

LAUDO PERICIAL

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

IMÓVEL RURAL

**Lote de terra localizado
na Gleba nº 03, Colônia "C",
Serra Maracajú, Município de
Terra Roxa-PR.**

ROBERTO CARVALHAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI-PR F33730 | CNAI 28854



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

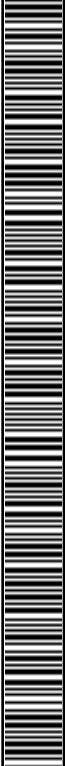
Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM foi elaborado com fulcro na legislação pertinente: Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis e Resolução COFECI nº 1066/ 2007, que regulamenta o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, e a elaboração de PTAM.

2. FINALIDADE E OBJETIVO

Tendo como finalidade a prossecução processual do assunto Execução de Título Extrajudicial que incide sobre a propriedade imobiliária, objetiva contribuir com o juízo fornecendo dados e informações avaliativas suficientes, em especial a determinação do valor atual de mercado da porção penhorada.

3. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) constitui um Laudo Pericial, demandado pela 1ª Vara Cível de Cascavel, em relação aos Autos de nº 0002350-43.2001.8.16.0021.



4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 Número de Matrícula, e respectivo Cartório de Registro

Matrícula atual: 12.723, do Serviço de Registro de Imóveis, da Comarca de Terra Roxa-PR, vide ANEXO. A avaliação recai sob uma porção deste.

4.2 Proprietário

Vários, conforme o Registro Imobiliário à página 11 deste documento.

4.3 Localização e Acesso

O lote está localizado na zona rural do Município de Terra Roxa-PR, na Gleba nº 03, Colônia "C", Serra Maracajú. O acesso se dá por estrada de chão denominada Estrada Picadão. Distâncias: tendo como referência a Prefeitura de Terra Roxa, sito à Avenida Pres. Costa e Silva, nº 95, bairro Centro, desloca-se com rumo Norte por cerca de onze quilômetros pela PR-496 até o entroncamento com a BR-272, e por esta à esquerda (rumo Leste) por aproximadamente mais seis quilômetros até encontrar a Estrada Picadão à esquerda, e deste ponto por mais dois quilômetros chega-se à propriedade.

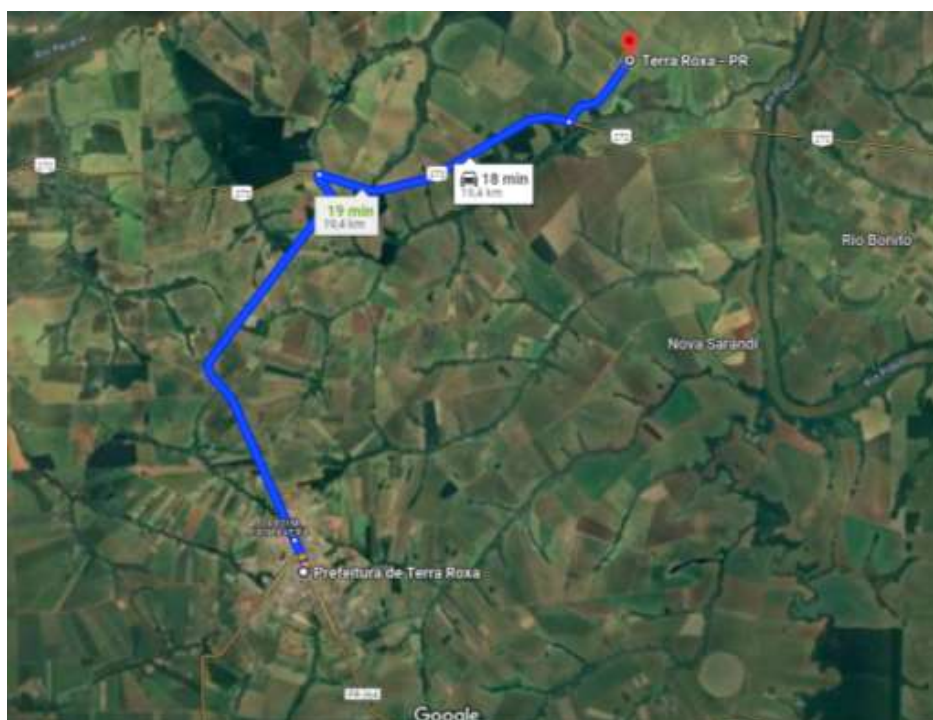


Figura 1: percurso total – sem escala



4.4 Limites e Confrontações

Os limites e confrontações, que perfazem o perímetro, e consequentemente a área, estão pormenorizadamente descritos na Matrícula atual, que transcreve uma poligonal georreferenciada certificada, registrada no Sistema de Gestão Fundiária SIGEF, e que deu origem ao certificado de cadastro de imóvel rural – CCIR e ao Código do Imóvel junto ao INCRA. Conforme os Registro Imobiliário vide ANEXO.

Abaixo a poligonal traçada em conformidade com os vértices anotados.



Figura 2: poligonal do imóvel rural conforme CCIR – escala gráfica

O lote tem como confrontantes: Ao Norte a Fazenda Rodeio, ao Sul a Estrada Picadão, a Leste a Fazenda Volta do Piquiri, e a Oeste o lote de mesmas características e proprietários (áreas contíguas manejadas em conjunto) cuja descrição encontra-se na Matrícula sequencial, de número 12.724), imóvel este que faz a Oeste divisa com a Fazenda Santa Branca.





