

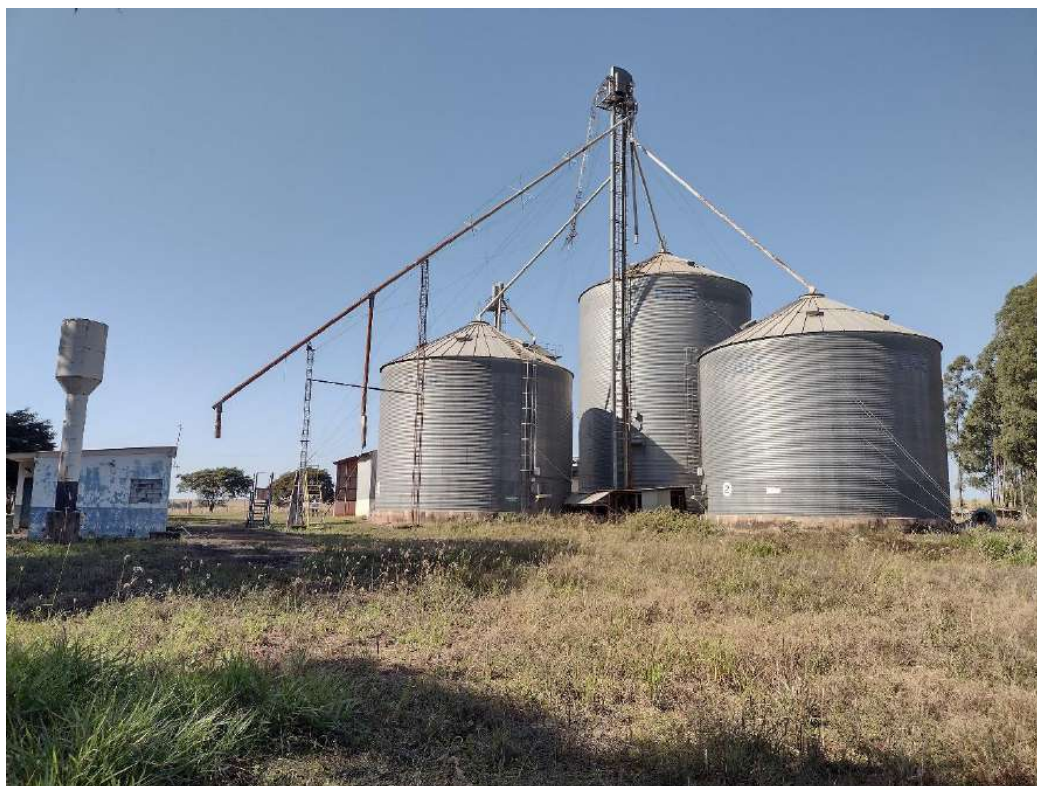


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0770- 11/2021

LOTE DE TERRAS PARTE-01, COM ÁREA DE 4,84 HECTARES,  
MAT. Nº13.735, MUNICÍPIO DE TUNEIRAS DO OESTE/PR

AUTOS: 0008165-89.2010.8.16.0058



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)





## ÍNDICE

1	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	3
2	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	4
3	<b>OBJETO</b>	6
4	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	6
5	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	8
6	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	10
7	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	12
8	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	13
9	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	15
10	<b>ENCERRAMENTO</b>	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 Parte-01, com área de 4,84 hectares, situado na Colônia Goioerê, município de Tuneiras do Oeste/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\$ 795.200,00**

**(Setecentos e noventa e cinco mil e duzentos 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 Tuneira do Oeste/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 apartaria 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 de Terras Parte-1 da Gleba nº01, localizado na Colônia Goioerê, município de Tuneiras do Oeste e comarca de Cruzeiro do Oeste.

Número da Matrícula: Nº 12.735 – 2º Ofício de Cruzeiro do Oeste

Número INCRA:718.203.013.102-5

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR):2003/2004/2005

Localização: Latitude: 23°55'55.25"S/ Longitude: 52°41'58.26"O

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Mercado Regional de Terras - MRT – 1 é composto por 75 municípios, o qual abrange a região noroeste do estado, é de suma importância para o PIB paranaense, com grande destaque para a sua agropecuária pujante, com destaque para a pecuária e cana-de-açúcar na parte central da MRT.

Este Mercado Regional possui várias unidades de importantes cooperativas agropecuárias e tem destacada atividade na indústria alimentar e de fabricação de bebidas e farinhas. Segundo dados extraídos de estudo do IPARDES (2017), as análises da atividade agropecuária deste Mercado de Terras mostram um certo predomínio da atividade pecuária em relação à atividade da agricultura, sendo mais notório em termos de valor bruto da comercialização da carne.

Na agricultura merece destaque as culturas de soja, milho, cana-de-açúcar, mandioca e feijão. Na pecuária, as atividades mais relevantes incluem a produção de bovinos de corte, a bovinocultura leiteira, a suinocultura e mais recentemente em pequena escala piscicultura.





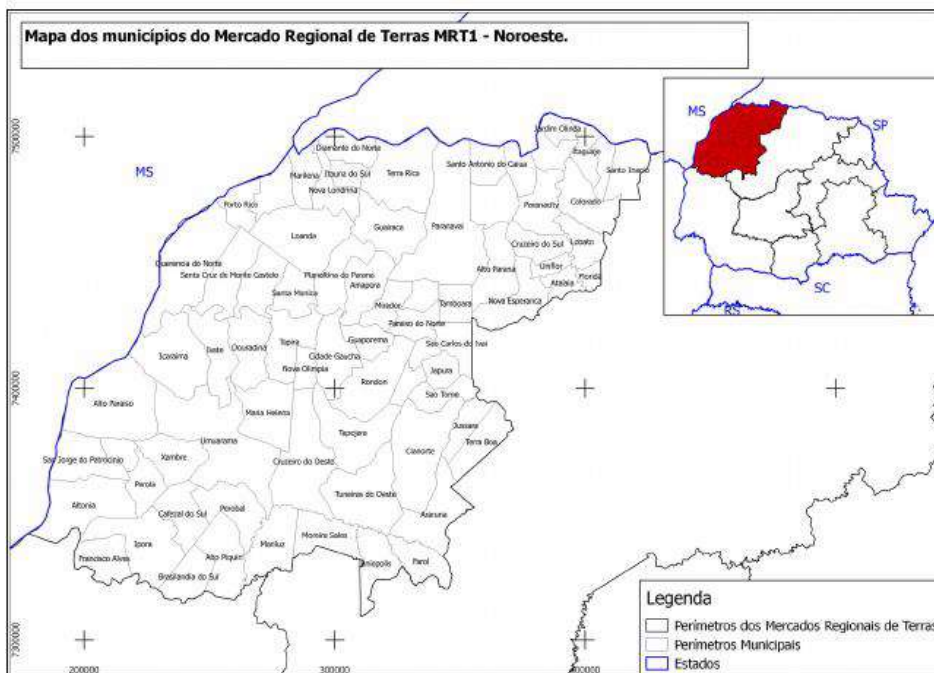
A região está localizada no Terceiro Planalto Paranaense, de relevo plano a levemente ondulado ocupando cerca de 20% da área do estado. A região é composta pelo arenito Caiuá de características muito especial por serem arenosas. Segundo dados da EMBRAPA a pedologia da região é composta por três tipos de solo: Argissolo Vermelho, Latossolo Vermelho e Nitossolo Vermelho.

