



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª (SEGUNDA) VARA CÍVEL DE CAMPO LARGO - FORO REGIONAL DE CAMPO LARGO - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Rua Joanin Stroparo, 01 - Vila Bancária - Campo Largo/PR - CEP.: 83.601-460 - Fone: (41) 3263-525

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a Decisão de mov. 39.1, para instruir os Autos nº 0007011-78.2023.8.16.0026 (PROJUDI), movido por ESPÓLIO DE ERNESTO PINTO DOS SANTOS (CPF NÃO INFORMADO) e MARIA LOURDES PINTO DOS SANTOS DALMOLIN (CPF 169.622.819-00) em face de ACIR STRAPASSON (CPF 027.626.689-72) e MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA. (CNPJ NÃO INFORMADO), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 4.589 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico do Brasil

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ  
RUA CENTENÁRIO, 2070  
TITULAR: OSCAR KUROWSKI  
CPF: 11040890910  
Oficial Maior: Pedro Elias Sphair  
CPF: 110902728/68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OSCAR KUROWSKI - OFICIAL

Matrícula N.º = 4.589 =  
Data 08 / OUTUBRO / 1979.

IMÓVEL: -Um terreno rural, sem benfeitorias, com a área superficial de 1.151.705,00M2 (hum milhão, cento e cinquenta e um mil, setecentos e cinco metros quadrados), situado no lugar "CERNE", no Km 42, neste Município e Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, limitando ao Norte, pelo divisor, com terras ocupadas por Vitor Budel, e por linhas secas, confinando com terras ocupadas por Alcides Pereira dos Santos e Antônio Meneguesso; a Leste, pelo Rio Cerne, dividindo com terras ocupadas por Nereio Chagas de Lima; a Sudeste, por linhas secas, confinando com terras ocupadas por Francisco José de Deus; ao Sul, por uma estrada carroçável, dividindo com terras ocupadas por Vitalina Borges de Carvalho e por linhas secas com terras ocupadas por Joaquim Batista Bastos; e, a Oeste, por linhas secas, confrontando com terras ocupadas pelos herdeiros de Luís e Maurício Gomes, até o ponto de partida.

PROPRIETÁRIO: -"LUIZ CARLOS TORRES VALENTINI", brasileiro, casado, do comércio, port. do RG. nº. 373.630-Pr e do CPF sob nº. 094.663.479-34, residente na Rua Edson Campos Matesich nº. 50, Jardim Ipê, em Curitiba-Pr.

REGISTRO ANTERIOR: -nº. 11.792 fls. 268 do Livro 1-2, deste Cartório.

**1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:** Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a NBR 14.653-2 / 2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos) e a RESOLUÇÃO Nº 1.066 / 2007 do COFECI, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional técnico capacitado e credenciado ao CNAI.



**2. METODOLOGIA:** A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.

**3. BEM A SER AVALIADO:** Um terreno rural, sem benfeitorias, com a área superficial de 1.151.705,00m<sup>2</sup>, situado no lugar CERNE, no KM 42, neste município e Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, com demais características, medidas e confrontações constantes da matrícula nº 4.589 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR.

Em vistoria *in loco*, observou-se que a área é coberta por mata nativa, com topografia acidentada e acesso através da PR-90.

Localização: Estrada do Cerne, PR-90, Km42, Distrito de Bateias, Município de Campo Largo/PR. – Coordenadas geodésicas: 25°16'48.7"S 49°33'29.3"W.



VISTA AÉREA DO IMÓVEL

#### 4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup> médio elaborou-se um espaço amostral composto por 05 (cinco) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:



AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 7.452.000,00	3920400,00	R\$ 1,90
2	R\$ 600.000,00	63200,00	R\$ 9,49
3	R\$ 185.000,00	20000,00	R\$ 9,25
4	R\$ 220.000,00	21863,00	R\$ 10,06
5	R\$ 255.000,00	25000,00	R\$ 10,20

**Os dados coletados, e apresentados anteriormente, através da pesquisa de mercados são dados brutos sendo necessário a homogeneização dos fatores visando afastar distorções**

de nos valores coletados. Assim, levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de localização, área e topografia, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO							
Nº	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (M <sup>2</sup> )	VALOR (M <sup>2</sup> )	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAF.	FATOR OFERTA	VALOR AJUSTADO (M <sup>2</sup> )
1	R\$ 7.452.000,00	3.920.400,00	R\$ 1,90	1,165	1,000	0,900	R\$ 2,03
2	R\$ 600.000,00	63.200,00	R\$ 9,49	0,696	0,850	0,900	R\$ 4,23
3	R\$ 185.000,00	20.000,00	R\$ 9,25	0,603	0,850	0,900	R\$ 3,26
4	R\$ 220.000,00	21.863,00	R\$ 10,06	0,609	0,850	0,900	R\$ 3,62
5	R\$ 255.000,00	25.000,00	R\$ 10,20	0,620	0,850	0,900	R\$ 3,77
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M <sup>2</sup>							R\$ 3,38