Figura 3: imagem do lote na divisa Leste com a Fazenda Volta do Piquiri

4.6 Contexto

De acordo com dados do IBGE Cidades, o Município de Terra Roxa tem uma área territorial de 800,807 km² e uma população de 18.119 pessoas (atualização 2022), densidade demográfica de 22,63 hab./km², com PIB *per capita* de R\$ 50.881,40 e salário médio mensal de 2 salários mínimos por trabalhador formal (atualização 2021). Com 3.888 ocupações formais, a proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de aproximadamente 22% e, pelo Censo de 2010, o IDHM - Índice de Desenvolvimento Humano Municipal estava em 0,714.

4.7 Aproveitamento econômico

Verifica-se um aproveitamento total da área agricultável da propriedade, em sua grande maioria ocupada com lavoura de grãos, em linha com a aptidão regional de cobertura e uso das terras dessa região.

O Manual Técnico de Uso da Terra do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (ISBN 978-85-240-4307-9), indica classificação das propriedades como Áreas Antrópicas Agrícolas, de culturas temporárias, unidades graníferas e cerealíferas.



4.8 Mapa de Situação

O lote encontra-se a Nordeste do município, compondo um conjunto de lotes circundado pelo Rio Piquiri, proximamente a área de proteção ambiental ilhas e várzeas do Rio Paraná (área de conservação), estando inserido no mapeamento das Áreas Estratégicas para a Conservação e Restauração da Biodiversidade (AECR) do Paraná pelo Instituto Água e Terra – IAT.

A partir de ortofoto digital Google Earth, temos a situação do lote (em vermelho) em relação ao perímetro municipal em verde.

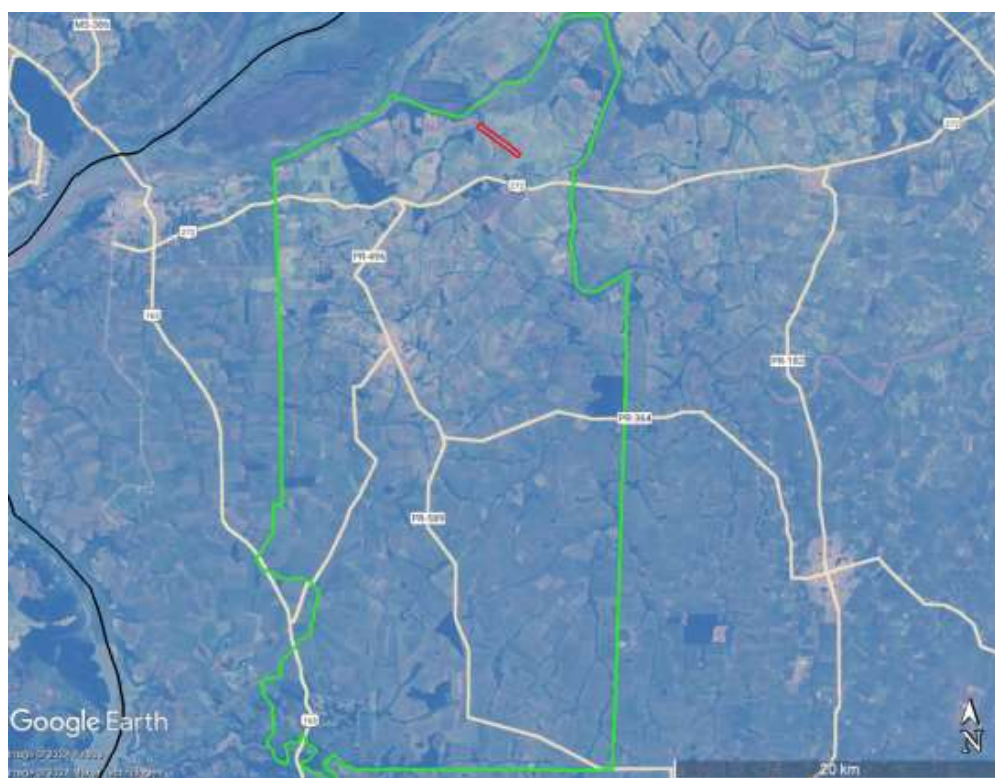


Figura 4: lote em relação ao Município



5. METODOLOGIA

A seleção da metodologia decorre da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A norma preconiza que deva ser utilizado, sempre que possível, o método comparativo direto de dados de mercado. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No caso em comento, a mínima existência, naquela região, de oferta e negócios jurídicos de alienação de imóveis com características semelhantes às do imóvel avaliando, implica em uma insuficiência de dados de imóveis equivalentes para composição de uma amostragem significativa e representativa de dados de mercado, o que inviabiliza uma classificação quanto à fundamentação e à precisão do resultado da avaliação, fragilizando as bases da determinação de valor pela via preferencial.

Alternativamente será utilizada como referencial de mercado a tabela de Preços Médios de Terras Agrícolas, da Divisão de Estatísticas Básicas do Departamento de Economia Rural – DERAL, da Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento – SEAB para atribuição de valor às áreas.

Para cálculo do preço municipal, este órgão, por sua vez, utiliza metodologia própria, expressa através da seguinte fórmula:

$$PM = (1 - fh) \left(\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n t_i \right) + fh \left(\frac{mmr + mz}{2} \right)$$

Sendo:

t – o número de informações (t1, t2, ..., tn) levantadas para o município;

mmr – a média de todas as informações contidas em uma mesma microrregião do IBGE;

mz – a média de todas as informações contidas na Zonas Ecológico-econômicas (ZEE);

fh – o fator de homogeneização, equivalente ao possível erro amostral, calculado através da média dos coeficientes de variação obtidos entre as avaliações dos técnicos para uma região homogênea. Considera-se região homogênea apenas a intersecção das ZEE com as Microrregiões.



