

Prezados Senhores,

A Campus Valore, através da Engenharia de Avaliações e a Consultoria Patrimonial, desenvolveu o presente trabalho com o objetivo de apresentar a **BELAGRÍCOLA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA**, subsídios e parâmetros que se correlacionam com a valoração de bem tangível a qual se destina a sua finalidade.

É com satisfação que procedemos à entrega do **Laudo Técnico nº 115865/19**.

É importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e publicações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

O laudo contém a descrição detalhada do bem objeto de avaliação assim como os valores aferidos. Os valores estão submetidos às condições do mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo portanto válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

Para as conclusões técnicas do presente laudo, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e análise de documentos pertinentes ao ativo.

A **Campus Valore** se responsabiliza pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços e apresenta suas conclusões através do seguinte

Visando em atender e prestar consultoria de qualidade com transparência na informação e credibilidade agradecemos a oportunidade de ter executado o presente trabalho.

Atenciosamente,





ANDRÉ LUIZ ROCHA SANTOS
ENG. CIVIL – CREA Nº 5062.342.014


LEANDRO APARECIDO MACHADO
ENG. MECÂNICO – CREA Nº 5069.282.358



SUMÁRIO

01 - INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL	4
1.1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O AVALIANDO.....	5
1.2 - RESSALVAS.....	6
02 - INTRODUÇÃO.....	7
03 - VISTORIA.....	8
3.1 - PRIMEIRA PARTE - VISTORIA COMPROBATORIA	8
3.1.1 - Mapa de Localização do Imóvel.....	8
3.1.2 - Características do Logradouro.....	9
3.1.3 - Características da Circunvizinhança.....	9
3.1.4 - Infraestrutura Urbana.....	10
3.2 - CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO	10
3.2.1 - Características Físicas do Terreno.....	10
3.2.2 - Lei de Zoneamento.....	10
3.2.3 - Características Físicas das Edificações.....	11
3.3 - ESTUDO DE MERCADO – GRAU DE LIQUIDEZ.....	14
04 - METODOLOGIA	15
4.1 - SEGUNDA PARTE - METODOLOGIA	15
4.1.1 - Método Comparativo Direto de dado de Mercado – Terreno.....	16
4.1.2 - Método da Quantificação de Custo – Construções.....	18
05 - AVALIAÇÃO	19
5.1 - TERCEIRA PARTE - AVALIAÇÃO	19
5.2 - CONCEITO DOS VALORES	19
5.2.1 - Valor.....	19
5.2.2 - Valor do Terreno.....	20
5.2.3 - Valor das Edificações.....	22
5.2.4 - Valor do Imóvel.....	23
5.2.5 - Classificação do Laudo Avaliatório.....	24
06 - CONCLUSÃO.....	26
ANEXOS	
I - ELEMENTOS PESQUISADOS	27
07 - AVALIAÇÃO - MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	30
7.1 - RESSALVAS.....	31



08 - INTRODUÇÃO.....	32
8.1 - NORMAS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS	32
8.2 - VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO	32
09 - VISTORIA.....	34
9.1 - PRIMEIRA PARTE - VISTORIA COMPROBATORIA	34
10 - CONCLUSÃO	38
11 - ENCERRAMENTO	39
ANEXOS	
II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	40
III - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	44



01

INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

CONSULENTE: Belagrícola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas Ltda
CLIENTE: Belagrícola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas Ltda
PROPRIETÁRIOS: DBR Investimentos e Serviços Ltda
CLASSIFICAÇÃO: Urbano
MATRÍCULA: 9.430 **COMARCA:** 1º Ofício de Registro de Imóveis de Arapongas – PR
USO E OCUPAÇÃO: Comercial/ Industrial
LOCALIZAÇÃO: Rodovia PR-218, s/nº
MUNICÍPIO: Sabáudia **ESTADO:** Paraná
IPTU: Não informado



FINALIDADE: Crédito
OBJETIVO: Valor de Mercado e Liquidação Forçada
ÁREA TERRENO: 21.040,07m² **ÁREA CONSTRUÍDA** 3.051,51m² **ÁREA AVERBADA** 2.007,32m²
COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO: 23°19'44.81"S 51°33'5.74"W **ÁREA REGULARIZADA** 0,00m²

VALORES – IMÓVEL

VALOR DE MERCADO

R\$ 5.327.000,00
(Cinco milhões, trezentos e vinte e sete mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 3.745.000,00
(Três milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais)

GRAU DE LIQUIDEZ:

Médio

CONSIDERAÇÕES:

Vide págs. 4 e 5

DATA BASE**28/11/2019**



VALORES – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

VALOR DE MERCADO R\$ 5.583.000,00
(Cinco milhões, quinhentos e oitenta e três mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 3.908.000,00
(Três milhões, novecentos e oito mil reais)

GRAU DE LIQUIDEZ: Médio DATA BASE 28/11/2019
CONSIDERAÇÕES: Vide págs. 4 e 5

1.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O AVALIANDO

QUANTO AOS REGISTROS E AVERBAÇÕES JUNTO AO CRI DA COMARCA

O Princípio da Continuidade é um dos efeitos constitutivos do registro de imóveis, pois nenhum assento registral poderá ser efetuado sem a prévia menção do título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente as suas transmissões.

OBS: De acordo com a matrícula, o imóvel avaliando encontra-se hipotecado para a Basf S/A.

QUANTO A REGULARIDADE DE ÁREA CONSTRUÍDA

De acordo com a vistoria realizada no imóvel, foram consideradas para efeitos de cálculo as seguintes informações:

Área construída estimada "in loco"	3.051,51m ²
Área construída averbada em matrícula	2.007,32m ²
Área construída regularizada na prefeitura	0,00m ²

OBS: O proprietário do imóvel objeto de análise deverá providenciar a regularização da área construída junto ao CRI e a municipalidade.



1.2

RESSALVAS

- De acordo com a análise mercadológica realizada para o presente trabalho dentro do campo de amostragem oriundo de pesquisa formada com base em amostras recentes de mercado, opiniões de operadores e banco de dados, desconsideramos todas as amostras que representavam influência especulativa. Cabe ressaltar que o objetivo do estudo é a composição do valor de mercado do bem com a finalidade para Garantia Hipotecária que representa o cenário provável do valor pelo qual o mercado estará disposto a pagar. Desta forma não foram considerados cenários prováveis de uso do imóvel para direcionamento de venda, bem como estudos de vocação e viabilidade econômica, por se tratar de finalidades distintas com as premissas de análise de um ativo que irá compor a garantia de uma operação de crédito.
- Importante ressaltar que para o presente trabalho, consideramos a documentação fornecida pela solicitante como boa e válida, não tendo sido realizados trabalhos de medições de campo para regularização de área e estudo de cadeia dominial para identificação de título de origem.
- Por fugirem do escopo deste trabalho nenhum estudo de natureza legal ou ambiental foi realizado para a propriedade em questão.
- Os valores apresentados neste laudo, não contemplam os tributos e/ou custos para a realização de trabalhos de medição e regularização junto à municipalidade.
- Por determinação da Consultante, não foram considerados para o presente trabalho quaisquer estudos que envolvam valores relacionados ao Fundo de Comércio, bem como Máquinas / Equipamentos / Móveis e Utensílios.
- A CAMPUS VALORE CONSULTORIA PATRIMONIAL LTDA não possui qualquer espécie de vínculo com o(s) proprietário(s) ou empregado(s) do imóvel avaliando, portanto não existindo qualquer tipo de interesse financeiro inclusive nos valores atribuídos ao presente trabalho.
- Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
- Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pelo cliente.
- Informações de pesquisa possui tratamento determinados por norma técnica e são coletadas dentro dos padrões técnicos, mas não garantimos sua veracidade.



- Para operações de crédito, recomendamos sempre a utilização do Valor de Liquidação Forçada, que representa a liquidez em curto prazo.
- Este presente estudo tem a validade de **6 (seis) meses** a contar da data de vistoria.

02

INTRODUÇÃO

De acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1:2019, Avaliação de Bens é a “Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1:2019 é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, através da NBR 14.653 em suas partes:

- 1 – Procedimentos Gerais (ABNT NBR 14653-1:2019) e
- 2 – Imóveis Urbanos (ABNT NBR 14653-2:2011)

Além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

O presente trabalho foi dividido em três partes fundamentais:

- **Primeira Parte** - VISTORIA COMPROBATÓRIA
- **Segunda Parte** - METODOLOGIA
- **Terceira Parte** - AVALIAÇÃO



03

VISTORIA

3.1

PRIMEIRA PARTE - VISTORIA COMPROBATÓRIA

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019, vistoria é a “constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

Inspecionou-se “in situ” o imóvel alcançado pelo estudo, indicando suas principais características físicas, bem como análises na circunvizinhança de forma a enquadrar as características do imóvel ao contexto urbano e mercadológico ao qual pertence. Para tanto foram estudados aspectos de localização, físicos, econômicos, de uso e ocupação do solo, de infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários e de serviços à população.

A vistoria foi realizada dia 28/11/2019, acompanhado pelos Srs. Amado Caetano e Sérgio Massunaga, tel.: (43) 3151 1837, contato indicado pelo solicitante.

3.1.1

Mapa de Localização do Imóvel

Imagem de Satélite - Localização



Circunvizinhança



Coordenada de Localização:

23°19'44.81"S 51°33'5.74"W

**3.1.2****Características do Logradouro**

Denominação	Rodovia PR-218
Classificação	Expressa
Intensidade do tráfego	Médio
Sentido do tráfego	Duplo
Topografia	Plano
Pavimentação	Asfalto
Conservação	Boa
Acessibilidade	Boa
Energia domiciliar	Sim
Arborização	Sim
Rede telefônica	Sim
Rede de água – Poços artesianos	Sim
Melhoramentos	-

3.1.3**Características da Circunvizinhança**

Ocupação	Imóveis industriais, residenciais e rurais predominantemente horizontais.
Densidade de Ocupação	Baixa
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Industrial e rural
Vocação	Industrial, residencial e rural

**3.1.4****Infraestrutura Urbana**

DESCRIÇÃO	Sim	Não
Condução coletiva	X	
Coleta de lixo	X	
Comércio local	X	
Escola	X	
Correio	X	
Igreja	X	
Assistência médica	X	
Recreação	X	
Bancos	X	

3.2**CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO****3.2.1****Características Físicas do Terreno**

A área de terreno totalizando 21.040,07m² apresenta as seguintes características físicas:

Características	
Topografia:	Plano
Superfície:	Seca
Nivelamento:	Ao nível do logradouro da situação
Solo:	Aparentemente firme
Formato:	Irregular
Testada:	Meio de quadra

3.2.2**Lei de Zoneamento**

O município possui lei complementar nº 127/ 2010.