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando-se ao valor final de R\$ 3,38 o m<sup>2</sup>. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, com o arredondamento permitido pela ABNT. O tratamento dos fatores com intervalo de confiança de 80% o que resultou em um Grau II de precisão correspondendo à 33,82% em torno da média.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistoria *in loco*, vistoria com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula nº 4.589 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR, **avalio o imóvel por R\$ 3.900.000,00 (Três Milhões e Novecentos Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



### AMOSTRA 01

Venda / PR / Fazendas/Sítios à venda em Campo Largo / Bateias

Venda  
**R\$ 7.452.000** \* Condomínio não informado IPTU não informado

3920400 m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro

Endereço  
Bateias, Campo Largo - PR  
[Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda/Sítio com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 3920400 m<sup>2</sup> por R\$ 7.452.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-bateias-bairros-campo-largo-3920400m2-venda-RS7452000-id-2687221561/>

### AMOSTRA 02

Venda / PR / Fazendas/Sítios à venda em Campo Largo / Bateias / Rua Benedito Soares Pinto

Venda  
**R\$ 600.000** \* Condomínio isento IPTU isento

63200 m<sup>2</sup> 1 quarto

Endereço  
Rua Benedito Soares Pinto - Bateias, Campo Largo - PR  
[Explore a localização do imóvel](#)

Fazenda/Sítio com 1 Quarto à Venda, 63200 m<sup>2</sup> por R\$ 600.000  
(Código do anunciante: CH0022 | Código no Viva Real: 2638439181)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone


Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 600.000, Rua Benedito Soares Pinto.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-bateias-bairros-campo-largo-63200m2-venda-RS600000-id-2638439181/>



### AMOSTRA 03



6 fotos Mapa

**IMOBILIÁRIA HAYASHI**  
Creci: 04495-J-PR

Nenhuma classificação

77 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 185.000, Campo Largo - PR, 20000m².

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Venda / PR / Fazendas/Sítios à venda em Campo Largo / Bateias

Venda

**R\$ 185.000** \* Condomínio Isento IPTU Isento

20000 m²

Endereço

**Bateias, Campo Largo - PR**


[Explore a localização do imóvel](#)

**Fazenda/Sítio à Venda, 20000 m² por R\$ 185.000**  
(Código do anunciante: 08155\_4 | Código no Viva Real: 2583549115)

Ótima área rural de 20.000m² em Campo Largo, Bateias, 30Km Santa Felicidade.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-bateias-bairros-campo-largo-20000m2-venda-RS185000-id-2583549115/>

### AMOSTRA 04



14 fotos Mapa

**L7 IMÓVEIS**  
Creci: 04131-J-PR

5/5 (3 classificações)

252 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:  
Fazenda/Sítio/Chácara, R\$ 220.000, Rua Alfa Ville - Bateias, Campo Largo - PR, 21863m².

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

**Destaque**

Venda / PR / Fazendas/Sítios à venda em Campo Largo / Bateias / Rua Alfa Ville

Venda

**R\$ 220.000** \* Condomínio Isento IPTU Isento

21863 m² Aceita animais

Endereço

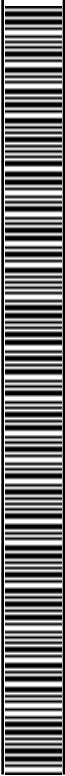
**Rua Alfa Ville - Bateias, Campo Largo - PR**

[Explore a localização do imóvel](#)