6. MEMÓRIA DE CÁLCULOS

A tabela de Preços Médios de Terras Agrícolas da DERAL/ SEAB, que traz valores por município em Reais por hectare, tem detalhamento com distinção por classe de capacidade uso, conforme o “Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso”, publicado pela Sociedade Brasileira de Ciência do Solo (SBCS).

O enquadramento se deu a partir de Dados e Informações Geoespaciais Temáticos, mapas a partir de dados agregados disponibilizados pelo IAT - Instituto Água e Terra: uso e cobertura da terra, geologia, biodiversidade, etc. da região de interesse, que incluem valores qualitativos e quantitativos especializados.

Solos:

- Aptidão: Classe 1a / 2e. Apto dos tipos Bom / Regular Erosão.
- Degradação: de fraca a média.
- Declividade de 0 a 10 (graus): parte mais alta dos terrenos Estrada Picadão aprox. 290 m de altitude, fundos aprox. 230 m de altitude, uma diferença de 60 m para uma extensão de aprox. 3000 m, ou seja, uma declividade ideal de em torno de 2%, o que representa aprox. 1 (grau) na escala de 0 a 10, podendo ser considerada ideal.

Outros:

- Climatologia: segundo a classificação de Köppen, o clima caracteriza-se como Cfa/Cwa - Clima subtropical úmido, caracterizado por verão úmido, dado massas tropicais instáveis;
- Geologia: Carta Geológica correspondente = SG.21-X-B. Descrição das unidades litoestratigráficas: Mesozóico - Grupo São Bento - JKsg - formação serra geral - efusivas básicas toleíticas com basaltos maciços e amigdalóides, afaníticos, cinzentos a pretos, raramente andesíticos. Derrames de vulcanismo de fissura continental;



- Geomorfologia: Planalto Campo Mourão;
- Vegetação: área abrangida por classificação Floresta Estacional Semidecidual (Floresta Fluvial Subcaducifolia) Submontana;
- Recursos Hídricos: unidade aquífera Serra Geral Norte. Bacia hidrográfica Piquiri;
- Hidrografia: córrego jacaré, braço do rio Piquiri, que desagua no rio Paraná.

Por tudo isso, à exceção da área correspondente a Reserva Florestal Legal, toda o lote pode ser mecanizado sem grande dificuldade, e de forma satisfatória em relação à produtividade. Assim, chega-se à classificação para precificação, qual seja: Grupo A- Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação, cuja ocupação mais comum no Paraná é a lavoura de grãos, com produtividades ainda acima da média.

Para tal classe de capacidade de uso para o Município de Terra Roxa, a mais recente tabela de preços médios de terras agrícolas disponível aponta como parâmetro R\$ 134.200 por hectare.

7. CONCLUSÕES

Valor do bem: R\$ 268.400,00 (duzentos e sessenta e oito mil e quatrocentos reais), com data de referência abril/2024.

Importante salientar que a alienação dos 2 alqueires deverá ser feita como parte ideal, não podendo, *a priori*, haver subdivisão/ individualização do todo, por se tratar de uma área menor que um módulo fiscal, que em Terra Roxa é de 18 hectares, equivalentes a 7,44 alqueires. Em percentual, sendo: o alqueire igual a 2,42 hectares e a área total de 94,2902 hectares igual a 38,9629 alqueires, a área penhorada de 2 alqueires, ou 4,84 hectares, corresponde a 5,13% do imóvel rural de atual matrícula 12.723 do Registro de Imóveis de Terra Roxa-PR.



6. BREVE CURRÍCULO

ROBERTO MAURICIO WIBBELT CARVALHAL, Auxiliar de Justiça Perito Avaliador de Imóveis Rurais e Urbanos, é profissional liberal autônomo e independente, e mantém personalidade jurídica empresarial que tem como atividade principal a corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis, especialmente dedicada a análises mercadológicas sob demanda. Economista especialista em negócios, é Graduado em Ciências Econômicas pela UFPR, e Pós-graduado com MBA Executivo pela Unopar, além de Técnico de nível médio pelo CEFET-PR (atual UTFPR), e Técnico em Transações Imobiliárias pelo Instituto Monitor. Com mais de quinze anos de experiência na gestão de serviços imobiliários, atuou também na esfera pública, junto à Prefeitura Municipal de Curitiba, no Departamento de Cadastro Técnico (Urbanismo, 2021), e na Comissão de Avaliação de Imóveis (Patrimônio, 2022), e acumula: Certificado em Avaliação de Imóveis pela Unimóveis-PR, Certificado em Avaliação de Imóveis pelo IBREP-SC, Certificado em Avaliações Imobiliárias pelo CRECI-PR, Certificado Perito Judicial pelo CRECI-PR, e Certificado em Engenharia de Avaliações Imobiliárias pelo IBAPE-PR. Está inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 6ª Região sob o nº CRECI-PR F33730, bem como no Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº CNAI 28854.



Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Terra Roxa - PR



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TERRA ROXA - PR
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
CNS: 08.835-1

MATRICULA

FICHA

RUBRICA

12.723

01

[Handwritten signature]

CNM 088351.2.0012723-87

TERRA ROXA/PR, 16 DE NOVEMBRO DE 2020.