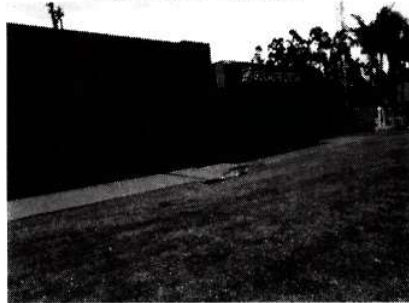


3.2.3

Características Físicas das Edificações

Na vistoria realizada, constatou-se que o avaliando possui área construída estimada de 3.051,51m² em estado de conservação entre regular e reparos simples, descritas a seguir:

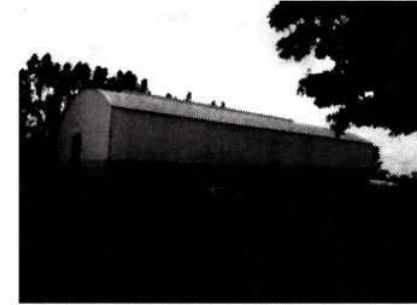
EDIFICAÇÃO 1 – Escritório



Área Construída:	260,20m ²
Idade Aparente:	15 anos
Estado de Conservação:	Regular
Pavimentos:	01
Subdivisão:	Escritório
Tipo de Construção:	Comercial
Estrutura:	Concreto
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Cobertura:	Concreto
Apoio da Cobertura:	Concreto
Revestimento Externo:	Pintura acrílica
Pé Direito:	Variável
Pisos:	-
Paredes internas:	-
Forros:	-
Esquadrias:	Metálica
Portas:	Metálica



EDIFICAÇÃO 2 – Barracão de Insumos

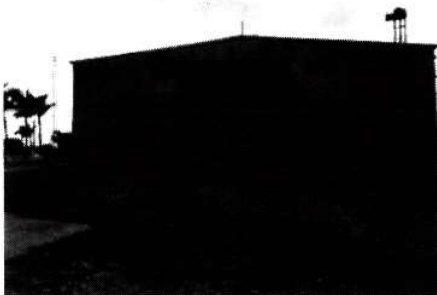


Área Construída:	1.630,00m ²
Idade Aparente:	15 anos
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
Pavimentos:	01
Subdivisão:	Barracão de insumos
Tipo de Construção:	Apoio
Estrutura:	Concreto
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Cobertura:	Telhas metálicas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura acrílica
Pé Direito:	Variável
Pisos:	-
Paredes internas:	-
Forros:	-
Esquadrias:	Metálica
Portas:	Metálica





EDIFICAÇÃO 3 – Barracão – Moega



Área Construída:	612,09m ²
Idade Aparente:	15 anos
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
Pavimentos:	01
Subdivisão:	Depósito
Tipo de Construção:	Apoio
Estrutura:	Concreto
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Cobertura:	Telhas metálicas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura acrílica
Pé Direito:	Variável
Pisos:	-
Paredes internas:	-
Forros:	-
Esquadrias:	Metálica
Portas:	Metálica



Benfeitoria – Base de silos

Área Construída:	2.583,00m ²
Idade Aparente:	15 anos
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
Tipo de Pavimentação:	Concreto

Benfeitoria – Estrutura Civil Fornalha

Área Construída:	516,79m ²
Idade Aparente:	10 anos
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
Tipo de Pavimentação:	Metálica

Benfeitoria – Estrutura Civil Tombeador

Área Construída:	215,60m ²
Idade Aparente:	10 anos
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
Tipo de Pavimentação:	Metálica

3.3 ESTUDO DE MERCADO – GRAU DE LIQUIDEZ

Em nossas pesquisas existem ofertas de terrenos ao entorno do avaliando, onde o preço do m² pode variar de R\$ 42,93 a R\$ 79,73/m² dependendo da localização e aproveitamento.

O departamento de pesquisa da Campus Valore realizou um estudo dos valores praticados em negociações imobiliárias com o objetivo de demonstrar a realidade dentro do cenário mercadológico local. A oferta de imóveis com as mesmas características é razoável. A determinação dos valores para o imóvel foi, portanto, baseada em no aproveitamento de área, infraestrutura de apoio à produção, topografia, localização e acessibilidade.



4.1

SEGUNDA PARTE - METODOLOGIA

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

Recomendam as normas os seguintes métodos:

- [a] Comparativo Direto de Dados de Mercado (Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra);
- [b] da Capitalização da Renda (Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis);
- [c] Evolutivo (Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização);
- [d] Involutivo (Identifica o valor dos bens, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto); e
- [e] os métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento onde os procedimentos avaliatórios usuais junto com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

Em nossas conclusões, adotamos o "Método comparativo direto de dados de Mercado e o Método Evolutivo".



No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Para a determinação do Valor Unitário do Terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foram utilizados os seguintes parâmetros:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (F_f).

SITUAÇÃO PARADIGMA: Os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.





FATORES ANALISADOS

MULTI-TESTADA		
Meio de quadra	1,00	Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua localização.
Esquina	1,05	
Frentes Múltiplas	1,10	
TOPOGRAFIA		
Plano	1,00	Os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando, de acordo com a sua topografia.
Em declive	0,95	
Fm active	0,90	
NIVELAMENTO		
Ao nível	1,00	Transposição dos dados em função do nível ao logradouro que se encontra o terreno.
Acima do nível	0,95	
Abaixo do nível	0,95	

FATOR TRANSPORTE Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local)

$$F\alpha = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4} \text{ Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F\alpha = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8} \text{ Diferença superior a 30\%}$$

A expressão de cálculo para a aplicação dos fatores, após a incidência do fator Oferta:

$$Vu = Vo \times (\text{soma } F_n - n + 1)$$



4.1.2 Método da Quantificação de Custo - Construções

Para a determinação do valor das construções será utilizado o estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2.017, devidamente adaptado para a região onde está situado o avaliando.

Os referidos valores foram obtidos com base em amplas pesquisas junto a arquitetos, engenheiros, construtores e incorporadores, subtraindo o valor do terreno dos valores globais da venda dos mesmos, sendo apresentados no aludido estudo em expressões da forma "Val. Unit. = RBN x li a lm" onde "li" e "lm" são respectivamente os multiplicadores mínimos e máximos determinados quando da análise do mercado imobiliário e "RBN" corresponde ao Custo Unitário Básico mensalmente divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON),

"RBN" - Outubro/2019 = R\$ 1.587,37/m²

Critério de Depreciação

Conforme preconizações do estudo supramencionado, o critério especificado para a determinação da depreciação é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

onde:

- R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal
- K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	Novo	F	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	G	Reparos importantes
C	Regular	H	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	I	Sem valor
E	Reparos simples		



05

AVALIAÇÃO**5.1****TERCEIRA PARTE - AVALIAÇÃO**

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte I da NBR de 14653 de 2019 e Parte II da NBR 14653 de 2011 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019 avaliação de bens é "Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data", ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

5.2**CONCEITO DOS VALORES****5.2.1****Valor**

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado "É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente." Ou seja, corresponde à: "Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação."

Valor de Liquidação Forçada "Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado". Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.

**5.2.2****Valor do Terreno**

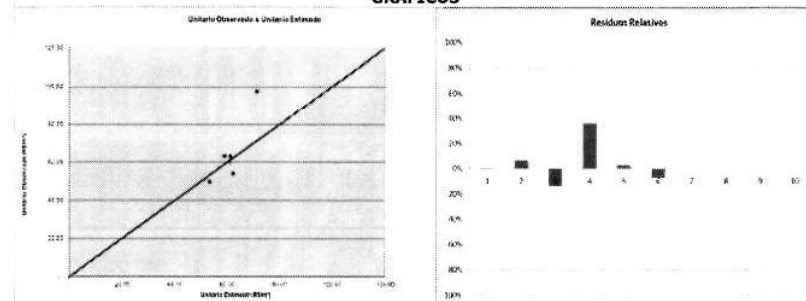
Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foram realizadas pesquisas na região onde está inserido o imóvel objeto de análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do terreno é composto por 6 (seis) elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1 – Elementos Comparativos.

Na tabela de homogeneização abaixo, foram considerados fatores como área, testada, nivelamento e a topografia.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS													
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benefetorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m²)	
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento		Fator Homog.
1	0,90	44.200,00	2.970.000,00	-	60,48	1,000	1,000	1,097	0,91	1,00	1,00	1,01	60,86
2	0,90	12.480,00	873.600,00	-	63,00	1,000	1,000	0,937	1,00	1,00	1,00	0,94	59,02
3	0,90	120.000,00	7.200.000,00	-	54,00	1,000	1,000	1,243	0,91	1,00	1,00	1,15	62,22
4	0,90	35.090,00	3.800.000,00	-	97,46	1,000	1,000	1,066	0,67	1,00	1,00	0,73	71,41
5	0,90	34.000,00	2.380.000,00	-	63,00	1,000	1,000	1,062	0,91	1,00	1,00	0,97	61,17
6	0,90	18.150,00	1.000.000,00	-	49,59	1,000	1,000	0,964	1,11	1,00	1,00	1,07	53,30

GRÁFICOS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Adotamos a seguinte expressão:

$$E0 = t(n-1, \alpha/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

Onde: n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
s = desvio padrão

Sendo: t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiança é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0 \quad "q" \text{ somente será rejeitado se } |t(n-1)| > t(n-1, \alpha/2)$$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \left(\frac{M - q}{\frac{S}{n^{0.5}}} \right)$$

Onde: n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

Nº Elementos:	6	Nº Elementos Saneados:	6	
Somatório	367,97	Soma Saneada:	367,97	
Média:	61,33	Média Saneada:	61,33	
Limite Inferior:	42,93	Desvio Padrão:	5,87	
Limite Superior:	79,73	t. student	1,4759	
Unitário homogeneizado	61,33	Intervalo de Confiabilidade Inferior	57,79	-6%
Unitário adotado:	61,33	Intervalo de Confiabilidade Superior	64,87	6%

