



AUTOS: ATSum 0000350-17.2024.5.09.0019
AUTOR: JOÃO CLEVERSON MARCELINO SAMPAIO
RÉU: AGRO GROUP INDÚSTRIA ALIMENTÍCIA LTDA E OUTROS (4)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 19/12/2024, penhorei e avaliei o imóvel abaixo descrito:

LOTE “A” COM 1,50 ALQUEIRES OU 36.300 M², DESTACADO DA FAZENDA COROADOS, PARTE DOS QUINHÓES 2 E 3 DA FAZENDA TRÊS BOCAS, DESTE MUNICÍPIO, COM AS SEGUINTE DIVISAS: “PARTINDO DE UM MARCO PP CRAVADO À MARGEM DE UMA ESTRADA, DECLINA À DIREITA, DIVISANDO COM O LOTE N° 10, NO RUMO SW 14°02’ NE, NUMA DISTÂNCIA DE 175,00 METROS, ATÉ OUTRO MARCO CRAVADO À MARGEM DIREITA DO RIBEIRÃO TRÊS BOCAS; DAÍ SEGUE SUAS ÁGUAS ABAIXO ATÉ ENCONTRAR OUTRO MARCO CRAVADO À DIREITA DO CÓRREGO COROADOS E RIBEIRÃO TRÊS BOCAS; DAÍ SOBE AS ÁGUAS DO CÓRREGO COROADOS, DIVISANDO COM O LOTE B, ATÉ ATINGIR OUTRO MARCO CRAVADO A 39,65 METROS DE UMA PONTE; DAÍ CRUZA O CÓRREGO COROADOS E SEGUE DIVISANDO COM O LOTE B ATÉ OUTRO MARCO, NO RUMO 60°41’15” NE, NUMA DISTÂNCIA DE 16,84 METROS. DAÍ SEGUE DIVISANDO COM O LOTE B NO RUMO 35°28’13” SW, NUMA DISTÂNCIA DE 27,00 METROS; DAÍ SEGUE ATÉ UM MARCO CRAVADO À MARGEM DE UMA ESTRADA QUE LHE SERVE DE DIVISA; DAÍ SEGUE PELA ESTRADA, DIVISANDO COM PROPRIEDADE DE DARVIM MARIANO, NO RUMO SE 39°04’23” NW, NUMA DISTÂNCIA DE 91,35 METROS, ATÉ O MARCO PP, FECHANDO ASSIM O POLIGONAL DE FORMATO IRREGULAR”, MATRICULADO SOB N° 24.984 DO C.R.I. 1º OFÍCIO DE LONDRINA, COM AS BENFEITORIAS ABAIXO DESCritAS.

Endereço atualizado: rodovia José Garcia de Campos, km 3, Londrina/Pr;

Coordenadas Lat: 23°25'03,53"S, Long: 51°09'50,46"O;

Benfeitorias: Típicas de instalação de frigorífico, com área administrativa, vestiários/sanitários/refeitórios/oficina, transformador, gerador, processamento de sangue, caldeiras, pocilgas (desativadas), balança rodoviária, mangueiras, estrumeira, lavador de caminhões, bloco industrial, sala de necrosia/ forno crematório, lavador de caminhões, estação de tratamento de efluentes, decantador, composto por construções em alvenaria com padrões construtivos diversos, com área de aproximadamente 5.000m², constituídas por prédios com idade estimada de 30 anos, compatível com medições realizadas com o auxílio do programa Google Earth.



ATSum 0000350-17.2024.5.09.0019

Ocupação: Imóvel (frigorífico bovino), em reforma, temporariamente sem abate, aparentemente na posse da empresa FRIESP.

Avaliação: R\$ 9.400.000,00 (nove milhões e quatrocentos mil reais).

FRAÇÃO IDEAL DE 7,142% PERTENCENTE AO EXECUTADO CARLOS APARECIDO DA SILVA NO VALOR DE R\$671.348,00 (SEISCENTOS E SETENTA E UM MIL, TREZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS).

Devido às características peculiares do imóvel, o que dificulta a formação de uma amostra homogênea utilizada como paradigma da avaliação, optou-se pela aplicação do Método Evolutivo previsto na Norma ABNT 14653-2, o qual considera em separado o valor do terreno e das construções depreciadas conforme sua idade e estado de conservação, conforme demonstrativo em anexo.

Walter Santana
Oficial de Justiça Avaliador



ATSum 0000350-17.2024.5.09.0019

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

VALOR DO TERRENO: O valor de mercado para o terreno foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado, considerando anúncios de vendas de lotes similares e localizados nas proximidades, conforme demonstrativo abaixo:

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área do lote	1,50 alqueires
Valor do alqueire	R\$ 800.000,00
Valor do terreno	R\$1.200.000,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES: As edificações contidas no imóvel foram construídas em tempos distintos. Para determinar o valor das edificações, considerei como referencial os valores do custo unitário básico - CUB de construção relativos ao mês novembro de 2024, obtidos na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil do Paraná, cujo valor para projetos no modelo comercial salas e lojas – CSL8, de padrão normal é de R\$ 2.379,28/m², onde considerei área construída 1.000m² e o valor para projetos no modelo padrão galpão industrial – GI de padrão normal é de R\$1.323,56, onde considerei área construída de 4.000m².