LOCALIZAÇÃO: GLEBA Nº 03, COLÔNIA "C", SERRA MARACAJÚ, TERRA ROXA/PR.
IMÓVEL RURAL: Lotes Rurais nºs 37; Parte Remanescente do Lote nº 36; Parte do Lote Rural nº 36 e Lote Rural nº 36-Parte / Parte 1, da Gleba nº 03, Colônia "C", Serra Maracajú, com a área de 94,2902 hectares (noventa e quatro hectares, vinte e nove ares e dois centiares), situado neste município e comarca de Terra Roxa-PR, com os seguintes limites e confrontações: O perímetro tem início no VÉRTICE: FZ4-V-1544, (Longitude: -54°02'45,248", Latitude: -24°02'24,417" e Altitude: 227,87 m), deste segue confrontando com Lotes e Partes do 38, da Gleba nº 03, no Azimute: 126°47' e Distância: 2,95 m, daí até o VÉRTICE: DB5-M-0631, (Longitude: -54°02'45,164", Latitude: -24°02'24,475" e Altitude: 228,3 m), deste segue confrontando com Lotes e Partes do 38, da Gleba nº 03, no Azimute: 126°45' e Distância: 3067,82 m, daí até o VÉRTICE: DB5-M-0630, (Longitude: -54°01'18,179", Latitude: -24°03'24,148" e Altitude: 289,68 m), deste segue confrontando com Estrada Picadão, no Azimute: 216°02' e Distância: 300,48 m, daí até o VÉRTICE: FZ4-M-0545, (Longitude: -54°01'24,436", Latitude: -24°03'32,045" e Altitude: 293,48 m), deste segue confrontando com Lotes Rurais nºs 37; Parte Remanescente do Lote nº 36; Parte do Lote Rural nº 36 e Lote Rural nº 36-Parte, da Gleba nº 03, no Azimute: 306°28' e Distância: 51,14 m, daí até o VÉRTICE: FZ4-V-1545, (Longitude: -54°02'51,742", Latitude: -24°02'32,779" e Altitude: 228,0 m), deste segue confrontando com Córrego Jacaré, no Azimute: 42°05' e Distância: 168,15 m, daí até o VÉRTICE: FZ4-P-2905, (Longitude: -54°02'47,753", Latitude: -24°02'28,724" e Altitude: 227,93 m), deste segue confrontando com Córrego Jacaré, no Azimute: 28°06' e Distância: 150,22 m, até o VÉRTICE: FZ4-V-1544, ponto inicial do perímetro. Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000. Área (Sistema Geodésico Local): 94,2902 ha. Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas. Perímetro (m): 6.757,23 m. Azimutes: Azimutes geodésicos.

VÉRTICE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)
FZ4-V-1544	-54°02'45,248"	-24°02'24,417"	227,87
DB5-M-0631	-54°02'45,164"	-24°02'24,475"	228,3
DB5-M-0630	-54°01'18,179"	-24°03'24,148"	289,68
FZ4-M-0545	-54°01'24,436"	-24°03'32,045"	293,48
FZ4-M-0546	-54°02'50,287"	-24°02'33,768"	230,31
FZ4-V-1545	-54°02'51,742"	-24°02'32,779"	228,0
FZ4-P-2905	-54°02'47,753"	-24°02'28,724"	227,93
SEGMENTO VANTE			
Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
DB5-M-0631	126°47'	2,95	Lotes e Partes do 38, da Gleba nº 03, Colônia "C", Serra Maracajú
DB5-M-0630	126°45'	3067,82	Lotes e Partes do 38, da Gleba nº 03, Colônia "C", Serra Maracajú
FZ4-M-0545	216°02'	300,48	Estrada Picadão

CONTINUA NO VERSO

MATRICULA
12.723

LAUDO PERICIAL

11

CONTINUAÇÃO

FZ4-M-0546	306°28'	3016,46	Lotes Rurais nºs 37; Parte Remanescente do Lote nº 36; Parte do Lote Rural nº 36 e Lote Rural nº 36-Parte, da Gleba nº 03, Colônia "C", Serra Maracajú
FZ4-V-1545	306°28'	51,14	Lotes Rurais nºs 37; Parte Remanescente do Lote nº 36; Parte do Lote Rural nº 36 e Lote Rural nº 36-Parte, da Gleba nº 03, Colônia "C", Serra Maracajú
FZ4-P-2905	42°05'	168,15	Córrego Jacaré
FZ4-V-1544	28°06'	150,22	Córrego Jacaré

CNM 088351.2.0012723-87

CERTIFICAÇÃO: O imóvel constante da presente matrícula teve sua poligonal georreferenciada certificada, nos termos da Lei nº 10.267/01, Decreto nº 4.449/02 e Decreto 5.570/05, tendo recebido do INCRA a certificação nº 3917099d-9b26-46c6-b89c-ef7489f7efde, data da certificação: 19/10/2020 - 11:41. Data da geração: 19/10/2020 - 19:10, pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73. Responsável técnico Ricardo Bitencourt, engenheiro agrônomo, CREA: PR-100880-D/PR, ART: 1720204345255-PR, devidamente recolhida.