VALOR DO TERRENO

Multiplicando-se o valor unitário pela área de terreno, tem-se o seguinte valor:

$$\text{Valor Unitário} = \text{R\$ } 61,33/\text{m}^2$$

$$VT = Vu \times At = \text{R\$ } 61,33 \times 21.040,07 = \text{R\$ } 1.290.360,12$$

VALOR DO TERRENO =

R\$ 1.290.360,12



5.2.3

Valor das Edificações

Item	Descrição	Área (m²)	R/M	I	Utilidade Nova (R/M²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	% de Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec.	Unitário Deprec (R/M²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reparo/Depreciado (R\$)
Edificações														
1	Escritório	280,20	1587,37	1,206	1.914,37	15,00	70,00	21%	c	0,851	0,681	1.689,02	458.118,61	438.703,02
2	Barração de Alumínio	1.630,00	1587,37	0,609	986,71	15,00	60,00	25%	d	0,775	0,620	793,05	1.575.734,58	1.292.669,62
3	Cabine de Força	25,00	1587,37	0,600	952,42	15,00	70,00	21%	d	0,602	0,642	851,79	23.870,55	20.044,67
4	Depósito	9,00	1587,37	0,600	952,42	15,00	70,00	21%	d	0,602	0,642	851,79	8.571,80	7.216,08
5	Classificação	28,00	1587,37	0,600	952,42	15,00	70,00	21%	d	0,602	0,642	851,79	26.067,82	22.405,03
6	Cabine	53,43	1587,37	0,6	952,42	15,00	70,00	21%	d	0,602	0,642	851,79	50.887,91	42.839,46
7	Cabine	9,30	1587,37	0,6	952,42	15,00	70,00	21%	d	0,602	0,642	851,79	8.857,50	7.456,62
8	Administração - Barração	87,00	1587,37	0,6	952,42	15,00	70,00	21%	d	0,602	0,642	851,79	83.336,94	70.124,36
9	Refeitório	132,18	1587,37	0,78	1.238,15	15,00	70,00	21%	e	0,851	0,681	1.690,46	182.858,48	144.137,30
10	Vestibulo	39,38	1587,37	0,6	952,42	15,00	70,00	21%	e	0,851	0,681	839,82	36.523,96	32.163,80
11	Guarita	8,50	1587,37	0,6	952,42	15,00	70,00	21%	e	0,851	0,681	839,82	8.095,56	7.129,95
12	Capela	22,40	1587,37	0,78	1.238,15	15,00	70,00	21%	e	0,851	0,681	1.690,46	27.734,53	24.428,35
13	Expediente	190,59	1587,37	0,78	1.238,15	15,00	70,00	21%	e	0,851	0,681	1.690,46	167.808,28	147.790,32
14	Barração - Miegá	612,09	1587,37	0,7	1.111,16	15,00	60,00	24%	d	0,775	0,620	911,56	542.129,31	527.920,88
Total Edificações													3.359.962,86	2.815.184,51
Beneficiárias														
1	Base dos Sinais	2.583,00		1,000	400,00	15,00	60,00	25%	e	0,776	0,620	328,16	1.033.200,00	847.937,28
2	Estalagem com Fomaha	516,79		1,000	350,00	10,00	60,00	17%	d	0,511	0,928	549,62	284.234,00	263.863,91
3	Futuro com Tomador	215,60		1,000	350,00	10,00	60,00	17%	d	0,911	0,928	510,62	110.580,00	110.689,67
Total Beneficiárias													1.426.014,00	1.221.610,26
Total Custos													4.785.976,86	4.036.774,77

VALOR DAS EDIFICAÇÕES = R\$ 4.036.774,77





5.2.4

Valor do Imóvel

Determinação do Valor TOTAL DO IMÓVEL:

Valor do Imóvel – (Vi = VT + VE)	
Valor do Terreno (VT)	R\$ 1.290.360,12
Valor das Edificações (VE)	R\$ 4.036.774,77
Fator Comercialização	1,00 (Utilizado pela tabela de apoio do IBAPE)
Arredondando:	R\$ 5.327.000,00
VALOR DO IMÓVEL	(Cinco milhões, trezentos e vinte e sete mil reais)
DATA BASE: Novembro de 2019	

Para o Valor de Liquidação Forçada, foi utilizado o percentual de 70% respectivamente em relação ao valor de mercado, de acordo com o mercado vigente no município.

Taxa de juros	a.m
Taxa de Aplicação - 8,50%	0,006821493
Risco - 10%	0,00797414
Total	0,014795634
Cálculo Desconto de Liquidação Forçada	
Valor de Mercado	R\$ 5.327.134,89
Taxa de juros (Aplic + risco)	0,014795634
Prazo de Venda (meses)	24
Fator deságio Liquidação Forçada	0,702932851



5.2.5

Classificação do Laudo Avaliatório

ANÁLISE DO TERRENO

Tabela 4 - Grau de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todos os dados correspondente aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*a

a* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o grau III são obrigatórias:

- Apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 5 a seguir.

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação por tratamento por fatores

Item	Graus Pontos Mínimos	III	II	I
		10	6	4
1	Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto,

De acordo com os pontos atingidos, o laudo se enquadra em **GRAU II de fundamentação**.



Tabela 6 - Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤ 50%

Lauda enquadrado no GRAU III de precisão -6%

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado

Lauda enquadrado no Grau II

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 11 – Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Lauda enquadrado no Grau II



O presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à Fundamentação e "GRAU III" quanto à Precisão do valor do terreno, com intervalo de confiabilidade de 6%, conforme a pontuação atingida que segue em anexo a este relatório.

06

CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores:

FINALIDADE:	Crédito				
OBJETIVO:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada				
ÁREA TERRENO:	21.040,07m ²	ÁREA CONSTRUÍDA	3.051,51m ²	ÁREA AVERBADA	2.007,32m ²
COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO:	23°19'44.81"S 51°33'5.74"W		ÁREA REGULARIZADA	0,00m ²	

VALORES – IMÓVEL

VALOR DE MERCADO R\$ 5.327.000,00
 (Cinco milhões, trezentos e vinte e sete mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 3.745.000,00
 (Três milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais)

GRAU DE LIQUIDEZ: Médio **DATA BASE** 28/11/2019
CONSIDERAÇÕES: Vide págs. 4 e 5

VALORES – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

VALOR DE MERCADO R\$ 5.583.000,00
 (Cinco milhões, quinhentos e oitenta e três mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 3.908.000,00
 (Três milhões, novecentos e oito mil reais)

GRAU DE LIQUIDEZ: Médio **DATA BASE** 28/11/2019
CONSIDERAÇÕES: Vide págs. 4 e 5

**I****ELEMENTOS PESQUISADOS**

Comparativo 1		
Endereço:	Rod. PR -218	- 23°20'15.04"S 51°30'51.01"W
Área Terreno:	44.200,00 m ²	Frete: m
Área Construída:	- m ²	Topografia: plano
Preço:	R\$ 2.970.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	Ricardo (43) 3252-5107	
Valor Unitário:	60,47511312 /m ²	
Observações:		

Comparativo 2		
Endereço:	Rod. PR -218	- Coord. Aprox. 23°19'43.45"S 51°32'3.54"W
Área Terreno:	12.480,00 m ²	Frete: m
Área Construída:	- m ²	Topografia: plano
Preço:	R\$ 873.600,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	Ricardo (43) 3252-5107	
Valor Unitário:	63 /m ²	
Observações:		

Comparativo 3		
Endereço:	Rod. Melo Peixoto BR-369	- 23°17'43.64"S 51°18'4.44"W
Área Terreno:	120.000,00 m ²	Frete: m
Área Construída:	- m ²	Topografia: plano
Preço:	R\$ 7.200.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	João Carlos (43) 3321-6003 (43) 99912-04444	
Valor Unitário:	54,00 /m ²	
Observações:		

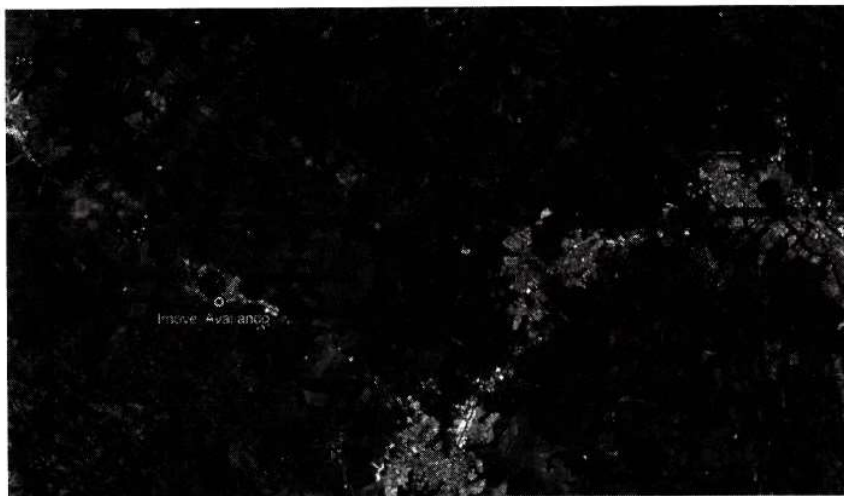
Comparativo 4		
Endereço:	Rod. Melo Peixoto	- 23°17'7.56"S 51°15'31.93"W
Área Terreno:	35.090,00 m ²	Frete: m
Área Construída:	- m ²	Topografia: plano
Preço:	R\$ 3.800.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	André (43) 3025-1212 (43) 99914-4509	
Valor Unitário:	97,46366486 /m ²	
Observações:		

Comparativo 5		
Endereço:	PR-218	- Coord. Aprox. 23°19'39.83"S 51°33'20.17"W
Área Terreno:	34.000,00 m ²	Frete: m
Área Construída:	- m ²	Topografia: plano
Preço:	R\$ 2.380.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	Bruno (43) 9.9149-2324	
Valor Unitário:	63 /m ²	
Observações:		



Comparativo		6	
Endereço:	PR-218	Coord.Aprox.23°16'21.46"S 51°37'55.72"W	
Área Terreno:	18.150,00	m²	Frete: m
Área Construída:	-	m²	Topografia: plano
Preço:	R\$ 1.000.000,00		Nivelamento: ao nível
Ofertante:	Dirceu (43) 3055-3711		
Valor Unitário:	49,58677686	/m²	
Observações:			

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



07

AVALIAÇÃO - MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



7.1

RESSALVAS

- *Importante ressaltar que para o presente trabalho, consideramos a documentação fornecida pela solicitante como boa e válida.*
- *Por fugirem do escopo deste trabalho nenhum estudo de natureza legal foi realizado.*
- *As informações apresentadas no presente trabalho reportam-se a vistoria datada de 28 de Novembro de 2019. Desta forma, não existe qualquer responsabilidade em eventuais mudanças físicas e/ou documentais que venham a recair sobre o ativo posterior a esta data.*
- *A avaliação referente foi feita aos equipamentos, não sendo levada em consideração o valor de desmonte para reedição.*
- *Este presente estudo tem a validade de **6 (seis) meses** a contar da data de vistoria.*
- *A **CAMPUS VALORE CONSULTORIA PATRIMONIAL LTDA** não possui qualquer espécie de vínculo com o(s) proprietário(s) ou empregado(s) do bem avaliando, portanto não existindo qualquer tipo de interesse financeiro inclusive nos valores atribuídos ao presente trabalho.*



08

INTRODUÇÃO

8.1

NORMAS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

O presente laudo de avaliação será executado segundo as diretrizes da norma NBR 14653 - 5:2006 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo estudo "Avaliações de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais" publicado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no livro "Engenharia de Avaliações" da Editora Pini, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

- O grau de fundamentação para este laudo foi grau I
- Os objetos da avaliação são assim definidos pela ABNT através da NBR 14653 - 5:2006:

Máquina - "Todo e qualquer aparelho destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial."