De uma maneira geral, os solos apresentam uma boa aptidão natural para as atividades agropecuárias. Na sua maior porção há ocorrência de esparsas áreas inaptas para a prática da agricultura devido principalmente ao potencial erosivo do solo.

O MRT 1 está situado nos domínios da Floresta Estacional Semidecidual e da Floresta Ombrófila Mista.

Neste Mercado de Terras, no tocante aos aspectos ambientais, merece ser ressaltado a existência de diversas áreas de preservação ambiental, abrangendo unidades em diversos municípios da região.

Por fim, podemos afirmar que o sólido desenvolvimento vivenciado por este Mercado Regional está alicerçado, entre outros fatores, na especialidade da formação do solo e no sistema de produção animal estruturado e também nos sistemas de cooperativas agrícolas.



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 nº02 da matrícula nº12.735 foram destinados 0,968ha da área total do imóvel 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:

“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 linhas 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.”

### 6.2 Situação

O imóvel de Matrícula nº12.735 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

- Benfeitoria da Balança rodoviária, com estrutura em alvenaria com área aproximada de 30m<sup>2</sup>, telhas de fibrocimentos, em mau estado de conservação.

- Refeitório em alvenaria com aproximadamente 84m<sup>2</sup>, 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 64m<sup>2</sup>. A benfeitoria encontra-se em estado de conservação regular.

- Galpão da Moega, estrutura metálicas com área aproximada de 280m<sup>2</sup>, com piso de concreto e telhas de zinco.

### 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 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





## 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 (3), 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  $\rightarrow$  Fator = 1,00
- 500Ha  $<$  Área  $\leq$  1.500Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,95
- 1.500Ha  $<$  Área  $\leq$  2.500Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,90
- 2.500Ha  $<$  Área  $\leq$  5.000Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,85
- Área  $>$  5.000Ha  $\rightarrow$  Fator = 0,80

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





- 8.1.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).
- 8.1.1.4 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.
- 8.1.1.5 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\$ 795.191,21 (Setecentos e noventa e cinco mil, cento e noventa e um reais e vinte e um centavos)**

#### 9.1.1 Valor de mercado da terra nua

R\$ 418.618,20 (Quatrocentos e dezoito mil, seiscentos e dezoito reais e vinte centavos)

#### 9.1.2 Valor de mercado dos Maquinários

R\$ 152.245,35 (Cento e cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos)

#### 9.1.3 Valor de mercado das benfeitorias não reprodutivas

R\$ 224.327,66 (Duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e vinte e sete reais e sessenta e seis centavos)

### 9.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL

**R\$ 795.200,00 (Setecentos e noventa e cinco mil e duzentos 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](http://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 marca Page - capacidade 80 ton/hora	pátio	Tuneiras	R\$ 150.000,00	<a href="https://www.mfrural.com.br/detalhe/248704/secador-kepler-weber">https://www.mfrural.com.br/detalhe/248704/secador-kepler-weber</a>	0,45	0,90	R\$ 60.750,00	R\$ 60.750,00
3	Silos -marca Pagecom capacidade de 1800 ton. Cada	patio	Tuneiras	R\$ 37.141,00	<a href="https://www.mfrural.com.br/detalhe/409059/silo-de-armazenagem">https://www.mfrural.com.br/detalhe/409059/silo-de-armazenagem</a>	0,50	0,90	R\$ 16.713,45	R\$ 50.140,35
2	Elevador de grãos	patio	Tuneiras	R\$ 20.000,00	<a href="https://www.mfrural.com.br/detalhe/267888/elevadores-de-graos-kepler-weber">https://www.mfrural.com.br/detalhe/267888/elevadores-de-graos-kepler-weber</a>	0,55	0,90	R\$ 9.900,00	R\$ 19.800,00
1	Máquina de pré limpeza - Page MPL 40	patio	Tuneiras	R\$ 20.000,00	<a href="https://www.mfrural.com.br/detalhe/369165/pre-limpeza-de-graos">https://www.mfrural.com.br/detalhe/369165/pre-limpeza-de-graos</a>	0,55	0,90	R\$ 9.900,00	R\$ 9.900,00
1	Balança Rodoviária	frente	Tuneiras	R\$ 37.000,00	<a href="https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1879270167-balanca-rodoviaria-40x80-toneladas-plataforma-8-x280-i-JM#position=5&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;tracking_id=1ee0b020-78ef-497e-ad57-327d36ce0ef8">https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1879270167-balanca-rodoviaria-40x80-toneladas-plataforma-8-x280-i-JM#position=5&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;tracking_id=1ee0b020-78ef-497e-ad57-327d36ce0ef8</a>	0,35	0,9	R\$ 11.655,00	R\$ 11.655,00
<b>TOTAL</b>									<b>R\$ 152.245,35</b>

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://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: PJZY5 983K3 FKDXJ P2NXX



## 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 Goioerê	Data do Laudo:	04/11/2021
Complemento:	Gleba nº01	Matrícula:	nº12.735
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Determinação de Valor de Mercado
Cidade:	Tuneiras do Oeste	UF:	PR
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

### Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Teste
Área: 4,84 ha	Área: - ha	Área: - ha	Área: - ha
Construída: 850,00 m²	Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: - m²
Módulo Fiscal: 22,00 ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: - ha	Área: - ha	Área: 4,84 ha < Matrícula
Construída: - m²	Construída: - m²	Construída: 850,00 m² < Matrícula
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: 22,00 ha < Matrícula

### Características do Imóvel

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Arenoso a Argiloso
Drenagem:	Regular	Estradas Internas:	-
Textura:	Arenoso a Argiloso	Melhoramentos:	Cercas
Util. Economica:	Finalidade Agrícola	Profundidade:	Solos muito profundos (mais do que 2m)
Aproveitamento:	Industrial	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Moderado a Alto	Erosão:	Propensão baixa
Benefeitorias:	Casas, Galpões e Silos	Precipitação:	1213,2mm/ano
Altitude:	530 metros		