PROPRIETÁRIOS: JOSE MARIO DE RESENDE, brasileiro, engenheiro agrônomo, CI.RG nº 3.901.239-1-SSP/PR, CPF nº 529.599.889-49, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens aos 19/06/1993, com MICHELLE FLAVIA PADOVANI DE RESENDE, brasileira, engenheira agrônoma, CI.RG nº 5.236.288-1-SSP/PR, CPF nº 019.840.149-35, residentes e domiciliados na Rua Tommaso Rotondo, nº 85, Cond. Royal Golf Residence, Londrina-PR; DANIELLE CLAUDIA PADOVANI FOSQUIERA, brasileira, do lar, CI.RG nº 5.236.284-9-SESP/PR, CPF nº 015.672.229-19, casada sob o regime de Comunhão Parcial de Bens em 01/04/2004, com JULIANO JOSUE FOSQUIERA, brasileiro, engenheiro civil, CI.RG nº 4.132.295-7-SESP/PR, CPF nº 881.263.159-20, residentes e domiciliados na Rua Marechal Candido Rondon, nº 4614, Canadá, Cascavel-PR; e HENRIQUE FRANÇA TRICHES, brasileiro, médico, CI.RG nº 1.540.625-SSP/PR, CPF nº 284.758.369-68, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens aos 10/01/1982, com IDELMA CEZARIA TRICHES, brasileira, psicóloga, CI.RG nº 1.113.720-2-SSP/PR, CPF nº 391.410.809-63, residentes e domiciliados na Rua Paulo Furtado Lucena, nº 101, centro, Terra Roxa-PR.

REGISTRO ANTERIOR: M-12.483, livro 02-Registro Geral desta Serventia.

CCIR 2020: Código do Imóvel 721.182.023.280-8; Área total (ha): 461,5688; Denominação: Lr 37-P-Rem Lt 36 Pte Lr 36; Módulo rural (ha): 19,8526; Nº de módulos rurais: 18,60; Módulo fiscal: 18,0000; Nº de módulos fiscais: 25,6427; FMP: 2,00.

ITR: Imóvel cadastrado na Receita Federal sob o NIRF 1.866.586-1 e 5.262.982-1.

Cadastro Ambiental Rural - CAR: PR-4127403-CBB1.498C.A8DE.4AF9.946D.1576.E0B5.18A9.

Protocolo nº 65.058 de 13/11/2020, Livro 1-F. Selo: 1815055ARAA000000000520C. O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa-PR, 16 de novembro de 2020. Oficial de Registro
Marcelo Antônio Cavalli.

AV11-M-12.723. (Ref. AV.01-M-12.483). **RESERVA FLORESTAL LEGAL.** Procedo a presente averbação para constar que conforme Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, expedido aos 02/09/1999, pelo Instituto Ambiental do Paraná, Toledo-PR, **CARMEM LUCIA KRAEMER RODRIGUES E OUTROS**, brasileira, viúva, agricultora, CPF.nº 968.992.989-53 e CI. RG. nº 905.983-PR, residente e domiciliada na

CONTINUA NA FICHA Nº.2

12

LAUDO PERICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TERRA ROXA - PR
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
CNS: 08.835-1

MATRICULA

12.723

FICHA

02

RUBRICA

CNM 088351.2.0012723-87

Rua Francisco Badaró, s/nº, Terra Roxa-PR, declara perante o Instituto Ambiental do Paraná, que também assina o presente termo, tendo em vista o que dispõe as Legislações Florestais e Ambientais vigentes, que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de conservação 92,31 ha, corresponde a 20% (vinte por cento) do total da propriedade, caracterizada como área de RESERVA FLORESTAL LEGAL, fica gravada como de utilização limitada, nos termos da legislação florestal, podendo nela ser feita somente a exploração florestal aob a forma de manejo em regime de rendimento sustentado, desde que autorizado pelo órgão ambiental competente. O Instituto Ambiental do Paraná, neste ato representado por SILVIO BENDER, CREA nº 4498-TD, 7º Região, declara que a área supra descrita foi localizada dentro da propriedade referida. O proprietário compromete-se, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Condições: São as demais constantes no presente Termo, o qual fica arquivado neste Registro. Emolumentos: R\$ 60,79 - VRC (315,00). Funrejus: R\$ 15,20 (25%, Lei 18.415/2014). Fundep: R\$ 3,03. Selo: 1815055AVAA00000000117201. O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 16 de novembro de 2020. Oficial de Registro [assinatura] Marcelo Antônio Cavalli.-.-

AV-2-M-12.723. (Ref. AV-02-M-12.483). RESERVA FLORESTAL LEGAL. Procedo a presente averbação para constar que conforme Termo de Compromisso para Restauração de Floresta, expedido aos 02/09/1999, pelo Instituto Ambiental do Paraná, Toledo-PR, CARMEM LUCIA KRAEMER RODRIGUES E OUTROS, brasileira, viuva, agricultora, CPF. nº 968.992.989-53 e CI. RG. nº 905.983-PR, residente e domiciliada na Rua Francisco Badaró, s/nº, Terra Roxa-PR, com legítimo proprietário do imóvel desta matrícula, deverá RESTAURAR a área de RESERVA LEGAL, atendendo ao disposto na unificação de imóvel rural, declara para os necessários fins, perante o Instituto Ambiental do Paraná, que também assina o presente Termo, estar plenamente de acordo a proceder o plantio de DIVERSAS NATIVAS, no total de 33682 mudas, equivalente a 30,3137 ha (trinta virgula, três mil cento e trinta e sete hectares), no local de sua propriedade determinado em mapa ou croqui, que faz integrante do presente Termo, não podendo ser objeto de qualquer tipo de exploração, obrigando-se a zelar e aplicar os tratos culturais adequados, e ao fiel cumprimento deste Termo, por si, seus herdeiros e sucessores. O proprietário deverá efetuar o plantio de 1.684ha ao ano, o correspondente a 1872 mudas por ano, até o ano de 2017. Espaçamento de 3x3. A restauração ora comprometida deverá ocorrer em 18 anos, a contar da data do presente Termo. Condições: São as demais constantes no presente Termo, o qual fica arquivado neste Registro. Emolumentos: R\$ 60,79 - VRC (315,00). Funrejus: R\$ 15,20 (25%, Lei 18.415/2014). Fundep: R\$ 3,03. Selo: 1815055AVAA0000000011820Z. O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 16 de novembro de 2020. Oficial de Registro [assinatura] Marcelo Antônio Cavalli.-.-