Equipamento - "Qualquer unidade auxiliar de máquina, não projetada especificamente para o processo industrial."

Instalação - "Conjunto de aparelhos, peças e componentes que integram qualquer utilidade destinada a portar fluidos, energia, ou serviços ao processo industrial."

8.2

VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

CUSTO DE REPOSIÇÃO (CR)

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação (**valor de Novo** ou valor de Reposição).

CUSTO DE REEDIÇÃO (CRE) ou Valor Atual

Custo de reposição, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Representa o **Valor Atual** dos bens do ativo imobilizado em uso e é um valor técnico ideal. O **CRE** é representada pelo CR descontada a depreciação física decorrente do desgaste relativo ao uso, idade, quebra, regime de trabalho, manutenção, vida útil ou quaisquer agentes externos, bem como a obsolescência tecnológica. Para efeito de liquidez de mercado, foi aplicado um deságio de 60 % sobre o valor atual.

Sugerimos que para possível negociação haja uma margem para + ou para - de uns 10 % sobre o valor de mercado apurado.



VALOR DE MERCADO (VM)

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O **Valor de mercado** é assim definido de acordo com a ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e o IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

"O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou grupo de bens alcançaria num mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos."

Ou ainda:

"O preço pelo qual um vendedor desejoso venderia um bem ou grupo de bens e um comprador igualmente desejoso a adquiriria, nenhum deles sujeito a pressões anormais."

Implícitas a estas condições:

- *Comprador e vendedor tipicamente motivados;*
- *Ambas as partes bem informadas ou bem assessoradas e cada qual agindo de acordo com seus melhores interesses;*
- *Concessão de um tempo razoável para a exposição no mercado aberto;*
- *Pagamento à vista ou equivalente;*
- *Facilidades ou financiamento, se existentes, nos prazos geralmente encontrados na comunidade, à data específica, e comum para o tipo de bem, dentro da atual conjuntura.*



09

VISTORIA

9.1

PRIMEIRA PARTE - VISTORIA COMPROBATORIA

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019, vistoria é a "constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam".

Inspeccionou-se "in situ" o bem objeto de análise técnica, indicando suas principais características físicas e estado de conservação.

A vistoria foi realizada dia 28/11/2019, acompanhado pelos Srs. Amado Caetano e Sérgio Massunaga, tel.: (43) 3151 1837.

Durante a vistoria física do bem, o mesmo é caracterizado com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventiva e estado de conservação. Em equipamentos fabricados ou projetados pelo cliente, essas informações foram coletadas junto ao departamento técnico da empresa.

O bem avaliando encontra-se a seguir contendo:

- Descrição;
- Fabricante;
- Modelo;
- Idade Atual;
- Vida útil técnica inicial em anos **(VU)**;
- Porcentagem (%) da vida;
- Estado de conservação;
- Fator de Depreciação **(FD)**;
- Custo de Reprodução - (R\$) - Unitário;
- Custo de reprodução;
- Custo de Reedição Depreciado;
- Fator de Ajuste **(FA)**;
- Valor de Mercado **(VM)**;
- Valor de Liquidação Forçada **(VLF)**





Nº	Descrição	Fabricante	Modelo	QTD	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	% de Vida	Estado de cons.	PD	Custo Reprodutivo - Unidade - R\$	Custo Reprodutivo (R\$)	Custo de Resgate (R\$)	F A	Valor de Mercado	Valor de Liquidação Percentual
1	BALANÇA RODOVIÁRIA 1			1,00	15,00	30,00	75%	B	0,440	R\$ 75.000,00	R\$ 75.000,00	R\$ 33.000,00	1	R\$ 33.000,00	R\$ 23.100,00
2	BALANÇA RODOVIÁRIA 2			1,00	15,00	29,00	75%	B	0,440	R\$ 65.000,00	R\$ 65.000,00	R\$ 26.500,00	1	R\$ 26.500,00	R\$ 20.020,00
3	CORREIA TRANSPORTADORA CENTRAL DO ARMAZÉM			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 223.000,00	R\$ 223.000,00	R\$ 71.360,00	1	R\$ 71.360,00	R\$ 49.952,00
4	CORREIA TRANSPORTADORA CENTRAL DO ARMAZÉM			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 223.000,00	R\$ 223.000,00	R\$ 71.360,00	1	R\$ 71.360,00	R\$ 49.952,00
5	CORREIA TRANSPORTADORA CENTRAL REVESSA D			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 223.000,00	R\$ 223.000,00	R\$ 71.360,00	1	R\$ 71.360,00	R\$ 49.952,00
6	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR DA CASA			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
7	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR DO SILO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
8	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR DO SILO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
9	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR DO SILO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
10	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR DO SILO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
11	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR DO SILO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
12	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR DO SILO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
13	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR DO SILO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
14	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR DO SILO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
15	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR DO SILO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
16	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR DO SILO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
17	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR DOS SILOS			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
18	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR DOS SILOS			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
19	ELEVADOR 1 DAS MOEGAS 1 E 2			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 90.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 28.800,00	1	R\$ 28.800,00	R\$ 20.160,00
20	ELEVADOR 1 DO SECADOR 1			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00
21	ELEVADOR 1 DO SECADOR 2			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00



22	ELEVADOR 2 DAS MOEGAS 1 E 2			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00	
23	ELEVADOR 2 DO SECADOR 1			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 90.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 28.800,00	1	R\$ 28.800,00	R\$ 20.160,00	
24	ELEVADOR 2 DO SECADOR 2			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 41.600,00	1	R\$ 41.600,00	R\$ 29.120,00	
25	ELEVADOR DAS MOEGAS 3 E 4			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 90.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 28.800,00	1	R\$ 28.800,00	R\$ 20.160,00	
26	ELEVADOR DE EXPEDICAO			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 106.000,00	R\$ 106.000,00	R\$ 33.520,00	1	R\$ 33.520,00	R\$ 23.744,00	
27	ELEVADOR DE EXPEDICAO DOS SILOS ARMAZENIA			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 205.000,00	R\$ 205.000,00	R\$ 65.600,00	1	R\$ 65.600,00	R\$ 45.920,00	
28	ELEVADOR DO SILO ARMAZENADOR 1			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 142.000,00	R\$ 142.000,00	R\$ 45.440,00	1	R\$ 45.440,00	R\$ 31.808,00	
29	ELEVADOR DO SILO ARMAZENADOR 2			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 142.000,00	R\$ 142.000,00	R\$ 45.440,00	1	R\$ 45.440,00	R\$ 31.808,00	
30	ELEVADOR DO SILO PULMAU 1			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 142.000,00	R\$ 142.000,00	R\$ 45.440,00	1	R\$ 45.440,00	R\$ 31.808,00	
31	ELEVADOR DO SILO PULMAU 2			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 142.000,00	R\$ 142.000,00	R\$ 45.440,00	1	R\$ 45.440,00	R\$ 31.808,00	
32	ELEVADOR DOS SILOS ARMAZENADORES 3 E 4			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 142.000,00	R\$ 142.000,00	R\$ 45.440,00	1	R\$ 45.440,00	R\$ 31.808,00	
33	ELEVADOR DOS SILOS ARMAZENADORES 5 E 6			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 142.000,00	R\$ 142.000,00	R\$ 45.440,00	1	R\$ 45.440,00	R\$ 31.808,00	
34	MAQUINA DE LIMPEZA 1 (PRE)			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 155.000,00	R\$ 155.000,00	R\$ 49.600,00	1	R\$ 49.600,00	R\$ 34.720,00	
35	MAQUINA DE LIMPEZA 2 (POE)			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 155.000,00	R\$ 155.000,00	R\$ 49.600,00	1	R\$ 49.600,00	R\$ 34.720,00	
36	MAQUINA DE LIMPEZA 3 (PRE)			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 155.000,00	R\$ 155.000,00	R\$ 49.600,00	1	R\$ 49.600,00	R\$ 34.720,00	
37	MAQUINA DE LIMPEZA 4 (PRE)			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 155.000,00	R\$ 155.000,00	R\$ 49.600,00	1	R\$ 49.600,00	R\$ 34.720,00	
38	MAQUINA DE LIMPEZA 5 (POE)			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 155.000,00	R\$ 155.000,00	R\$ 49.600,00	1	R\$ 49.600,00	R\$ 34.720,00	
40	REDLIER INFERIOR DA CASA DE MAQUINAS 1			1,00	15,00	15,00	100%	B	0,320	R\$ 118.000,00	R\$ 118.000,00	R\$ 37.160,00	1	R\$ 37.160,00	R\$ 26.432,00	
41	ROSCA DE DESCARGA DO SECADOR 1			1,00	15,00	10,00	150%	B	0,150	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 6.300,00	1	R\$ 6.300,00	R\$ 4.410,00	
42	ROSCA DE DESCARGA DO SECADOR 2			1,00	15,00	10,00	150%	B	0,150	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 6.300,00	1	R\$ 6.300,00	R\$ 4.410,00	
43	SECADOR 1			100 t	1,00	15,00	20,00	75%	B	0,440	R\$ 464.000,00	R\$ 464.000,00	R\$ 204.160,00	1	R\$ 204.160,00	R\$ 142.912,00
44	SECADOR 2			100 t	1,00	15,00	20,00	75%	B	0,440	R\$ 464.000,00	R\$ 464.000,00	R\$ 204.160,00	1	R\$ 204.160,00	R\$ 142.912,00

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.