### Valor de Mercado

**R\$ 642.945,86**

( SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, NOVECENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E OITENTA E SEIS 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 localizado a leste da cidade da cidade de tuneiras do oeste, podendo ser acessado pela BR-487.</p>	
<p><b>Coordenadas</b>                  Latitude: <b>23°55'55.25"S</b>                  Longitude: <b>52°41'58.26"O</b></p>	

### Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>“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 d 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</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>	





## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

### Benefeitorias de Solo | Distribuição e Acabamentos Internos

#### Benefeitoria - Balança Rodoviária

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Sala	1	cerâmica	alvenaria	laje	ferro
Cozinha	1	cerâmica	alvenaria	laje	ferro
Banheiro	2	cerâmica	alvenaria	laje	ferro

#### Refeitório

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Salão	1	cerâmica	alvenaria	PVC	ferro
Cozinha	1	cerâmica	alvenaria	PVC	ferro
Banheiro	1	cerâmica	alvenaria	PVC	ferro

#### Casa do Caseiro

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Casa	1	cerâmica	alvenaria	madeira	ferro





## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

### Relatório Fotográfico



Entrada do Imóvel

Acesso ao Imóvel



Acesso ao Imóvel

Acesso ao Imóvel



Benfeitoria 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-JZY5 983K3 FKDXJ P2NXX





## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

### Relatório Fotográfico



Silos



Galpão



Interior do Galpão



Interior do Galpão



Secador



Descrição Secador





## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

### Relatório Fotográfico



Galpão



Estrutura Silos



Descrição de ventiladores



Benfeitorias



Estrutura Silos



Estrutura Silos







## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

### Relatório Fotográfico



Descrição dos Silos

Descrição dos Silos



Descrição dos Silos



Refeitório



Interior do Refeitório



Interior do Refeitório

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-JZY5 983K3 FKDXJ P2JNXX





## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

### Relatório Fotográfico



Interior do Refeitório



Casa do caseiro



Casa do caseiro



Casa do caseiro



Casa do caseiro



Casa do caseiro

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-JY5 983K3 FKDXJ P2NXX





## Memorial de Cálculo

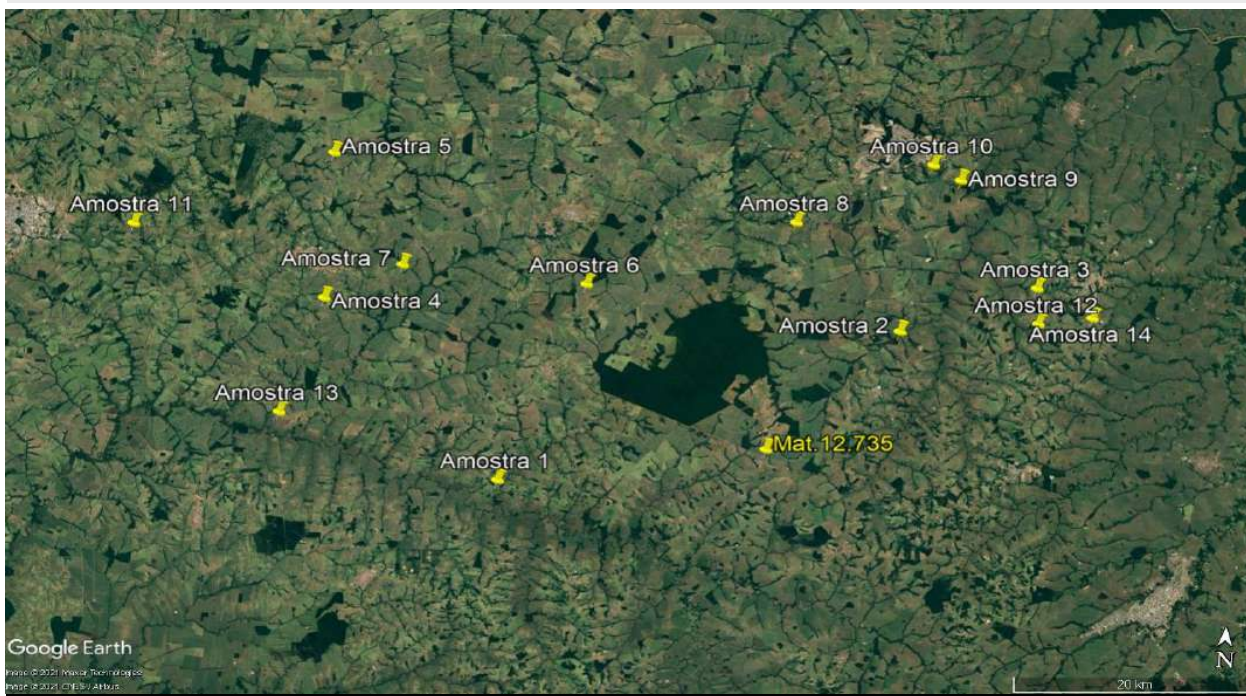
Helcio Kronberg

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: P-JZY5 983K3 FKDXJ P2INXK





## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Avaliando																					
Endereço:	Colônia Goioerê																				
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Tuneiras do Oeste			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	4,84		Área Construída:	850,00																	
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	N/A																	
Hidrografia:	Regular		Fonte:	N/A																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A																	
Benfeitorias	Casa e Galpões		Contato	N/A																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	1,00	21%	Vw(a)			VIII	0,97 20%
											IIe	1,00	21%	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	4,84 100%
											IIe,s	1,50	31%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	60%
IIIs	0,37	8%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 1																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Tuneiras do oeste			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	29,04		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.020.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	MGF Imoveis																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	<a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-t">https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-t</a>																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	4,00	14%	Vw(a)			VIII	6,00 21%
											IIe			IIIe,s	8,50	29%	VIe			Áterreno(ha):	29,04 100%
											IIe,s	6,04	21%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	53%
IIIs	4,50	15%	IVe			VIIe															
Observações:																					