AV-3-M-12.723. (Ref. AV-03-M-12.483). PENHORA. Conforme Termo de Penhora, expedido em 22 de Agosto de 2.005, pelo juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cascavel-PR., Dr. Fabrício Priotto Mussi, MM. Juiz de Direito da referida comarca, extraído dos Autos de EXECUÇÃO DE SENTENÇA nº 417/2001, em que são partes: HOSPITAL POLICLINICA CASCAVEL LTDA, CNPJ/MF.nº.76.081892/0001-64, com sede e foro na cidade e comarca de Cascavel-PR, na Rua Maranhão, 735 centro - Requerente e CARMEM LUCIA KRAEMER RODRIGUES, brasileira, casada, do comércio, CPF/MF. nº. 968.992.989-53, residente nesta cidade de Terra Roxa-PR - Requerida, parte ideal de 7.672325 alqueires paulistas do imóvel desta matrícula, foi penhorada nos autos acima. VALOR DA CAUSA: R\$6.212,43. A cópia do presente Termo fica arquivada nesta Serventia. FUNREJUS: R\$12,42=0,2% aos 17/08/2007, nº.070540010000226872, Und. Arrecadadora 146020101, arquivada às Fls.156, Pasta 02. Emolumentos: R\$ 60,79 - VRC (315,00). Funrejus: R\$ 15,20 (25%, Lei 18.415/2014). Fundep: R\$ 3,03. Selo: 1815055AVAA0000000011920X. O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 16 de novembro de 2020. Oficial de Registro [assinatura] Marcelo Antônio Cavalli.-.-

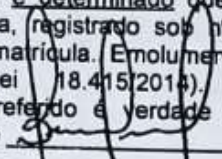
CONTINUA NO VERSO

MATRICULA
12.723

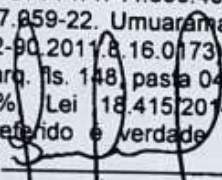
LAUDO PERICIAL

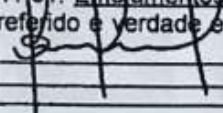
13

CONTINUAÇÃO

AV-4-M-12.723. (Ref. AV-04-M-12.483). **REDUÇÃO DA PENHORA.** Conforme Ofício nº. 628/2011-Ebm, expedido em 23-02-2011, pelo Poder Judiciário-Juizo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cascavel-PR, assinado pela Escrivã Elizabeth Amaral Lopes Vilar (Portaria nº.07/92), extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 417/2001, movida por Hospital Policlínica Cascavel Ltda, contra Carmem Lucia Kraemer Rodrigues, o qual fica arquivado nesta Serventia, é determinado que seja efetuado a **Redução de Penhora**, referente aos Autos acima, registrado sob nº 07, desta matrícula, para **02 alqueires** relativo do imóvel desta matrícula. Emolumentos: R\$ 60,79 - VRC (315,00). Funrejus: R\$ 15,20 (25%, Lei 18.415/2014). Fundep: R\$ 3,03. **Selo:** 1815055AVAA0000000012020E. O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 16 de novembro de 2020. Oficial de Registro  Marcelo Antônio Cavalli. - - -

CNM 088351.2.0012723-87

AV-5-M-12.723. (Ref. AV-05-M-12.483). **AVERBAÇÃO DE AÇÃO.** Conforme requerimento exp. aos 29-09-2011, instruído com os documentos necessários e que ficam arquivados nesta Serventia, Eduardo Antônio Bergamaschi, CPF nº.744.650.409-97, requereu a presente averbação de pré-penhora, sobre a parte ideal de **24,241135 alqueires**, do imóvel desta matrícula, pertencente ao Executado Maicon José Kraemer Rodrigues, como segue: **Certidão Positiva:** Certifico a pedido de parte interessada, para fins do Art.615-A da Lei nº. 11.382 de 06 de dezembro de 2006, que revendo os livros e arquivos de distribuição Cível, sob a minha guarda, neste cartório, verifiquei constar que o registro de distribuição nº **1542/2011** de 28/09/2011, refere-se a uma Execução de Título Extrajudicial, em trâmite no Juizado Especial Cível nesta Comarca, no valor de **R\$ 10.000,00** (Dez mil reais), movida por **Eduardo Antônio Bergamaschi**, CPF. nº.744.650.409-97, em face de **Maicon Jose Kraemer Rodrigues**, CPF. nº.067.427.859-22. Umuarama-Pr, 28 de Setembro de 2.011. Dinorah Seifert. (Ref. Autos 0010112-90.2011.8.16.0173). **Funrejus:** R\$ 20,00-0,2% em 03/10/2011, nº 11081002400226872, arq. fls. 148, pasta 04. Emolumentos: R\$ 60,79 - VRC (315,00). Funrejus: R\$ 15,20 (25% Lei 18.415/2014). Fundep: R\$ 3,03. **Selo:** 1815055AVAA0000000012120C. O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 16 de novembro de 2020. Oficial de Registro  Marcelo Antônio Cavalli. - - -