10

CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do bem, certificamos os seguintes valores:

MAQUINAS E EQUIPAMENTOS

VALOR DE MERCADO

R\$ 5.583.000,00

(Cinco milhões, quinhentos e oitenta e três mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 3.908.000,00

(Três milhões, novecentos e oito mil reais)



45	SILO ARMAZENADOR 1	650.000 sc- 60kg	1,00	15,00	40,00	40%	B	0,650	R\$ 707.200,00	R\$ 707.200,00	R\$ 459.680,00	1	R\$ 459.680,00	R\$ 321.176,00
46	SILO ARMAZENADOR 2	650.000 sc- 60kg	1,00	15,00	40,00	40%	B	0,650	R\$ 707.200,00	R\$ 707.200,00	R\$ 459.680,00	1	R\$ 459.680,00	R\$ 321.176,00
47	SILO ARMAZENADOR 3	650.000 sc- 60kg	1,00	15,00	40,00	40%	B	0,650	R\$ 707.200,00	R\$ 707.200,00	R\$ 459.680,00	1	R\$ 459.680,00	R\$ 321.176,00
48	SILO ARMAZENADOR 4	650.000 sc- 60kg	1,00	15,00	40,00	40%	B	0,650	R\$ 707.200,00	R\$ 707.200,00	R\$ 459.680,00	1	R\$ 459.680,00	R\$ 321.176,00
49	SILO ARMAZENADOR 5	650.000 sc- 60kg	1,00	15,00	40,00	40%	B	0,650	R\$ 707.200,00	R\$ 707.200,00	R\$ 459.680,00	1	R\$ 459.680,00	R\$ 321.176,00
50	SILO ARMAZENADOR 6	650.000 sc- 60kg	1,00	15,00	40,00	40%	B	0,650	R\$ 707.200,00	R\$ 707.200,00	R\$ 459.680,00	1	R\$ 459.680,00	R\$ 321.176,00
51	SILO PULMÃO 1	13.000 sc 780t- 60 kg	1,00	15,00	40,00	40%	B	0,650	R\$ 299.000,00	R\$ 299.000,00	R\$ 194.350,00	1	R\$ 194.350,00	R\$ 136.045,00
52	SILO PULMÃO 2	13.000 sc 780t- 60 kg	1,00	15,00	40,00	40%	B	0,650	R\$ 299.000,00	R\$ 299.000,00	R\$ 194.350,00	1	R\$ 194.350,00	R\$ 136.045,00
53	TOMBADOR 1		1,00	15,00	20,00	75%	B	0,440	R\$ 327.000,00	R\$ 327.000,00	R\$ 143.880,00	1	R\$ 143.880,00	R\$ 100.716,00
54	TOMBADOR 2		1,00	15,00	20,00	75%	B	0,440	R\$ 327.000,00	R\$ 327.000,00	R\$ 143.880,00	1	R\$ 143.880,00	R\$ 100.716,00

Valor (Valor de Mercado + Benfeitorias e demais custos)

R\$ 5.582.660,00



11

ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 38 (trinta e oito) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.


O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

- I. Elementos Pesquisados;
- II. Documentação Fotográfica;
- III. Documentação do Imóvel.

Cotia, 28 de Novembro de 2019.


ANDRÉ LUIZ ROCHA SANTOS
ENG. CIVIL – CREA Nº 5062.342.014


LEANDRO APARECIDO MACHADO
ENG. MECÂNICO – CREA Nº 5069.282.358



II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA









FOTOS DO IMÓVEL

FOTO - 1



FOTO - 2

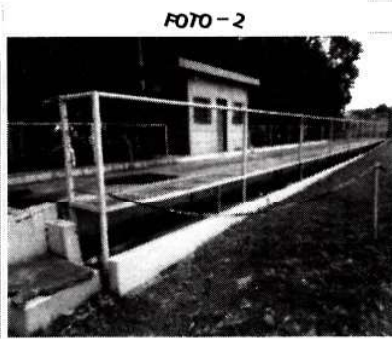


FOTO - 3



FOTO - 4

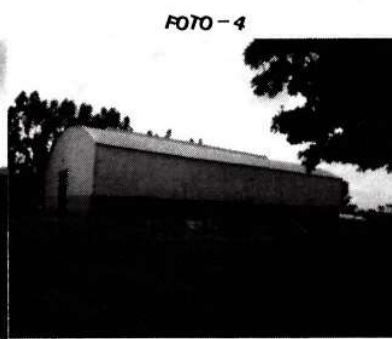
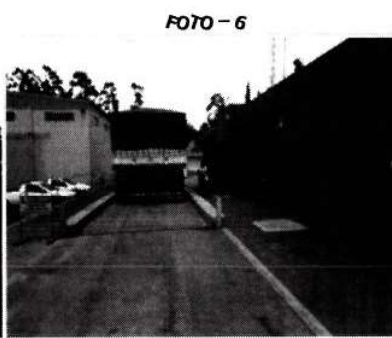


FOTO - 5



FOTO - 6



FOTOS DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

FOTO - 7

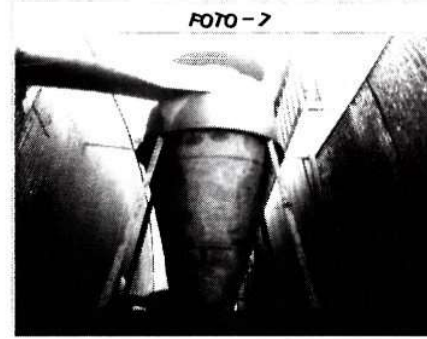


FOTO - 8



FOTO - 9

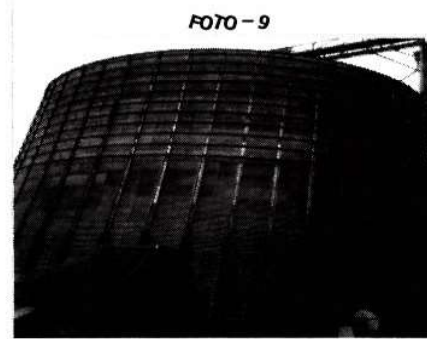


FOTO - 10

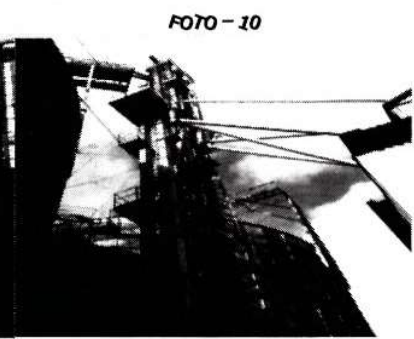


FOTO - 11

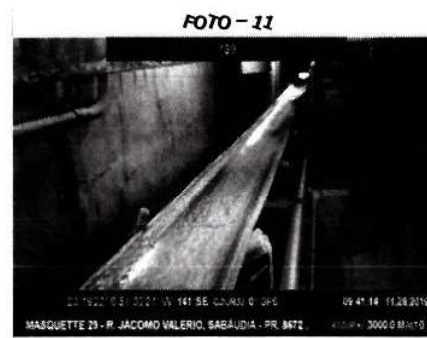


FOTO - 12



Handwritten signatures and blue scribbles at the bottom right of the page.



FOTO - 13

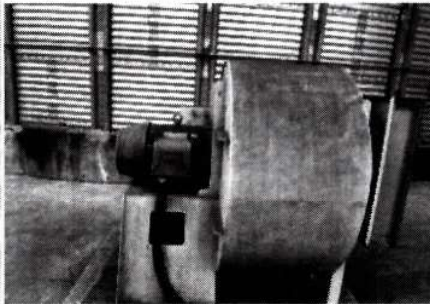


FOTO - 14

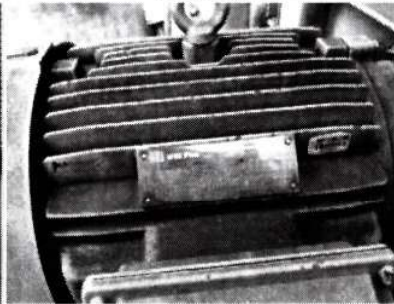


FOTO - 15

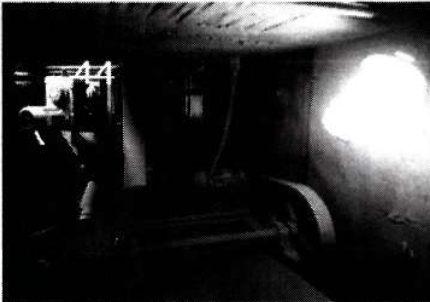
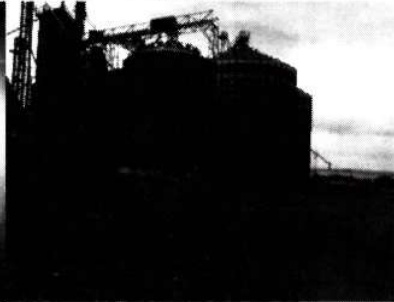


FOTO - 16



III

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS

1º Serviço Registral

Dr. RICARDO ANTONIOLI GRASSANO

Registrador

Av. Arapongas, 342 - Centro - Tel/Fax (43) 3055-2066 - Arapongas-PR

CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo em seu Serviço Registral os livros e fichas existentes a seu cargo, verificou constar o registro do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
ARAPONGAS - PARANÁ
FICHA Nº 01
Dr. RICARDO ANTONIOLI GRASSANO

MATRÍCULA Nº.9430 - Prot. 32.578.
16 de janeiro de 2003.