Ao custo de reprodução das benfeitorias foi aplicada depreciação de acordo com a tabela de Ross-Heidecke, considerando o estado de conservação e a idade aparente das áreas construídas, a mais antiga e a mais nova, adoto o percentual de 30% de depreciação; Por outro lado, também considerando a necessidade de instalações hidráulicas, elétricas, pavimentação de concreto de elevada espessura, docas e demais características ao empreendimento, acrescento à avaliação o percentual de 30% sobre avaliação.

Também considerando a existência de demais estruturas de pequeno porte, estação de tratamento de efluentes, lagoas de decantação, acrescento o valor de R\$500.000,00;



ATSum 0000350-17.2024.5.09.0019

CÁLCULO VALOR DAS BENFEITORIAS

Área Construída	CUB – Valor do m ² com decréscimo de 30%	Valor do m ² com acréscimo de 30% (infraestrutura/hidráulica/elétrica)	Total
1.000 m ²	R\$1.665,49	R\$2.379,28	R\$2.379.000,00
4.000 m ²	R\$926,49	R\$1.323,56	R\$ 5.294.240,00
Valor total das construções			R\$ 7.673.240,00

OBSERVAÇÃO:

PARA O FECHAMENTO DO VALOR DA AVALIAÇÃO NÃO FOI CONSIDERADO TODOS OS MAQUINÁRIOS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS MÓVEIS INSTALADOS NO IMÓVEL;

TAMBÉM IMPORTANTE SALIENTAR QUE NÃO ENGLOBO NA PRESENTE AVALIAÇÃO O VALOR COMERCIAL EXISTENTE POR CONTA DA CHANCELA S.I.F. (SERVIÇO DE INSPEÇÃO FEDERAL) QUE AUTORIZA O ESTABELECIMENTO A REALIZAR O ABATE DOS ANIMAIS PRODUTORES DE CARNE.

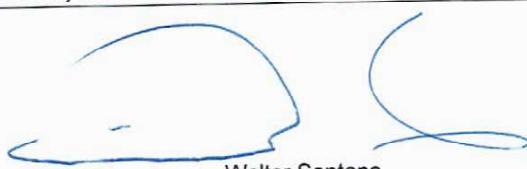
Valor final do imóvel: O valor final do imóvel sob avaliação foi obtido pela soma do valor do terreno e do valor das benfeitorias:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor das benfeitorias})$$

$$(R\$1.200.000,00 + R\$7.673.240,00 + R\$500.000,00) = R\$9.373.240,00$$

***R\$9.400.000,00**

*Com o arredondamento permitido - Norma ABNT 14653-1

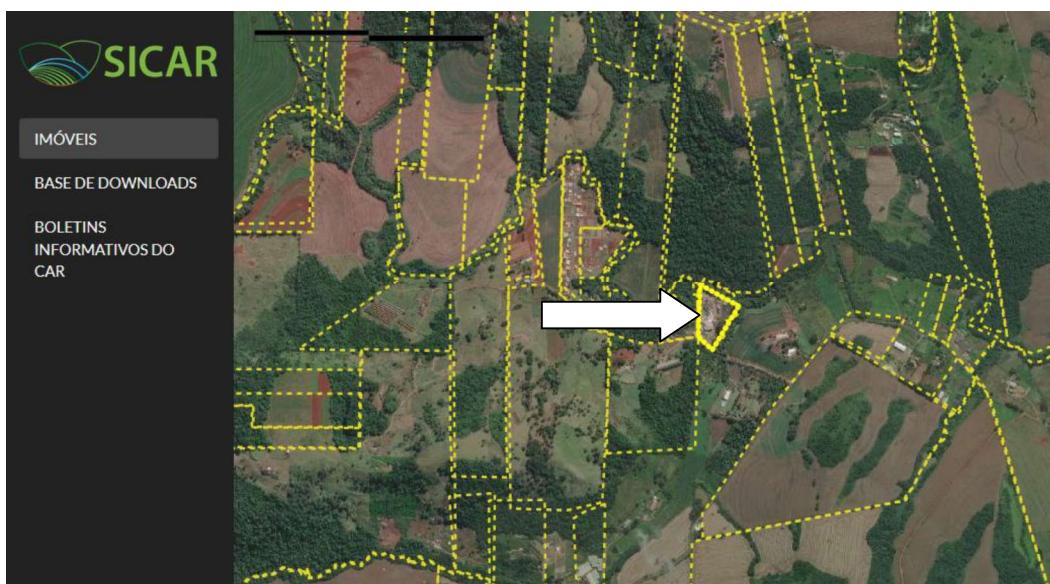


Walter Santana

Oficial de Justiça Avaliador Federal



REGISTRO DE INSCRIÇÃO NO CAR PR-4113700-02BB6F1492CA46D4A732B993CF6B1F07



COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Lat: 23º25'03,53"S; Long: 51º09'50,46"O



DEMARCAÇÃO APROXIMADA DO LOTE "A" MATRÍCULA Nº 24.984 CRI 1º OFÍCIO DE LONDRINA





OBS: AS BENFEITORIAS LEGENDADAS SOB Nº 14 ESTÃO EDIFICADAS EM OUTRA MATRÍCULA

