, quitado exercício dos últimos cinco anos, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural emitida em 05-11-2009 com vencimento final em 04-05-2010. 04)-**FUNREJUS** nº 09043003600034372 recolhido R\$ 609,00 (seiscentos e nove

segue na ficha nº



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UBIATÁ - ESTADO DO PARANÁ

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS



FICHA
04
UBIRATÁ

Bernadete de F. G. Escorsin
TITULAR
CPF 358.899.779-20

Nilton Tadeu Escorsin
Esc. Juramentado
CPF 392.202.819-53

REGISTRO GERAL

**LIVRO
N.º 2**

Matrícula N.º 18.619

reais), teto máximo. Registrada em sua íntegra sob o nº 36.432 no livro 03. Condições: As da Escritura. Emols: VRC 2.156,00; R\$ 226,38. Selo R\$ 2,00 (circular 023/2007). Dou fé. Oficial.

R-14/18.619 - 29-04-2010 - PROTOC. nº 108.648 de 26-04-2010

CONTRATO DE LOCAÇÃO - Nos termos do Contrato de Locação não Residencial de Bens Imóveis e móveis, firmado em Campo Mourão-Pr, aos 22-02-2010 - nº Ct021-2010, em que são partes, de um lado como **LOCADORA: FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Campo Mourão-Pr, na Rodovia BR 487, KM 05, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 80.768.153/0001-12, neste ato representada pelos sócios administradores, Tauillo Tezelli, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado em Campo Mourão-Pr, titular do RG nº 1.431.844-Pr, inscrito o CPF sob o nº 234.841.109-10 e Joel Tadeu Garcia Coitinho, brasileiro, separado judicialmente, empresário, titular do RG nº 1.801.351-Pr, inscrito no CPF sob o nº 306.620.289-53, residente e domiciliado em Campo Mourão-Pr; e de outro lado como **LOCATÁRIA: COAMO AGROINDUSTRIAL COOPERATIVA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Fioravante João Ferri nº 99, Jardim Alvorada em Campo Mourão-Pr, inscrita no CPF sob o nº 75.904.383/0001-21; e ainda, como **FIADORES: Tauillo Tezelli**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado em Campo Mourão-Pr, titular do RG nº 1.431.844-Pr, inscrito o CPF sob o nº 234.841.109-10 e **Joel Tadeu Garcia Coitinho**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, titular do RG nº 1.801.351-Pr, inscrito no CPF sob o nº 306.620.289-53, residente e domiciliado em Campo Mourão-Pr. **Foi cedido em LOCAÇÃO** o imóvel desta matrícula para fins não residencial. O valor do aluguel é de R\$ 2.230.000,00 (dois milhões, duzentos e trinta mil reais), incluindo outros imóveis, importância essa que será paga pela locatária à locadora, de forma antecipada e em uma única parcela. A presente locação é estabelecida para vigorar pelo prazo de 05 anos consecutivos, a iniciar-se no dia 23-02-2010 para encerrar-se, por consequência no dia 23-02-2015. FUNREJUS: nº 09063008900232872, recolhido R\$ 98,00 (noventa e oito reais), base de cálculo R\$ 48.996,30 (quarenta e oito mil, novecentos e noventa e seis reais e trinta centavos) em 26-04-2010. Condições: As do Contrato de Locação, cuja via fica arquivada neste Ofício. Emols: VRC 1.333,33; R\$ 140,00. Selo R\$ 2,00 (circular 023/2007). Dou fé. Oficial.