IMÓVEL.- O lote de terras sob nº.37-A/45-A/46-A-2, com a área de 21.040,07 metros quadrados, situado na Gleba Patrimônio Sabáudia, Município de Sabáudia, nesta Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: "Principiando num marco cravado na Faixa de Domínio da Rodovia PR. 218, desse ponto segue confrontando com a dita Faixa de Domínio da Rodovia PR 218 no rumo NW 70º31'20"SE com a distância de 130,00 metros; desse ponto, segue confrontando com o lote nº.37-A/45-A/46-A, no rumo SE 24º11'40"NW, com a distância de 169,18 metros; desse ponto, segue confrontando com parte do lote nº.38, no rumo SE 74º27'20"NW, com a distância de 130,00 metros; desse ponto, segue confrontando com o lote nº.37-A/45-A/46-A-1, no rumo NW 24º11'40"SE, com a distância de 160,11 metros, até encontra o ponto de partida onde se deu início a presente descrição". Registro anterior: R.1-9315, deste Serviço Registral. PROPRIETÁRIO: JOSÉ MARINHO LOPES, comerciante, RG 8.689.368-SP, e CPF.896.380.268-04 casado pelo regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei 6515/77, em 27.12.1975, com NATALINA DE LOURDES LOPES, ex lar Rq 7.408.023-2-Pr. e CPF.014.479.699-59, brasileiros, residentes à Rua São Paulo, 45, em Sabáudia-Pr. Dou fé.

R.1-9430 - Prot.32.578 - 16.01.2003 - Por Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada no 1º. Serviço Notarial desta cidade, livro nº.290, fls.201, aos 30.12.2002, os proprietários do imóvel constante da presente matrícula, transmitiram o mesmo ao MUNICÍPIO DE SABÁUDIA, Estado do Paraná, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, CNPJ/MF. Nº 76.958.974/0001-44, pelo valor de R\$50.000,00 - Gleba de reassentimento do ITBI nº.114/2002, sentença - datada de 03.12.2002. Certidão Negativa nº.2918, da Prefeitura Municipal de Sabáudia em 03.12.2002. Desta: 4.312,00VRC. R\$323,40. O referido é verdade e dou fé.

R.2-9430 - Prot.33.286 - 15.10.2003 - Por Escritura Pública de Doação, lavrada no 1º. Serviço Notarial desta cidade, livro nº.295, fls.025, aos 14.10.2003, o proprietário do imóvel constante da presente matrícula Município de Sabáudia, já qualificado, doou o mesmo à BELAGRÍCOLA - COMERCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA., Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob nº.79.038.097/0001-81, com sede à Avenida Independência, 1050, centro, em Bela Vista do Paraíso-Pr, ao qual foi atribuído o valor de R\$50.000,00 - condições: - A donatária se obriga: a) edificar em alvenaria, prédio de instalação, iniciado no prazo de 06 meses, a contar da data de doação e concluídas dentro de 01 ano, com pleno funcionamento, salvo motivo amplamente justificado e a critério do Prefeito, devendo a planta da construção ser previamente aprovada pelo doador, b) não alienar ou dar em garantia a área doada, sob qualquer forma a terceiros sem prévia autorização do Poder Público Municipal, enquanto não cumpridas as determinações contidas na alínea anterior. Guia de recolhimento - GR-PR, no valor de R\$2.000,00 - 4% sobre R\$50.000,00, paga em 24.09.03. Certidão Positiva de Débito com efeitos de Negativa nº.014022003 - 14022020, expedida pelo INSS, em 15.09.2003. Desta: 4.312,00VRC. R\$452,76. O referido é verdade e dou fé. Arapongas, 15 de outubro de 2003.

continua no verso -

AV.3-9430 - Prot. 33.381 - 17.11.2003 - Certifico que em data de hoje averbeei a presente, por força do requerimento devidamente assinado pela parte interessada, para constar a construção de um barracão para casa de máquinas, em alvenaria, com a área de 540,00 m2, sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme Carta de Habitação nº.004/2003 expedida pela Prefeitura Municipal de Sabáudia, em 30.10.2003. Certidão Negativa de Débito - CND do INSS nº.040072003-14022060, emitida em 11.11.2003 e Comprovante de pagamento do Crea - ART.nº. 3001647057, cujos documentos ficam arquivados neste Serviço Registral. O referido é verdade e dou fé. Arapongas, 17 de novembro de 2003.

AV.4-9430 - Prot. 33.381 - 17.11.2003 - Certifico que em data de hoje averbeei a presente, por força do requerimento devidamente assinado pela parte interessada, para constar a construção de um escritório comercial em alvenaria, com a área de 175,91 m2, sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme Carta de Habitação nº.003/2003, expedida pela Prefeitura Municipal de Sabáudia, em 30.10.2003. Certidão Negativa de Débito - CND do INSS nº.040072003-14022060, emitida em 11.11.2003 e Comprovante de pagamento do Crea - ART.nº. 3001647180, cujos documentos ficam arquivados neste Serviço Registral. O referido é verdade e dou fé. Arapongas, 17 de novembro de 2003.

R.5-9430 - Prot.33.839 - 24.05.2004. Nos termos da Escritura Pública de Abertura de Crédito e Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada no Serviço Notarial do Distrito de Santa Margarida, Comarca de Bela Vista do Paraíso-Pr., livro 90/N, fls.233, aos 28.04.2004, a proprietária do imóvel constante da presente matrícula, Belagrícola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas Ltda., já qualificada, dá o mesmo em ESPECIAL ÚNICA HIPOTECA DE 1º GRAU, sem concorrência de terceiros a favor da BASF S/A., pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob nº.48.539.407/0001-18, com sede na Estrada Social Samuel Aizemberg nº.1707, na cidade de São Bernardo do Campo-SP, em garantia de uma linha de crédito retroativa a partir de 01.09.2003, no valor de R\$1.800.000,00. Condições:- Fica avançado que o imóvel objeto da garantia hipotecária, não poderá ser gravado de quaisquer ônus em favor de terceiros, nem arrendado, cedido, transferido ou alienado por qualquer outra forma, sem prévia autorização da CREDORA. Para efeitos do Art.818 Código Civil Brasileiro, as partes atribuem ao imóvel o valor de R\$.200.000,00. Demais cláusulas e condições: As da Escritura. Certidão negativa nº.3120, expedida pela Prefeitura Municipal de Sabáudia-Pr., em 07.04.2004. Certidão Negativa de Débito - CND do INSS - nº.007392004-14022060, emitida em 10.03.2004. Desta 2.156,00VRC. R\$226,38. O referido é verdade e dou fé. Arapongas, 24 de maio de 2004.

AV.6-9430 - Prot.- 4842 - Certifico que em data de hoje averbeei a presente, por força do requerimento assinado pela parte interessada, para constar a construção comercial/armazenamento em alvenaria, estrutura metálica, com 2.583,034m2., sendo: Silo Armazenador com 1.633,85m2; Silo Pulmão com 186,94m2; Form/Secador com 273,86m2; Balança Rodoviária com 68,00m2; Barracão Insumos com 397,38m2 e Cabine de Força com 25,00m2, sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme Carta de Habite-se nº.80/2008, expedida pela Prefeitura Municipal da cidade de Sabáudia, nesta Comarca, em 16.10.2008. Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de Terceiros nº.247182008-14022070, emitida em 18.09.2008 e Comprovante de pagamento do Crea - ART. nº. 20082271026. Funrejus nº.08076001000010272, no valor de R\$.609,00 - paga em

continua na ficha 02



Continua no verso



Continua na próxima ficha.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
ARAPONGAS - PARANÁ

MATRÍCULA Nº 9.430
FICHA Nº 02

DR. RICARDO ANTONIOLI GRASSANO

12.12.2008, cujos documentos ficam arquivados neste Serviço Registral. O referido é verdade e dou fé. Arapongas, 15 de dezembro de 2008.

AV-7-9430 - Prot. 13.624 de 21 de março de 2014.- Certifico que em data de hoje averbei a presente, por força do requerimento assinado pela parte interessada, para constar a **ampliação da unidade de recebimento de grãos, com a área total de 2.007,32m²**, sendo moega com 72,09m², armazenador com 767,19m², lombador com 215,60m², poço com 9,00m², classificação com 28,00m², cabine comando de motores com 53,43m², cabine da balança com 9,30m², balança com 87,50m², refeitório com 132,18m², vestiário com 38,34m², guanias com 8,50m², capela com 22,44m², escritório com 84,29m², expedição/cobertura da expedição com 135,53m², cobertura da foinha/secador com 242,93m², silo pulmão com 101,00m², sobre o imóvel constante da presente matrícula, conforme Carta de Habite-se nº.365/2013, expedida pela Prefeitura Municipal de Sabáudia-PR, em 07.05.2013. Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº.001442013-1402204, emitida em 14.11.2013 e Comprovante de pagamento do CREA - ART. nº.20130177239. Funrejus nº.14004520530010200, no valor de R\$.1.821,20, pago em 13.02.2014, cujos documentos ficam arquivados neste Serviço Registral. Desta: 2.156,00VRC. R\$.338,49. O referido é verdade e dou fé. Arapongas, 31 de março de 2014.

AV-6-9.430 - Prot.14.958 de 28 de outubro de 2014.- Certifico que em data de hoje averbei a presente, para constar o cancelamento da hipoteca, objeto do R.5-9340, conforme Cláusula 21ª da Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia Hipotecária, Penhor Mercantil e Fidejussória, lavrada no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Londrina-PR, livro 130-N, fls.137/148, em 15.09.2014, a qual fica arquivada neste Serviço Registral. O referido é verdade e dou fé. Desta: 630,00VRC - R\$.98,91. SELO DIGITAL Nº Uv7h0.D4jYv.ER9ng, Controle:zwace.7F4R. Arapongas, 27 de novembro de 2014.