Elemento Comparativo 2																					
Endereço:																					
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cianorte			UF:	PR											
Área de Terreno (ha):	22,26		Área Construída:	0,00																	
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 1.400.000,00																	
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																	
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imoveweb																	
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	<a href="https://www.imoveweb.com.br/propried">https://www.imoveweb.com.br/propried</a>																	
											Classes de Solo										
											I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
											IIs			IIIe	3,81	17%	Vw(a)			VIII	4,45 20%
											IIe			IIIe,s	3,50	16%	VIe			Áterreno(ha):	22,00 100%
											IIe,s	3,24	15%	IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	54%
IIIs	7,00	32%	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:		Terra Boa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		77,44		Área Construída:		0,00				
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 10.077.616,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		OLX				
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/</a>				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
II			IIIe	20,00	26%	Vw(a)		VIII	15,49	20%
IIe	5,90	8%	IIIe,s	20,00	26%	VIe		Áterreno(ha):	77,44	100%
IIe,s	7,05	9%	IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	53%	
IIIs	9,00	12%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Cruzeiro do Oeste		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		1200,32		Área Construída:		90,00				
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 83.000.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		OLX				
Benfeitorias		Casa		Contato		<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/</a>				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
II			IIIe	100,26	8%	Vw(a)		VIII	240,06	20%
IIe	160,00	13%	IIIe,s	150,00	12%	VIe		Áterreno(ha):	1200,32	100%
IIe,s	300,00	25%	IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	58%	
IIIs	250,00	21%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:		Zona Rural			Cidade:		Cruzeiro do Oeste		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		202,07		Área Construída:		0,00				
Situação:		Ótima		Preço Anunciado:		R\$ 8.300.000,00				
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		Tixuz				
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://br.tixuz.com/im%c3%b3veis/vend">https://br.tixuz.com/im%c3%b3veis/vend</a>				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
II			IIIe	5,00	2%	Vw(a)		VIII	40,41	20%
IIe	36,00	18%	IIIe,s	20,00	10%	VIe		Áterreno(ha):	202,07	100%
IIe,s	85,66	42%	IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	60%	
IIIs	15,00	7%	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:	Tuneiras do oeste			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	128,26		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 4.240.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	MGF Imoveis						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-t						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	14,00	11%	Vw(a)			VIII	26,65 21%
IIe	64,00	50%	IIIe,s	5,00	4%	Vle			Áterreno(ha):	128,26 100%
IIe,s	12,00	9%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	62%
IIIs	6,61	5%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cruzeiro do Oeste			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	14,36		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	R\$ 6.000.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Plano		Informante:	Imperio Fazendas						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://imperiofazendas.com.br/imoveis/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	1,50	10%	Vw(a)			VIII	2,87 20%
IIe			IIIe,s	1,59	11%	Vle			Áterreno(ha):	14,36 100%
IIe,s	4,50	31%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	57%
IIIs	3,90	27%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Cianorte			UF:	PR
Área de Terreno (ha):	242,00		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 9.000.000,00						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Plano		Informante:	Imperio fazendas						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://imperiofazendas.com.br/imoveis/						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	46,00	19%	Vw(a)			VIII	48,40 20%
IIe	73,60	30%	IIIe,s	45,50	19%	Vle			Áterreno(ha):	242,00 100%
IIe,s	20,00	8%	IVs			Vle,s			Índice Cálculado:	57%
IIIs	8,50	4%	IVe			VIIe				
Observações:										





## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 9										
Endereço:										
Bairro:	Gleba Ligeiro			Cidade:	Cianorte			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	21,78		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.400.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imobiliária Nobel						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://www.imobiliarianobel.com.br/con						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe	2,50	11%	Vw(a)		VIII	4,36	20%
IIe			IIIe,s	5,00	23%	Vle		Áterreno(ha):	21,78	100%
IIe,s	6,42	29%	IVs	0,50	2%	Vle,s		Índice Cálculado:	55%	
IIIs	3,00	14%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Cianorte			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	3,63		Área Construída:	0,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 850.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Imobiliária 10						
Benfeitorias	Nenhuma		Contato	https://imobiliaria10.com.br/imovel/26/1						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII	0,73	20%
IIe			IIIe,s	1,00	28%	Vle		Áterreno(ha):	3,63	100%
IIe,s	0,90	25%	IVs	0,44	12%	Vle,s		Índice Cálculado:	53%	
IIIs	0,56	15%	IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 11										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Umuarama			UF:	PR	
Área de Terreno (ha):	0,50		Área Construída:	0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Imovel web						
Benfeitorias	nenhuma		Contato	https://www.imovelweb.com.br/propried						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe	0,09	9%	Vw(a)		VIII	0,01	1%
IIe	0,20	20%	IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	1,00	100%
IIe,s	0,50	50%	IVs			Vle,s		Índice Cálculado:	72%	
IIIs	0,20	20%	IVe			VIIe				
Observações:										







## Memorial de Cálculo

Helcio Kronberg

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

Elemento Comparativo 12											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Terra Boa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		77,44		Área Construída:		0,00					
Situação:		Boa		Preço Anunciado:		R\$ 8.950.976,00					
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s			
IIs			IIIe	10,00	13%	Vw(a)		VIII	15,49	20%	
IIe	11,95	15%	IIIe,s	3,00	4%	VIe		Áterreno(ha):	77,44	100%	
IIe,s	25,00	32%	IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	59%		
IIIs	12,00	15%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 13											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Cruzeiro do Oeste		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		14,52		Área Construída:		0,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 870.000,00					
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Plano		Informante:		OLX					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s			
IIs			IIIe	2,00	14%	Vw(a)		VIII	2,90	20%	
IIe			IIIe,s	2,12	15%	VIe		Áterreno(ha):	14,52	100%	
IIe,s	3,50	24%	IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	56%		
IIIs	4,00	28%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 14											
Endereço:											
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Terra Boa		UF:	PR
Área de Terreno (ha):		59,29		Área Construída:		0,00					
Situação:		Muito boa		Preço Anunciado:		R\$ 6.046.845,00					
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias		Nenhuma		Contato		<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/</a>					
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s			
IIs			IIIe	8,00	13%	Vw(a)		VIII	11,86	20%	
IIe			IIIe,s	20,00	34%	VIe		Áterreno(ha):	59,29	100%	
IIe,s	7,43	13%	IVs			VIe,s		Índice Cálculado:	53%		
IIIs	12,00	20%	IVe			VIIe					
Observações:											







## 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\$ 1.400.000,00	22,26	R\$ 0,00	0,90	R\$ 56.593,60	1,000	1,250	0,990	1,056	1,096	1,000	R\$ 81.022,94
3	R\$ 10.077.616,00	77,44	R\$ 0,00	0,90	R\$ 117.121,05	1,000	1,111	0,990	1,000	1,120	1,000	R\$ 144.287,55
4	R\$ 83.000.000,00	1200,32	R\$ 0,00	0,90	R\$ 62.233,40	1,053	1,053	0,990	1,000	1,030	1,000	R\$ 70.337,70
9	R\$ 1.400.000,00	21,78	R\$ 0,00	0,90	R\$ 57.851,24	1,000	1,111	0,990	1,000	1,091	1,000	R\$ 69.462,01
12	R\$ 8.950.976,00	77,44	R\$ 0,00	0,90	R\$ 104.027,36	1,000	1,111	1,000	1,000	1,007	1,000	R\$ 116.348,97
14	R\$ 6.046.845,00	59,29	R\$ 0,00	0,90	R\$ 91.788,84	1,000	1,053	0,870	1,000	1,134	1,000	R\$ 95.285,20