R-6-M-12.723. (Protocolo nº 65.058 de 13/11/2020, Livro 1-F). **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Nos termos do requerimento da Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada pelo Serviço Notarial da Comarca de Guaíra-PR, em 23 de setembro de 2020, Livro 0274, fls. 140/145, o imóvel desta matrícula, fica pertencendo a **HENRIQUE FRANÇA TRICHES**, e **IDELMA CEZARIA TRICHES**, já qualificados, tendo como transmitentes **DANIELLE CLAUDIA PADOVANI FOSQUIERA**, com anuência de **JULIANO JOSUE FOSQUIERA**; e **JOSE MARIO DE RESENDE**, e **MICHELLE FLAVIA PADOVANI DE RESENDE**, todos já qualificados. **Condições:** São as demais constantes no título. **Valor para fins fiscais:** R\$ 17.088.980,00 (dezessete milhões, oitenta e oito mil e novecentos e oitenta reais). **IT.B.I:** Não incide. **Certidões:** a) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa RFB/PGFN de 22/09/2020 às 10:10:35, controle CBE6.5154.5F87.ED59; às 10:11:43, controle 5066.E68E.D30F.096E; às 10:12:40, controle 7E6A.E43A.0746.F58E; às 10:14:00, controle 1265.11C7.3EF1.840B; e de 08/09/2020 às 16:03:46, controle 3D3D.E75C.B3CB.251E; e CND RFB/PGFN de 08/09/2020 às 16:04:42, controle A7E2.50E7.0549.9241. **CCIR/INCRA 2020:** 721.182.023.280-8. **ITR:** CND do Imóvel Rural nº D9EA.E5A3.E4C7.5E1B, de 08/09/2020, NIRF.1.886.586-1 e Certidão Positiva com efeitos de negativa do Imóvel Rural nº 43A8.DC02.4438.6F5A, de 08/09/2020, NIRF.5.262.982-1. **CNIB - Código Hash:** b2a8 . 8225 . 7c20 . 535d . e760 . 1b9c . 49af . 3a8a . a90b . ab44 . 9453 . 5e22 . 85f0 . 2083 . 3350 . b14d . 6d76 . cab6 . b08f . 69ff . 96e1 . f599 . c0af . f6e7 . 711a . 883e . f421 . 0f86 . 81a8 . 6f78 . 41dd . b593 . 8f6c . a45b . 6a08 . e029 . fb5c . 42f1 . 156b . c854 . 9c56 . 1c85 . e7e7 . ecde . 001c . 06a3 . 4460 . e832 . 8435 . 18e5 . 6d84 . 7d9e . a289 . d1b5 . 75dd . 185e . a056 . 1d0e . a2ee . 9f9b. **EMITIDA A DOI.** **Funrejus:** Isento. **Fundep:** R\$ 41,61. **Emolumentos:** R\$ 832,22 - VRC 4.312,00. **Selo:** 1815055CVAA00000000062204. O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa-PR, 16 de novembro de 2020. Oficial de Registro  Marcelo Antônio Cavalli. - - -

CONTINUA NA FICHA Nº.3

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TERRA ROXA - PR
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
CNS: 08.835-1

MATRICULA

FICHA

RUBRICA

12.723

03

CNM 088351.2.0012723-87

AV-7-M-12.723. PROTOCOLO NO SIGEF. Nos termos do art. 2º da Instrução Normativa nº 09/2017 – CGJPR, procedo a presente averbação para constar que foi protocolado sob o código **e89da664-77ae-47af-b028-9c41f47b5bb9**, em 16/11/2020 no Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF, requerimento de registro da certificação da poligonal, que será objeto de análise pelo INCRA. **Funrejus:** R\$ 15,20. **Fundep:** R\$ 3,03. **Emolumentos:** R\$ 60,79 - VRC 315,00. **Selo:** . O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa-PR, 16 de novembro de 2020. Oficial de Registro Marcelo Antônio Cavalli.

AV-8-M-12.723. DEFERIMENTO DO REGISTRO NO SIGEF. Nos termos do art. 2º paragrafo único, da Instrução Normativa nº 09/2017 – CGJPR, procedo a presente averbação para constar que o requerimento de registro sob o protocolo **e89da664-77ae-47af-b028-9c41f47b5bb9** foi deferido em 16/11/2020 no Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF/INCRA. **Funrejus:** R\$ 15,20. **Fundep:** R\$ 3,03. **Emolumentos:** R\$ 60,79 - VRC 315,00. **Selo:** . O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa-PR, 16 de novembro de 2020. Oficial de Registro Marcelo Antônio Cavalli.

AV-9-M-12.723. RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO. Nos termos do art. 213, I "a", da Lei 6015/73, procedo, de ofício, a presente averbação para **CANCELAR a AV-5-M-12.723**, pois foi transportada equivocadamente para esta matrícula. **NADA MAIS.** O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa, 20 de novembro de 2020. Oficial de Registro Marcelo Antônio Cavalli.