R-9-9430 - Prot.14.508 de 28 de outubro de 2014.- Nos termos da Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia Hipotecária, Penhor Mercantil e Fidejussória, lavrada no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Londrina-PR, livro 130-N, fls.137/148, em 15.09.2014, a proprietária do imóvel constante da presente matrícula **Belagrícola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.79.038.097/0001-81, com sede na Rua João Huss, nº.74, Gleba Fazenda Palhano, subsolo, em Londrina-PR, dá o mesmo em **ESPECIAL E ÚNICA HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU**, sem concorrência de terceiros, à **BASF S/A**, pessoa jurídica de direito privado, Continua no verso.

inscrita no CNPJ/MF. sob nº.48.539.407/0001-18, com sede social na Av. das Nações Unidas, nº.14.171, Vila Gertrudes, 10º ao 12º e 14º ao 17º andares, torre C, Crystal Tower no Condomínio Rochavérá Corporate Towers, em São Paulo-SP, em garantia de um crédito rotativo até o limite de R\$.4.732.500,00, retroativo à partir de 01.01.2012, com a finalidade de permitir as operações de aquisição de produtos químicos de fabricação, distribuição e /ou comercialização da credora Basf S/A. Para fins do art.1.484 do Código Civil, as partes atribuem ao imóvel o valor de R\$.3.230.000,00. Demais cláusulas e condições:- As da escritura. Certidão Negativa nº.1916, expedida pela Prefeitura Municipal de Sabáudia-PR, em 01.09.2014. Certidão Positiva nº.5595/2014, expedida pelo Cartório do Distribuidor, Contador e Anexos desta Comarca, em 22.08.2014. Certidão Positiva expedida pelo Cartório do Distribuidor e Anexos da Comarca de Londrina-PR, em 21.08.2014. Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle da Certidão CF08.3A9F.94D6.E13E, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em 12.08.2014. Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº.198742014 - 88888097, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em 08.08.2014, válida até 04.02.2015. Certidões Negativas de Débitos Tributários e a Dívida Ativa Estadual nºs.12209237-79, 12209231-65, 12209225-08,12209223-73, 12209222-56, 12209214-64, 12209209-24 e 12209205-55, expedidas pela Secretaria de Estado da Fazenda, em 19.08.2014. Funrejus nº.13076018400129572, no valor de R\$.1.821,20, pago em 12.02.2014. Demais condições: as da Escritura. Ref. R.10.838, do livro 3, de Registro Auxiliar, deste Serviço Registral. Desta: 2.156,00VRC - R\$.330,49. SELO DIGITAL Nº Uv7h0.D4jYv.ER9ng, Controle:zwace.7F4R.O referido é verdade e dou fé. Arapongas, 27 de novembro de 2014.

R.10-9.430 - Prot.20.924 de 06 de julho de 2017.- INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL - Por força do requerimento devidamente assinado por João Andreo Colofatti, em Londrina-PR, em 14.03.2017, o imóvel constante da presente matrícula foi integralizado ao capital social da **DBR INVESTIMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, Sociedade Empresária Ltda, com sede na Rua Martim Francisco, 298, sala 11-B, Santa Cecília, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.07.409.975/0001-17, pelo valor de R\$.2.960.336,60, de acordo com a certidão de inteiro teor da Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, código de controle 84367557, assinada digitalmente pela secretária geral da JUCESP, Flavia Regina Britto, datada de 10.04.2017, referente a décima primeira alteração contratual, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº.10.676/17-0, em 02.03.2017, Guia do ITBI nº.27/2017, no valor de R\$.68.147,85 - 2% sobre R\$.2.907.392,72, paga em 10.03.2017 e Guia do ITBI nº.250/2017, no valor de R\$.1.058,88 - 2% sobre R\$.52.943,88, paga em 21.07.2017. Certidão Negativa nº.363, expedida pela Prefeitura Municipal de Sabáudia-PR, em 17.05.2017. Certidão Positiva de Débitos Tributários e da Dívida Ativa Estadual com efeitos de Negativa nº.016316009-23, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda, Coordenação da Receita do Estado, em 17.05.2017. Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle da certidão: Continua na ficha 03



Continua no verso.

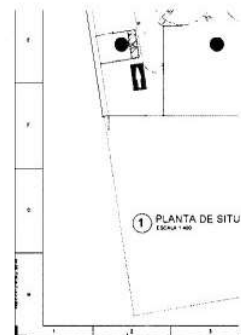


Continua na próxima ficha.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
ARAÇONGAS - PARANÁ
DR. RICARDO ANTONIOLI GRASSANO

MATRÍCULA Nº 9.430
FICHA Nº 03

5A68.9438.4D80.4187, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal, em 19.12.2016. Carta de Anuência da credora BASF S.A., datada de 22.03.2017, referente a hipoteca objeto do R.9-9430, deste Serviço Registral. Funrejus nº 14000000002757165-9, no valor de R\$.5.344,68, 0,2% sobre R\$.2.960.336,60, paga em 24.07.2017. Emitida DDI. Desta:- 4.312,00 VRC (R\$.784,78). SELO DIGITAL Nº wjfy6.IjMpV.061N7, Controle:Kfy64.J6ufR.O referido é verdade e dou fé. Arapongas, 26 de julho de 2019.



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO

CERTIFIÇO e dou fé, que a presente é reprodução fiel desta MATRÍCULA, e foi extraída nos termos do Artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, e Artigo 41 da Lei 8935/94.

Arapongas-PR, 20 de agosto de 2019.

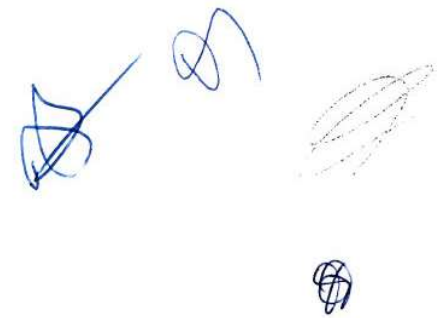
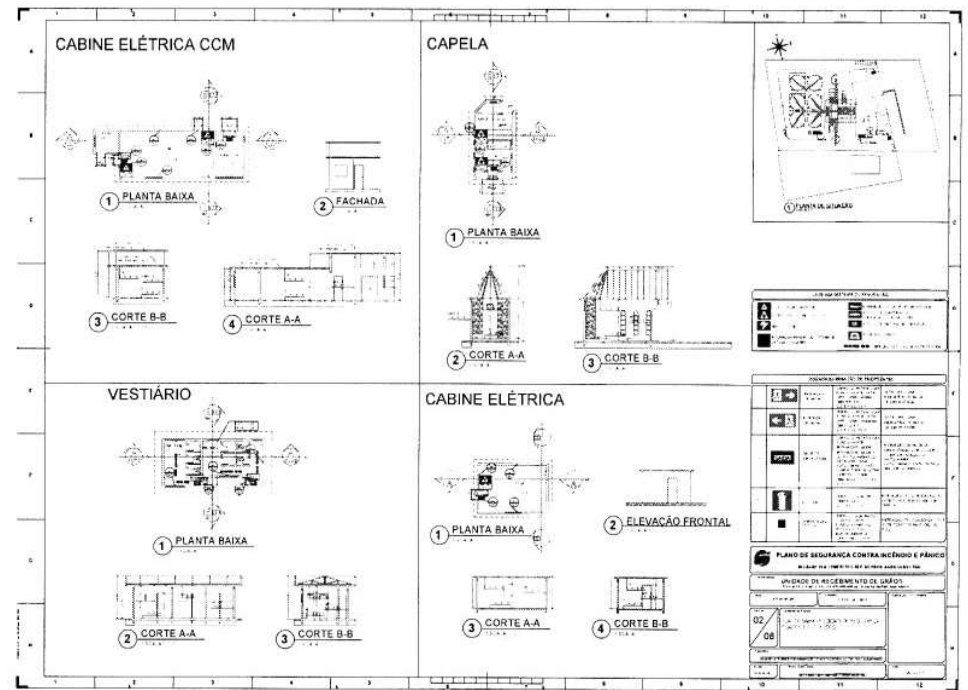
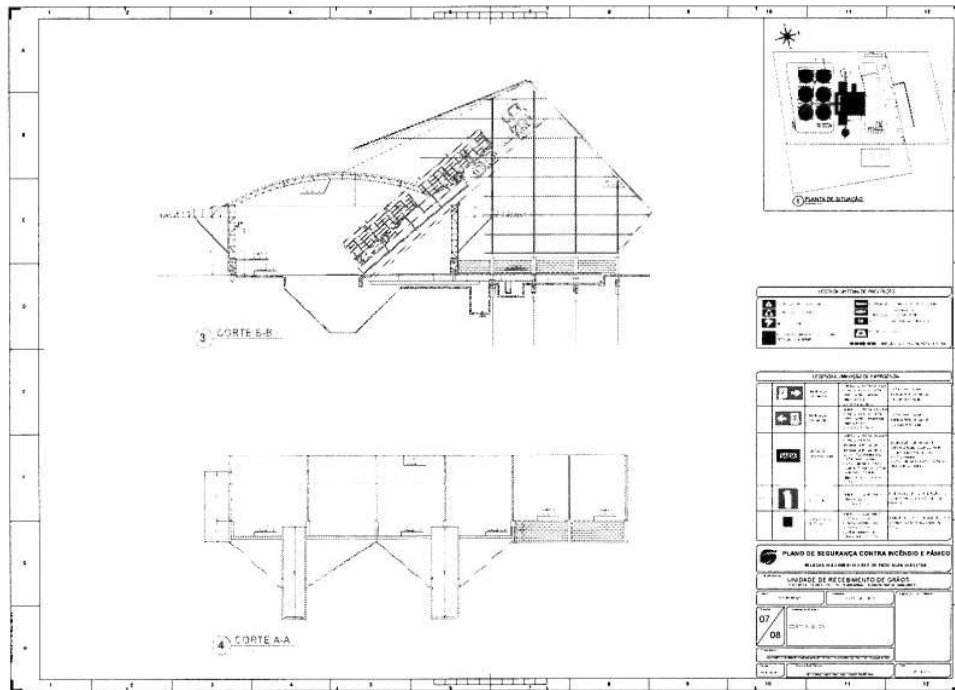
Ricardo Antonioli Grassano - Oficial

