



**Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
CENTRAL DE MANDADOS - CASCAVEL**

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5003450-42.2023.4.04.7005/PR

EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EXECUTADO: GVA - INDUSTRIA DE LATICINIOS LTDA E OUTROS

LAUDO

VISTORIA E AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Vistoria e Avaliação tem por objetivo dar cumprimento ao r. Mandado n. 700021103939, expedido nos autos de Execução Fiscal supra, para avaliação do imóvel matriculado sob nº 96.170 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/PR.

Lote rural n º 30-B (trinta - B), medindod 125.0000,00m², do 7º PERÍMETRO, do imóvel SÃO FRANCISCO OU LOPEÍ, situado neste Município e Comarca de Cascavel, Estao do Paraná, com as confrontações e medidas constantes na matrícula nº 96.170, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel.

Observações: situado no zona rural, com acesso por estradas rurais cascalhas, via acesso a partir da rodovia BR 163, km 216, atrás do posto de combustível Prá Frente Brasil - Ipiranga, pelo lado direito da rodovia no sentido Toledo-Cascavel, por cerca de 3km sempre à esquerda.

BENFEITORIAS: Não averbadas na matrícula, funciona no local um laticínio, com 1 (um) barracão de alvenaria coberto por telhas de zinco e 07 exautores; 01 (uma) residência simples de alvenaria que serve de residência para o co-proprietário Vinicius Kopponhagen Fagundes; 01 (uma) residência de alvenaria para moradia de funcionário; 01 (uma) construção de alvenaria para funcionamento do escritório e administração. As máquinas e equipamentos para funcionamento do laticínio, que compõem o imobilizado da empresa, com sua data de aquisição:

Silo de estocagem, nov/21

Tanque de expansão 3.000L Inox , jan/09

Tanque de expansão 2.000L, mar/09 2 UND

Tanque de expansão 2.000L Branco, ago/09

Tanque de inox 6.900 L, out/19

Caldeira 900kg/h, set/09

Chiller 100.000Kcal, abr/18

Pasteurizador 3.000l/H, abr/09

Homogeneizador 3.000l/H, abr/09

Tanque de expansão 2.000L, abr/09

Tanque de expansão horizontal 2000L, abr/09

Maturador de creme 500kg, mai/10

Tanque expansão 900L R\$, mai/10

Camara fria, abr/09

Camara fria, set/15

Camara fria, set/15

Camara fria, set/15

Camara fria, set/20

Ricoteira 2600Lts, set/20

Maquina de vacuo 2 barras, set/15 2UND

Tanque de encolhimento, set/15

Prensa de inox, set/14 3 und

Tanque de inox produção queijo, set/12 2UND

DA VISTORIA: A fim de efetuar a coleta de dados e verificar a situação do imóvel em análise, procedi à vistoria “in loco”, onde fotografei o imóvel objeto da avaliação, a fim de verificar sua localização e características físicas e de utilização do imóvel e outros aspectos relevantes à formação do valor da avaliação. Das observações colhidas na vistoria resultaram as condições para orientação da coleta de dados do mercado imobiliário da zona rural cidade de Cascavel.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E ECONÔMICAS DO IMÓVEL: O imóvel avaliado localiza-se nas proximidades da rodovia BR 163; via duplicada. A vizinhança é constituída de imóveis predominantemente rurais, terra mecanizada.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO: Pesquisa efetuada durante a avaliação, mostrou que atualmente o mercado imobiliário de terrenos rurais Cascavel está aquecido e com pouca oferta de terrenos naquela região, é possível que, se ofertado o imóvel tenha boa procura, pois não foram encontrados à venda naquela região.

METODOLOGIA EMPREGADA: Para avaliar o valor do imóvel objeto do presente laudo, foi utilizado o Método Comparativo dos preços do mercado. Foi utilizada fatores de aproximação de características e localização, não se encontrando imóveis à venda no entorno do endereço onde o imóvel avaliando se localiza, todas as amostras estão em grau de comparação em relação ao imóvel avaliando, como o Distrito de Sede Alvorada, que fica próximo e o Distrito de São Salvador, que é mais distante, mas como comparativo.

AMOSTRAS UTILIZADAS: As amostras utilizadas estão a seguir detalhadas, com suas fontes e preço para venda:

1. Fazenda/sítio em Sede Alvorada, com área de 54.450m², **à venda por R\$ 1.300.000,00** - fonte: Saferg Soluções Imobiliárias;
2. Fazenda/sítio em Sede Alvorada, com área de 82.280m², **à venda por R\$ 1.300.000,00** - fonte: Imobiliária Agua Imperial;
3. Fazenda/sítio no Distrito de São Salvador, com área de 29.138m², **à venda por R\$ 2.000.000,00** fonte - Gasparetto Imóveis.

O imóvel guarda características próprias, por se tratar de exploração de atividade de industrialização de lácteos, sendo que não houve no mercado local fatores que tenham influenciado significativamente a mudança de preço do imóvel desde a última avaliação realizada em 2024, sendo que, fui alertado, que a eventou aquisição do imóvel e suas benfeitorias de laticínio, por si só, não habilita o o adquirente em hasta pública para exercer tal atividade, pois carece de autorização e homologação de licenças próprias em órgãos reguladores.

Com relação às máquinas e equipamentos ali instalados, o tempo de uso, a depreciação natural, são elementos relevantes na avaliação, como a avaliação realizada em 07/2024 (evento 49) a partir de custo de aquisição e aplicação da depreciação pelo uso e desgaste do tempo, mas guardada a relevância para geração dos produtos ali fabricados, pelas pesquisas realizadas, não seria útil ampliar o

decréscimo de tempo. Então, mantenho a avaliação dos equipamentos instalados no imóvel em **R\$ 461.500,00 (quatrocentos e sessenta e um mil e quinhentos reais)**.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: Com base nas amostras obtidas e dados colhidos diretamente em imobiliárias, considerando que, natureza de uso industrial, a área útil disponível, fator localização dada proximidade com a rodovia BR 163, como não houve no mercado local fatores que influenciaram significativamente o mercado desde avaliação realizada em julho/2024 (evento 49), com a ressalva que a aquisição desde imóvel, por si só, não autoriza a exploração da atividade de laticínio, pois exige a autorização em órgãos reguladores inspeção sanitária junto ao Ministério da Agricultura e Pecuária, por exemplo. **Assim, mantenho a avaliação do imóvel matriculado sob n. 96.170 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel-PR, acima descrito, em R\$ 4.608.515,00 (quatro milhões, seiscentos e oito mil, quinhentos e quinze reais).**

Avaliação total do imóvel com suas benfeitorias e equipamentos instalados em R\$ 5.070.015,00 (cinco milhões, setenta mil e quinze reais).

Cascavel/PR, 18/09/2026.

FRANCISCO GOMES DA SILVA Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento eletrônico assinado por **FRANCISCO GOMES DA SILVA, Oficial de Justiça Avaliador Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **700021335343v1** e do código CRC **90bd9227**. Informações adicionais da assinatura: Signatário (a): FRANCISCO GOMES DA SILVA Data e Hora: 21/9/2026, às 15:56:11

5003450-42.2023.4.04.7005

700021335343 .V1 FGS22© FGS22