AV-10-M-12.723. (Protocolo nº 70.019 de 23/10/2023, Livro 1-F). **ALTERAÇÃO DO CCIR.** Nos termos do Mandado de Registro, expedido em 28/08/2023, pelo MM. Juiz de Direito desta comarca de Terra Roxa, Dr Yuri Alvarenga Maringues de Aquino, extraído dos autos nº 0000679-43.2012.8.16.0168, de Servidão, sentença transitada em julgado em 27/07/2023, instruído com o certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR, exercício 2023, procedo esta averbação para constar a inclusão do código do imóvel junto ao INCRA: Código do Imóvel **951.110.378.704-9**; Área total (ha): **94,2902**; Denominação: **LTS 37, P-REM 36, P-36, 36-P/P 1**; Módulo rural (ha): **16,0167**; Nº de módulos rurais: **4,23**; Módulo fiscal (ha): **18,0000**; Nº de módulos fiscais: **5,2383**; FMP: **2,00**. **Funrejus:** R\$ 3,69. **Fundep:** R\$ 0,74. **ISSQN:** R\$ 0,74. **Emolumentos:** R\$ 4,76. VRC 60,00. **Selo:** R\$ 1,00 - SFR11. wECs7.FyfK7-QybZO.1505q. O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa-PR, 14 de novembro de 2023. Oficial de Registro Marcelo Antônio Cavalli.

R-11-M-12.723. (Protocolo nº 70.019 de 23/10/2023, Livro 1-F). **SERVIDÃO DE PASSAGEM.** Nos termos do Mandado de Registro, expedido em 28/08/2023, pelo MM. Juiz de Direito desta comarca de Terra Roxa, Dr Yuri Alvarenga Maringues de Aquino, extraído dos autos nº 0000679-43.2012.8.16.0168, de Servidão, sentença transitada em julgado em 27/07/2023, em que são partes **COPEL DISTRIBUIÇÃO S/A**, sociedade por ações, empresa subsidiária integral pertencente a COPEL, inscrita no CNPJ nº 04.368.898 /0001-06, com sede na Rua José Izidoro Biazetto, nº 158, Bloco C, Mossunguê, Curitiba-PR, **HENRIQUE FRANÇA TRICHES**, e seu cônjuge **IDELMA CEZARIA TRICHES**, já qualificados nesta matrícula, foi **DECLARADO** a Servidão de Passagem para Linhas de Transmissão de Energia Elétrica, sobre a **área de 6.615,63 m² (seis mil e seiscentos e quinze metros e sessenta e três centímetros quadrados)**, do imóvel desta matrícula, em favor da requerente **COPEL DISTRIBUIÇÃO S/A**, com a seguinte descrição: Poligonal tem início no marco 0=PP, situado no limite da faixa de segurança da LT 38 kV Altônia - Guaíra, junto à cerca de divisa, que confronta com os Lotes e Partes do 38, da Gleba nº 03, colônia "C", Serra Maracaju, área de propriedade de Pedro Fuentes Romero. Parte com azimuth 220º02'40" e segue 300,72m pelo limite da faixa de segurança da LT, confrontando com área de mesma propriedade, até o marco 01. No azimuth 305º12'37" prossegue 22,08m pela cerca de divisa, confrontando com os Lotes Rurais 37; parte remanescente do Lote 36; parte do lote Rural nº 36-Parte-01 da Gleba nº 03, colônia "C", Serra Maracaju, área

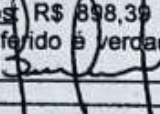
CONTINUA NO VERSO

MATRICULA
12.723

LAUDO PERICIAL

15

CONTINUAÇÃO

de propriedade de Danielle Claudia Padovani e Outros, até o marco 02. Com o azimute 40° 02'40" avança 300,70m pelo limite de faixa de segurança da LT, confrontando com área de mesma propriedade, até o marco 03. Finalmente, no azimute 125°10'15" após 22,08m pela cerca de divisa, confrontando com os Lotes e Parte do 38, da Gleba nº 03, colônia "C", Serra Maracaju, área de propriedade de Pedro Fuentes Romero, incide no marco 04=0PP. Valor da indenização: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). Condições: São as demais constantes no título. I.T.B.I.: Não incide, conforme certidão emitida em 14/11/2023, pela Prefeitura Municipal de Terra Roxa-PR. CCIR/INCRA 2023: 951.110.378.704-9. ITR: CND do Imóvel Rural nº C988.F45B.04F0.5FC9, NIRF: 5.262.982.1. Funrejus: R\$ 80,00 (0,2%), recolhido em 14/11/2023, guia nº 00000000059012432-7. Fundep: R\$ 44,92. ISSQN: R\$ 44,92. Emolumentos: R\$ 898,39 - VRC 3.652,00. Selo: R\$ 8,00 - SFRI2.T5Pbv.dFvHv-qzMoA.1505q. O referido é verdade e dou fé. Terra Roxa-PR, 14 de novembro de 2023. Oficial de Registro  Marcelo Antônio Cavalli. - - - - -

CNM 088351.2.0012723-87

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015/73, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula 12.723 composta por 11 atos.

O referido é verdade e dou fé.
Terra Roxa-PR, 18 de dezembro de 2023 às 08:45:18.
Emolumentos + Selo + Funrejus + Fundep + ISSQN: R\$ 58,20. Pedido nº 11138.
CNM: 088351.2.0012723-87.


Mariana Dedinda Cavalli
Escritor Substituto