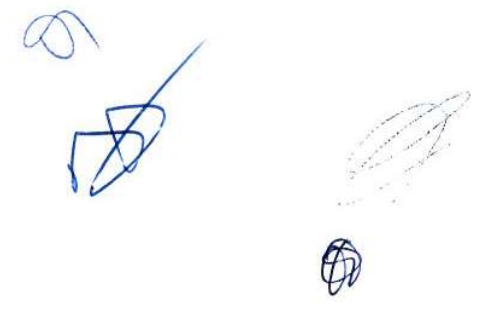
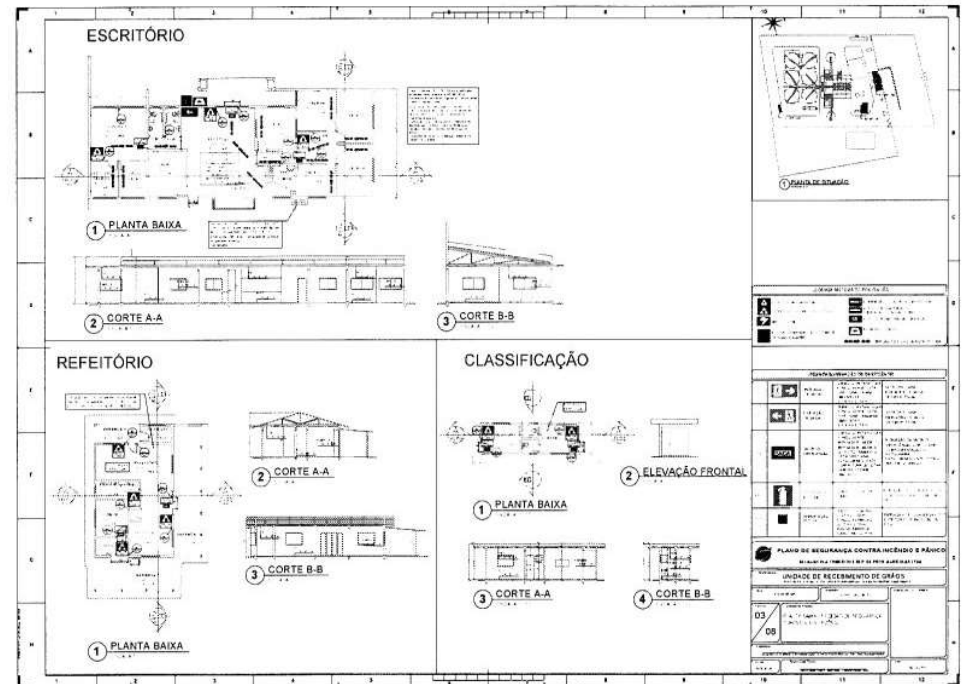
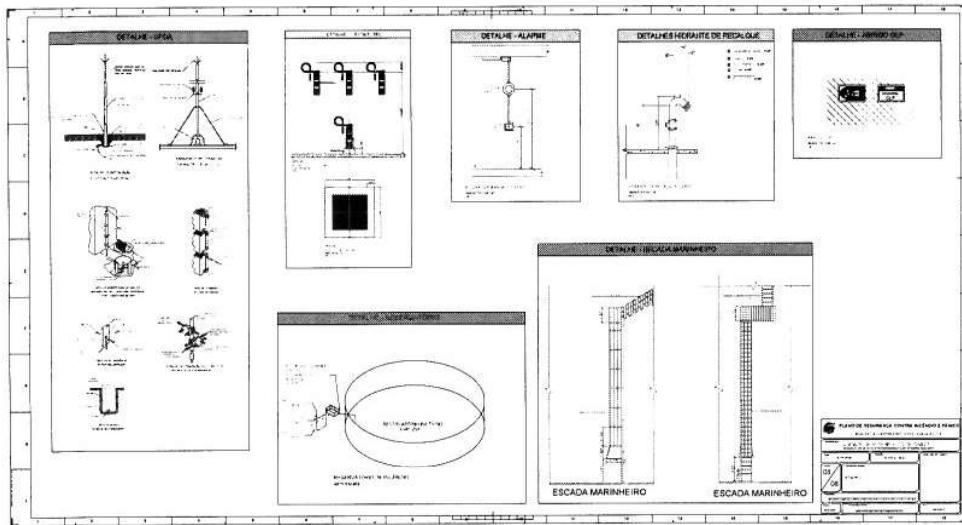


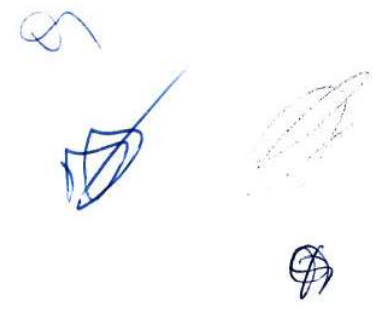
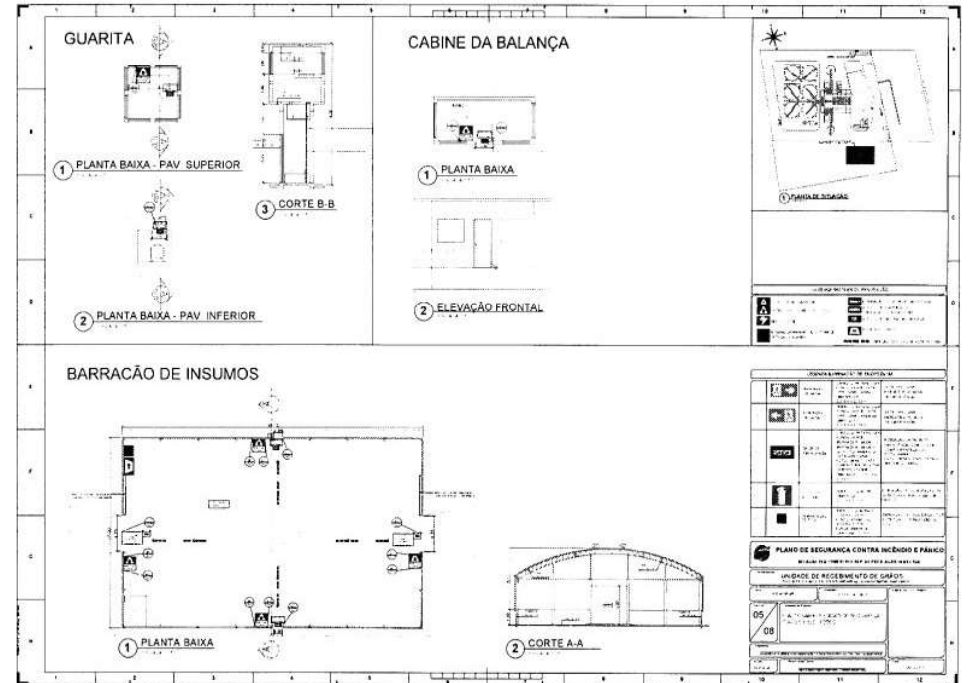
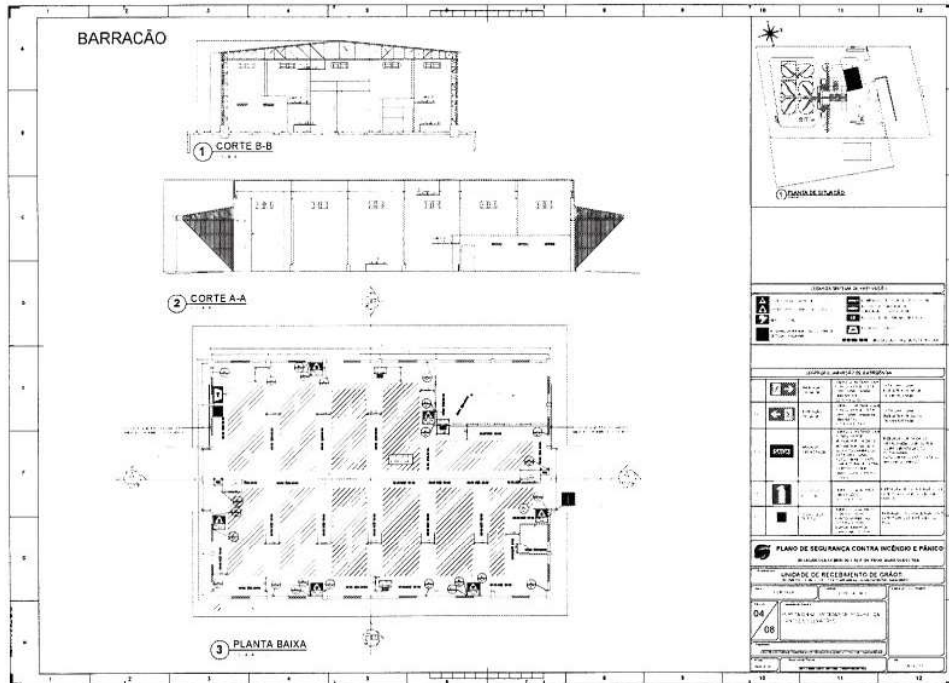
FUNARPEN-SELO DIGITAL Nº jZ3at.QwJc6.Fw7N7, Controle:Kfrz4U.uzyr
valide esse selo em <http://funarpen.com.br>

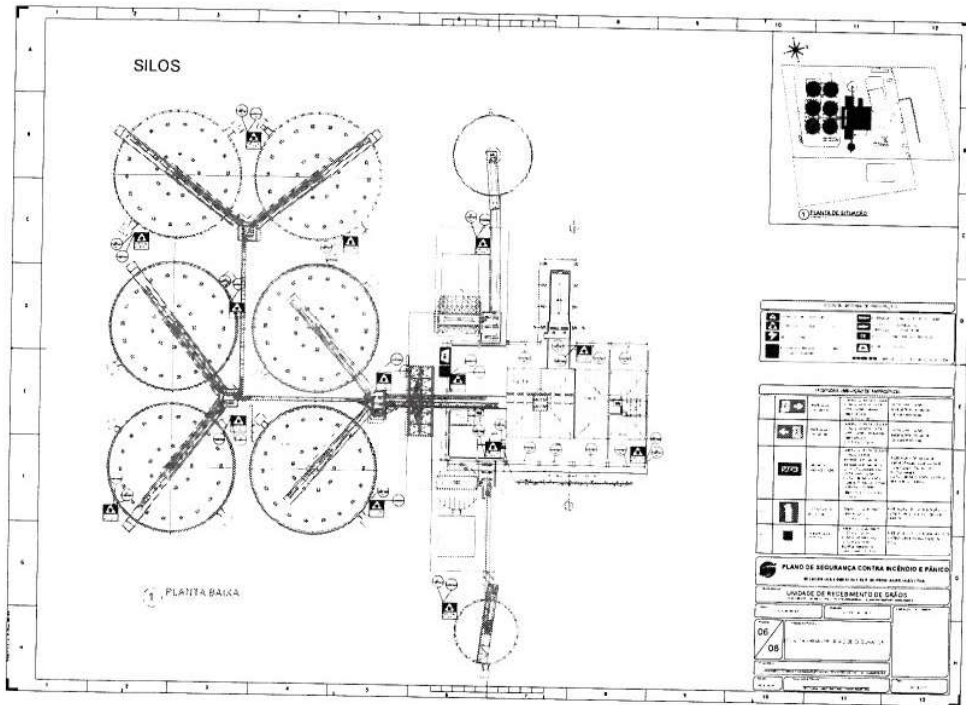
Prot.

Handwritten blue ink signatures and scribbles are present in the lower right quadrant of the page.









8