Média	R\$ 81.602,58	Média	R\$ 96.124,06
Desvio	26202,80	Desvio	19682,80
Coef. de variação	0,32	Coef. de variação	0,20

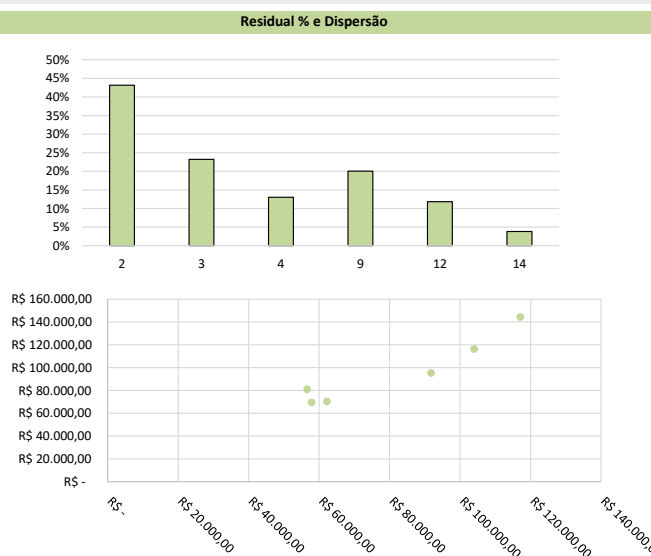
Média Saneada	R\$ 86.491,36
Limite Inferior	R\$ 67.286,84
Limite Superior	R\$ 124.961,28
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 418.618,20
	4,84		R\$86.491,36		1,00		

### Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 67.286,84
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 96.124,06
Limite Superior (p/ha):	R\$ 124.961,28
Média Saneada (p/ha):	R\$ 86.491,36
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	19682,80
Coefficiente de Variação:	0,205

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha):	R\$ 13.495,92
Inferior (p/ha):	-16,33% R\$ 82.628,14
Superior (p/ha):	12,31% R\$ 109.619,98
Amplitude Total	28,64%



### 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	Benfeitoria Balança	30,00	20	Entre reparos simples e importantes	R\$ 1.972,61	50	10%	0%	0%	0%	60%	R\$ 35.506,98	0,533	R\$ 18.921,67		
2	Refeitório	84,00	20	Reparos simples	R\$ 1.972,61	50	10%	0%	0%	0%	60%	R\$ 99.419,54	0,631	R\$ 62.706,89		
3	Galpão	280,00	20	Reparos simples	R\$ 900,00	50	10%	0%	0%	0%	60%	R\$ 151.200,00	0,631	R\$ 95.366,38		
4	Casa do Caseiro	64,00	20	Reparos simples	R\$ 1.954,28	50	10%	0%	0%	0%	60%	R\$ 75.044,35	0,631	R\$ 47.332,72		
<b>TOTAL</b>														<b>R\$ 361.170,88</b>	<b>-</b>	<b>R\$ 224.327,66</b>

Cálculo das Benfeitorias Não Reprodutivas	R\$ 224.327,66
Custo do Frete:	R\$ 0,00
Cálculo das Benfeitorias Reprodutivas:	R\$ 0,00
<b>Valor Totas da Benfeitorias:</b>	<b>R\$ 224.327,66</b>
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 418.618,20
Fator Comercialização:	1,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel:</b>	<b>R\$ 642.945,86</b>





## 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 <b>Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento</b>	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados <b>5</b>	2 Pontos
3	Apresentação dos dados <b>Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto</b>	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) <b>Publicações</b>	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	3 Pontos

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>12 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

#### 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 <b>28,64%</b>
---	---

2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>
---	--

#### 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 <b>Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações</b>	2 Pontos
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas <b>Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada</b>	2 Pontos
3	Enquadramento quanto a Avaliação das Benfeitorias <b>Grau II</b>	

Descrição	Grau de Fundamentação Obtido	Valor das Benfeitorias	Participação Relativa
Benfeitorias Reprodutivas	2	R\$ 0,00	0,00
Benfeitorias Não Reprodutivas	2	R\$ 224.327,66	2,00
Grau Calculado			2,00
Grau Obtido			2,00





## 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 <b>Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Avaliação das benfeitorias <b>Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Pontos Obtidos <b>4</b>	

### 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 <b>4</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Itens obrigatórios no grau correspondente <b>1 e 2 no Grau II</b>	<b>2 Pontos</b>

3	<b>Enquadramento do Laudo Obtido Grau II</b>
---	--





# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

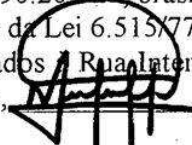
KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077


[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



M. 12.735		<b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b>	
		Estado do Paraná - Comarca de Cruzeiro do Oeste	
		REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO	
	DORLEI GOMES OFICIAL	Bel. MARCELO DA COSTA GOMES OFICIAL SUBSTITUTO	
MATRÍCULA Nº 12.735	DATA 21/06/2006	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	FICHA 01

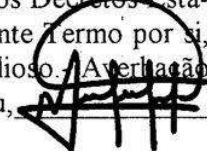
**IMÓVEL RURAL**:- Lote de terras **Parte-1**, com a área de 48.400,00 metros quadrados, ou sejam 4,84 hectares, resultante da subdivisão dos lotes nºs 82-W, 82-Y, 82-X, 82-V, 82-U, 82-T, 82-S, 82-R, 80-C, 80-B, 81-B, 81-C, 80-A, 81-R, 81-A-1, 81-A-1-A e 81-A-1-A-2, destacados dos lotes nºs 82-W, 82-Y, 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, e 81-A-1, todos da Gleba nº 01, Colônia Goioerê, situados no município de Tuneiras do Oeste, desta Comarca, com as seguintes confrontações: "Principia num ponto situado sobre o eixo de uma estrada, anteriormente denominada "Picadão João Leite", na divisa com Parte-2, da mesma subdivisão, daí segue por quatro linhas retas, confrontando com a Parte-2, da mesma subdivisão; a primeira, com o rumo de NW 81°50' 26" SE e distância de 105,98 metros; a segunda, com o rumo de SW 07°57'21" NE e distância de 246,79 metros; a terceira, com o rumo de NW 89°04'15" SE e distância de 39,97 metros e a quarta, com o rumo de SW 29°55'49" NE e distância de 160,67 metros, até o eixo da Rodovia Tuneiras do Oeste - Campo Mourão, também denominada "Estrada boiadeira"; daí deflete à direita e segue pela referida rodovia, pelo seu eixo, no sentido Campo Mourão, numa extensão total de 91,81 metros até a intersecção 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. Orientações dos rumos: Norte verdadeiro". - **Origem**:- Matrícula nº 9.832, desta Serventia.- Memorial descritivo elaborado pelo engº agrícola, Liseu Hofstaetter, CREA 7.647-D-7ª Região.- Certidão de Anuência Prévia para fins de Desmembramento de Imóvel Rural, sob nº 5506, expedida pelo IAP/Umuarama-PR., em 15/06/2005.- ITR - nº do Imóvel na Rec. Federal - 0.455.299-7, área total 203,7 ha.- INCRA-CCIR, código do imóvel nº 718.203.013.102-5, área total 203,7 ha, ref. exercs. de 2003/2004/2005.- Requerimento protocolado sob nº 63.204, em 21/06/2006.-