AV-15/18.619 - 23-07-2020 - PROTOC. Nº 141.608 DE 15-07-2020

INDISPONIBILIDADE DE BENS: - Procedeu-se a presente averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE DE BENS**, em virtude de Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, constando as seguintes Ocorrências: Número do Protocolo: 201807-1314.00553017-IA-610; Número do Processo: 50015849120174047010; Nome do Processo: EXECUÇÃO FISCAL; Data de Cadastro: 13/07/2018; Emissor da Ordem: LUCY REGINA ZANELLA; PR-2º VARA FEDERAL DE CAMPO MOURÃO. **RELATÓRIO DE INDISPONIBILIDADE: CNPJ: 80.768.153/0001-12 FERTIMOURÃO AGRICOLA EIRELI EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO)**. Emols: VRC-630,00. R\$ 121,59. Selo R\$ 4,69 (circular 023/2007). (custar a ser recolhida). Dou fé. Oficial.

MATRÍCULA N.º

18.619

Continuação

AV-16/18.619 - 23-07-2020 - PROTOC. N° 141.608 DE 15-07-2020

INDISPONIBILIDADE DE BENS: - Procede-se a presente averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE DE BENS**, em virtude de Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, constando as seguintes Ocorrências: Número do Protocolo: 201909.1614.00930103-IA-980; Número do Processo: 00046784320128160058; Nome do Processo: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; Data de Cadastramento: 13/09/2019; Emissor da Ordem: DEJAIR PALMA; Aprovado por: GABRIELA LUCIANO BORRI ARANDA; PR-1° VARA CIVEL E DA FAZENDA PUBLICA DE CAMPO MOURÃO. **RELATÓRIO DE INDISPONIBILIDADE:** CPF: 234.841.109-10 TAUILLO TEZELLI, CNPJ: 80.768.153/0001-12 FERTIMOURÃO AGRICOLA EIRELI EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO). Emols: VRC-630,00. R\$ 121,59. Selo R\$ 4,69 (circular 023/2007). (custar a ser recolhida). Dou fé. Oficial.

AV-17/18.619 - 23-07-2020 - PROTOC. N° 141.608 DE 15-07-2020

INDISPONIBILIDADE DE BENS: - Procede-se a presente averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE DE BENS**, em virtude de Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, constando as seguintes Ocorrências: Número do Protocolo: 202001.0717.01023150-IA-390; Número do Processo: 00059966620098160058; Nome do Processo: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA; Data de Cadastramento: 16/12/2019; Emissor da Ordem: DEJAIR PALMA; Aprovado por: GABRIELA LUCIANO BORRI ARANDA; PR-1° VARA CIVEL E DA FAZENDA PUBLICA DE CAMPO MOURÃO. **RELATÓRIO DE INDISPONIBILIDADE:** CNPJ: 80.768.153/0001-12 FERTIMOURÃO AGRICOLA EIRELI EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO); CNPJ 07.399.646/0001-32 FUNDO INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS DA INDUSTRIA - EXODUS I; CNPJ 33.918.160/0001-73 GRADUAL CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S/A (GRADUAL INVESTIMENTOS). Emols: VRC-630,00. R\$ 121,59. Selo R\$ 4,69 (circular 023/2007). (custar a ser recolhida). Dou fé. Oficial.

AV-18/18.619 - 23-07-2020 - PROTOC. N° 141.608 DE 15-07-2020

INDISPONIBILIDADE DE BENS: - Procede-se a presente averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE DE BENS**, em virtude de Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, constando as seguintes Ocorrências: Número do Protocolo: 202007.1512.01230058-IA-790; Número do Processo: 00081658920108160058; Nome do Processo: FERTIMOURÃO - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; Data de Cadastramento: 15/07/2020; Emissor da Ordem: SEBASTIANA MACHADO BORGES; Aprovado por: LUZIA TEREZINHA GRASSO FERREIRA; PR-2° VARA CIVEL E DA FAZENDA PUBLICA DE CAMPO MOURÃO. **RELATÓRIO DE INDISPONIBILIDADE:** CNPJ: 80.768.153/0001-12 FERTIMOURÃO AGRICOLA EIRELI EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO); Emols: VRC-630,00. R\$ 121,59. Selo R\$ 4,69 (circular 023/2007). (custar a ser recolhida). Dou fé. Oficial.