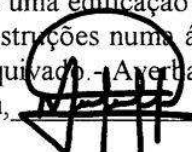
**Proprietário**:- **ANTONIO PEREIRA MACHADO**, CI. 1.865.246-PR., e CPF. 210.390.209-25, brasileiro, agricultor, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com **Clair Machado**, CI. 867.411-PR., e CPF. 958.118.699-91, residentes e domiciliados em Rua Inter-ventor Manoel Ribas, 1020, apto 1001, na cidade de Campo Mourão-PR.- Dou fé. Eu,  (Marcelo da Costa Gomes) Oficial Substituto.-

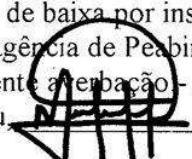
**AV. 01 - 12.735 - Data 21/06/2006 - AVERBAÇÃO DE ÔNUS - Certifico que sobre o imóvel constante da presente matrícula pesam os seguintes ônus: CÉDULAS RURAIS PIGNORATÍCIAS E HIPOTECÁRIAS, de 1º a 4º graus, registradas originalmente sob nºs 19, 28, 29 e 30, e averbada sob nº 31, na matrícula nº 9.832, todas a favor do Banco Brasil S/A., ag. em Reapiru-PR., pelo que faço a presente averbação. Averbação efetuada em 21/06/2006. Dou fé. Eu,  (Marcelo da Costa Gomes) Oficial Substituto.-**

**AV. 02 - 12.735 - Protoc. 63.205 - Data 21/06/2006 - AVERBAÇÃO - Através do Termo de Compromisso de Restauração de Área de Reserva Legal SISLEG nº 1.049.021-2, assinado na cidade de Umuarama-PR., em 15 de junho de 2005, por Antonio Pereira Machado e Clair Machado, casados, proprietários do imóvel objeto desta matrícula, e pelo sr. Valdir Balan, chefe do Escritório Regional de Umuarama-PR., do IAP. O proprietário por si, seus herdeiros e sucessores, grava restrição face ao (segue no verso)**

Verso da Ficha Nº 01

regime de utilização limitada, sobre uma área de **0,9680 hectares, correspondendo a 20,00% da área total de 4,8400 hectares deste imóvel**, conforme mapa em anexo, que fica arquivado nesta Serventia. O proprietário se compromete no mesmo Termo a **restaurar 0,9680 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 os Decretos Estaduais nº 387/99 e 3.320/04 e demais normas pertinentes. O proprietário firma o presente Termo por si, seus herdeiros e/ou sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso. A averbação efetuada em 21/06/2006.- Custas:- 630,00 VRC, corresp. a R\$ 66,15. Dou fé. Eu,  (Marcelo da Costa Gomes)

AV. 03 - 12.735 - Protoc. 63.207 - Data 21/06/2006 - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao Oficial desta Serventia, por Antonio Pereira Machado, datado de 16/06/2006, o qual anexou certidões expedidas pela Pref. Municipal da cidade de Tuneiras do Oeste-PR., em 19/03/2004, e, 05/01/2005, bem como Certidões Negativas de Débito - CND nºs 029602006-14023010 e 029622006-14023010, expedidas pelo INSS, emitida em 06/06/2006, respectivamente, e que ficam arquivadas, para constar que sobre o imóvel objeto da presente matrícula, acham-se edificadas as seguintes construções:- um Silo de 127,00 metros quadrados; uma Moega de 320,00 metros quadrados, e, uma ampliação de uma edificação industrial agrícola, com a área de 376,00 metros quadrados, totalizando as referidas construções numa área de 823,00 metros quadrados.- Funrejus - R\$ 609,00, recolhido, conf. comprov. arquivado.- Averbação efetuada em 21/06/2006.- Custas:- 2.156 VRC, corresp. a R\$ 226,38.- Dou fé. Eu,  (Marcelo da Costa Gomes) Oficial Substituto.-

AV. 04 - 12.735 - Protoc. 63.324 - Data 21/07/2006 - CANCELAMENTO - Certifico que fica cancelado a AV. 01, desta, tendo em vista a autorização de baixa por instrumento particular, datado de 17 de julho de 2006, firmado pelo Banco do Brasil S.A., agência de Peabiru-PR e apresentado hoje pelo Devedor, Antonio Pereira Machado, pelo que faço a presente averbação.- Averbação efetuada em 21/07/2006.- Custas: 60,00 VRC, corresp. a R\$ 6,30. Dou fé. Eu,  (Marcelo da Costa Gomes) Oficial Substituto.-

R. 05 - 12.735 - Protoc. 63.325 - Data 21/07/2006 - Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada em 07 de julho de 2006, na 2ª Serventia de Notas da cidade de Campo Mourão-PR., Lº 274-E, fls. 056/059, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado com sede à Rua Senador Paulo Egídio, 34, Edifício José Bonifácio, sala 86, na cidade de São Paulo-SP., inscrita no CNPJ/MF sob nº 80.768.153/0001-12, representada por seus sócios administradores, Tauillo Tezelli, CI. 1.431.844-PR., e CPF. 234.841.109-10, empresário, residente e domiciliado na cidade de Campo Mourão-PR., e Joel Tadeu Garcia Coitinho, CI. 1.801.351-PR e CPF. 306.620.289-53, comerciante, residente e domiciliado à Rua Laurindo Borges, 1398, apto 2785, na cidade de Campo Mourão-PR., ambos brasileiros, separados judicialmente, por compra feita de Antonio Pereira Machado, CI. 1.865.246-PR., e CPF. 210.390.209-25, do comércio, e sua mulher Clair Machado, CI. 867.411-PR., e CPF. 958.118.699-91, economista, brasileiros, casados (com. de bens) antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Interventor Manoel Ribas, nº 1011, apto 1001, na cidade de Campo Mourão-PR., pelo preço de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) sem condições.- ITBI nº 045/2006, R\$ 26.000,00, recolhido pela Pref. Munic. da cidade de Tuneiras do Oeste-PR., em 06/07/2006 e 20/07/2006, conf. comprov. arquivado.- ITR - nº do Imóvel na Rec. Federal - 0.455.299-7, área total 203,7 ha, conf. Cert. Negativa de Débitos (segue na ficha 02)

M.....12.735



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Cruzeiro do Oeste

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

DORLEI GOMES  
OFICIAL

Bel. MARCELO DA COSTA GOMES  
OFICIAL SUBSTITUTO



MATRÍCULA Nº 12.735 DATA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA 02


de Imóvel Rural, expedida pela Secretaria da Rec. Federal, em 03/07/2006, com validade para 03/01/2007. INCRA-CCIR, código do imóvel nº 718.203.013.102-5, área total 203,7 ha, ref. exerc. de 2003/2004/2005.- Certidões Negativas do IAP nºs 364637 e 364638, arquivadas.- Funrejus - R\$ 609,00, recolhido, conf. comprov. arquivado.- Escritura registrada em 21/07/2006.- Custas:- 4312 VRC, corrisp. a R\$ 452,76. Dou fé. Eu, (Marcelo da Costa Gomes) Oficial Substituto.-


**R. 06 - 12.735 - Protoc. 68.312 - Data 19/03/2009 - HIPOTECA - Credora: ADM DO BRASIL LTDA,** empresa com sede na cidade de Vitória-ES, na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, 451, salas 905/907, Enseada do Suá, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.003.402/0001-75, e com filial na cidade de Paranaguá-PR, na Avenida Senador Atilio Fontana, 1.501, sala 2, Imbocui, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.003.402/0057-20, neste ato representada por seu representante legal Neudi Gilmar Martini. **Devedora e Garantidora: FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado com sede e foro à Rodovia BR 487, KM 198,5, saída para Iretama, na cidade de Campo Mourão-PR., inscrita no CNPJ/MF sob nº 80.768.153/0001-12, representada neste ato por seus sócios administradores, Tauillo Tezelli, CI 1.431.844-PR e CPF. 234.841.109-10, empresário, e Joel Tadeu Garcia Coitinho CI. 1.801.351-PR e CPF. 306.620.289-53, comerciante; brasileiros, separados judicialmente, residentes e domiciliados na cidade de Campo Mourão-PR.- **Valor da Dívida:-** Que a credora concede a devedora um crédito rotativo até o limite de **R\$ 2.444.492,47** (dois milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois reais e quarenta e sete centavos), equivalentes nesta data a **2.767.320** (dois milhões, setecentos e sessenta e sete mil, trezentos e vinte) **quilos de soja**, conforme consta do título.- **Prazo:-** O presente instrumento de concessão de crédito, vigorará pelo prazo contratual de **60 meses**, contados do registro da presente escritura.- **Juros e demais encargos:-** Os constantes da escritura. **Garantia:-** Em **HIPOTECA de 1º grau**, o imóvel constante da presente matrícula.- **Título:-** Escritura Pública de Hipotecária para crédito rotativo, lavrada às fls. 129/134, Lº 327/E, na Serventia de Notas da cidade de Campo Mourão-PR., em 16 de março de 2009.- **As demais condições constam da respectiva escritura, ficando cópia arquivada.- ITR - nº do Imóvel na Rec. Federal - 6.993.675-7, área total 4,8 ha, conf. Cert. Neg. de Déb. de Imóvel Rural, expedida pela S.R.F., em 13/03/2009, com validade até 09/09/2009. INCRA-CCIR, código do imóvel nº 950.068.759.988-3, área total 4,8 ha, ref. exercs. de 2003/2004/2005.- Cert. Negativa de Débitos - CND nº 080232008-14023010, expedida pela S.R.F., emitida em 21/11/2008, arquivada.- Certidão Negativa do IAP nº 553499, arquivada.- Funrejus isento. Escritura protocolada em 19/03/2009 e registrada em 07/04/2009.- Custas:- 2.156 VRC, corrisp. a R\$ 226,38.- Dou fé. Eu, (Marcelo da Costa Gomes) Oficial Substituto.-**


**R. 07 - 12.735 - Protoc. 70.741 - Data 30/04/2010 - Nos termos do Contrato Particular de Locação não Residencial de bens imóveis e móveis, nº Ct021-2010, passado na cidade de Campo Mourão-PR., em data de 22 de fevereiro de 2010, o imóvel constante da presente matrícula foi dado em locação por FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rodovia BR-487, s/nº, KM 05, inscrita no CNPJ/MF sob nº 80.768.153/001-12, na cidade de Campo Mourão-PR., neste ato representada por seus sócios administradores, os srs. Tauillo Tezelli, CI. 1.431.844-PR e CPF. 234.841.109-10, e Joel Tadeu Garcia Coitinho, CI. 1.801.351-PR e CPF. 306.620.289-53, brasileiros, separados judicialmente, empresários, residentes na cidade de Campo Mourão-PR., (segue no verso)**



Verso da Ficha Nº 02

doravante denominada simplesmente LOCADORA, à **COAMO AGROINDUSTRIAL COOPERATI**  
**VA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua Fioravante João Ferri, nº 99, Jardim  
Alvorada, em Campo Mourão-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 75.904.383/0001-21, doravante deno-  
minado simplesmente LOCATÁRIA, e ainda como FIADORES os srs. **Tauillo Tezelli**, CI. 1.431.844-  
PR., e CPF. 234.841.109-10, e **Joel Tadeu Garcia Coitinho**, CI. 1.801.351-PR., e CPF. 306.620.289-  
53, brasileiros, separados judicialmente, empresários, residentes na cidade de Campo Mourão-PR. A  
presente locação é estabelecida para vigorar pelo prazo de **05 (cinco) anos consecutivos**, a iniciar no  
dia **23 de fevereiro de 2010** e para **encerrar-se, por consequência**, no dia **23 de fevereiro de 2015**.  
Fica estabelecido que o valor anual do aluguel do imóvel durante o período avençado é de R\$ 60.088,14  
(sessenta mil, oitenta e oito reais e quatorze centavos), conforme declaração. Por assim deter a posse e o  
uso dos bens anteriormente descritos e identificados, por força deste instrumento e na melhor forma de  
direito, com a expressa anuência e concordância da Interveniente anuente, a Locadora cede-os e trans-  
fere-os à Locatária, para que deles possa utilizar no desenvolvimento de suas atividades agroindustriais,  
ou seja, receber, armazenar, beneficiar, industrializar, comercializar todo e qualquer produto agrícola,  
insumos, máquinas, implementos e produtos veterinários. Fica eleito o foro da cidade de Campo Mou-  
rão-PR, para nele serem dirimidas todas e quaisquer dúvidas ou questões porventura resultantes deste  
instrumento. Condições: As demais condições constam do respectivo contrato, composto de 16 (dezes-  
seis) cláusulas. Documentos arquivados: declaração da Coamo, procuração, e levantamento patrimonial  
da locatária, conforme 2ª via.- Contrato registrado em 30/04/2010.- Custas: 1293 VRC, corresp. a R\$  
135,83.- Dou fé. Eu,  (Marcelo da Costa Gomes) Oficial Substituto.-

AV. 08 - 12.735 - Protoc. 70.741 - Data 30/04/2010 - AVERBAÇÃO DE ÔNUS - Certifico que sobre o  
imóvel constante da presente matrícula pesa o seguinte ônus: **HIPOTECA, de 1º**  
**grau**, registrada nº 06/12.735, a favor da ADM DO BRASIL LTDA, com sede na cidade de Vitória-ES,  
pelo que faço a presente averbação. Averbação efetuada em 30/04/2010. Dou fé. Eu,   
(Marcelo da Costa Gomes) Oficial Substituto.-

R. 09 - 12.735 - Protoc. 71.430 - Data 24/08/2010 - PENHORA - Nos termos da Certidão, datada de 20  
de agosto de 2010, expedida pelo Cartório da Segunda Vara Cível da Comarca de  
Campo Mourão-PR., assinada pela escritã, Sebastiana Machado Borges, extraído dos Autos nº 3830-  
27.2010.8.16.0058, distribuído a esse Juízo em 13/05/2010, sob nº 1011/2010, de Execução de Título  
Extrajudicial, promovida por ADM DO BRASIL LTDA em face de FERTIMOURÃO AGRICOLA  
LTDA, procedo ao registro da penhora sobre o imóvel constante da presente matrícula, de propriedade  
da executada, Fertimourão Agrícola Ltda. O valor atribuído à causa é de R\$ 3.792.310,62 (três milhões,  
setecentos e noventa e dois mil, trezentos e dez reais e sessenta e dois centavos).- Custas: 1.293 VRC,  
corresp. a R\$ 135,83.- Funrejus - R\$ 609,00, recolhido conf. comprov. arquivado.- Penhora registrada  
em 24/08/2010.- Dou Fé. Eu,  (Marcelo da Costa Gomes) Oficial Substituto.-

R. 10 - 12.735 - Protoc. 78.193 - Data 30/07/2013 - PENHORA - Nos termos do Ofício nº 1.625.477/  
2013, datado de 22 de julho de 2013, expedido pela 1ª Vara do Trabalho de Umuara-  
ma-PR., Justiça do Trabalho - 9ª Região, assinado pelo Juiz do Trabalho Substituto, Dr. Marcos Blan-  
co, em cumprimento a Carta Precatória nº 01389-2012-092-09-00-1, expedida nos Autos de RTOrd  
01854-2010-091-09-00-6, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Campo Mourão-PR., promovida  
por PAULO RICARDO MARTINS, CPF. 053.399.749-60, contra a executada FERTIMOURÃO  
AGRÍCOLA LTDA, CNPJ 80.768.153/0002-01, (Mandado nº 1.981.703/2012), procedo ao registro  
da penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada, para assegurar o  
pagamento de R\$ 35.736,44 (trinta e cinco mil, setecentos e trinta e seis reais e quarenta e quatro  
centavos), atualizado até 31/08/2012.- Ofício encaminhado. Custas e Funrejus - ref. item 16.5.5 do  
(Segue na Ficha 03)


M.....12.735..

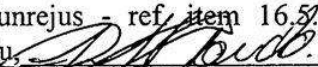
 **REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  

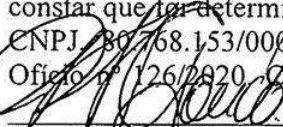
Estado do Paraná - Comarca de Cruzeiro do Oeste  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

DORLEI GOMES OFICIAL RODRIGO MENON GONDO ESCRIVENTE SUBSTITUTO

MATRÍCULA Nº 12.735 DATA LIVRO 2 - REGISTRO GERAL FICHA 03

cód. de normas.- Penhora registrada em 15/08/2013.-Dou Fé. Eu  (Rodrigo Menon Gondo) Escrevente Substituto.-

R. 11 - 12.735 - Protoc. 78.461 - Data 02/09/2013 - PENHORA - Nos termos do Ofício nº 1.766.097/2013, datado de 08 de agosto de 2013, expedido pela 1ª Vara do Trabalho de Umuarama-PR., Justiça do Trabalho - 9ª Região, assinado pelo Juiz Titular da Vara do Trabalho, Dr. Irã Alves dos Santos, em cumprimento a Carta Precatória nº 01388-2012-092-09-00-7, expedida nos Autos de RTOrd 00924-2010-091-09-00-9, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Campo Mourão-PR., promovida por **JOÃO COSTA E SILVA**, CPF. 695.626.449-87, contra a executada **FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA**, CNPJ 80.768.153/0002-01, (Mandado nº 1.998.425/2012), procedo ao registro da penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada, para assegurar o pagamento de R\$ 148.915,28 (cento e quarenta e oito mil, novecentos e quinze reais e vinte e oito centavos), atualizado até 31/07/2012.- Ofício encaminhado. Custas e Funrejus - ref. item 16.5/5 do cód. de normas.- Penhora registrada em 02/09/2013.- Dou Fé. Eu  (Rodrigo Menon Gondo) Escrevente Substituto.-

AV. 12 - 12.735 - Protoc. 95.561 - Data 15/07/2020 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Procedese a esta averbação, nos termos da ordem de Indisponibilidade Aprovada, protocolo nº 201807.1314.00553017-IA-610, cadastrado e aprovado em 13/07/2018, emissor: Lucy Regina Zanella, PR - TRF4 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO - CAMPO MOURÃO - 2ª VARA FEDERAL, nº do Processo - 50015849120174047010, Execução Fiscal, para constar que foi determinada a indisponibilidade dos bens do executado Fertimourao Agricola Eireli - CNPJ 80.768.153/0001-12, pelo que faço esta averbação. Averbação efetuada em 15/07/2020. Ofício nº 126/2020. Custas e FUNREJUS: Conf. SEI nº 0057578-49.2017.8.16.6000. Dou fé. Eu,  (Rodrigo Menon Gondo) Escrevente Substituto.



Verso da Ficha N° \_\_\_\_\_