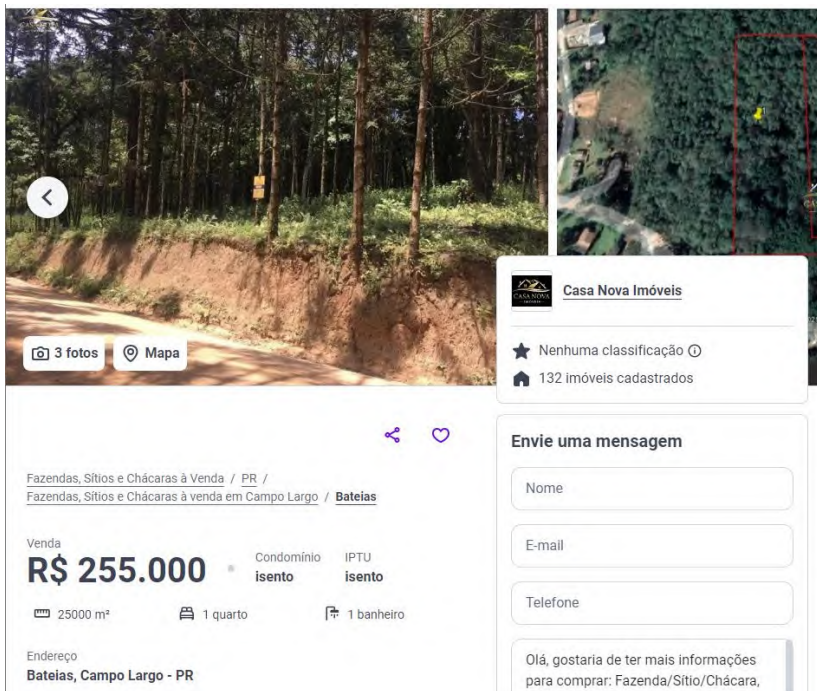
**Fazenda/Sítio à Venda, 21863 m² por R\$ 220.000**  
(Código do anunciante: CH0028 | Código no Viva Real: 2696194285)

Chácara em Campo Largo, com área total de 21.862,65m²  
Com mina D água, cachoeira, área já com terraplanagem para construção de casa, poste da Copel

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-bateias-bairros-campo-largo-21863m2-venda-RS220000-id-2696194285/>



AMOSTRA 05



**Casa Nova Imóveis**

Nenhuma classificação

132 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Fazenda/Sítio/Chácara,

Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / PR /  
Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Campo Largo / **Bateias**

Venda

**R\$ 255.000**

Condomínio isento IPTU isento

25000 m<sup>2</sup> 1 quarto 1 banheiro

Endereço  
**Bateias, Campo Largo - PR**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-bateias-campo-largo-pr-25000m2-id-2545801831/>



# ANEXO II

## Memória de Cálculo



**a) Grau de liberdade = N- 1:**

Sendo:

N = número de amostras

**b) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +..... / N**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**c) Homogeneização**

Área útil:

Fa = (A/Ar)<sup>(1/4)</sup> quando ≠ menor que 30%

Fa = (A/Ar)<sup>(1/8)</sup> quando ≠ maior que 30%

Sendo:

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

**d) Média Ajustada = [Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) +...] / N**

Sendo:

Vaj = valor m<sup>2</sup> ajustado

N = Número de Amostras.

**e) Intervalo de Confiança**

L. inferior = média ajustada – t × (S÷√n)

L. superior = média ajustada + t × (S÷√n)

média	3,38
intervalo de confiança	80%
n-1	4
n	5
t Student	1,533
desvio padrão	0,833842416
raiz de n	2,236067977
resultado	0,571664385
inferior	2,81
superior	3,95
% em torno da média	0,3382
30% < Grau II ≤ 50%	33,82%



### **CONCLUSÃO FINAL**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor total do imóvel (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) x Área Equivalente da Área (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) = R\$ 3,38

Área Equivalente da Área (m<sup>2</sup>) = 1.151.705,00

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 3.900.000,00**



# ANEXO III

## Documentação do Imóvel





Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ  
RUA CENTENÁRIO, 3070  
TITULAR: OSCAR KUROWSKI  
CPF: 110408908/10  
Oficial Maior: Pedro Elias Sphair  
CPF: 110802729/68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

*[Handwritten signature]*  
OSCAR KUROWSKI - OFICIAL

Matrícula N.º =4.589=  
Data 08 / OUTUBRO / 1979.

**IMÓVEL:**-Um terreno rural, sem benfeitorias, com a área superficial de 1.151.705,00M2 (hum milhão, cento e cinquenta e um mil, setecentos e cinco metros quadrados), situado no lugar "CERNE", no Km 42, neste Município e Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, limitando ao Norte, pelo divisor, com terras ocupadas por Vitor Budel, e por linhas secas, confinando com terras ocupadas por Alcides Pereira dos Santos e Antônio Meneguesso; a Leste, pelo Rio Cerne, dividindo com terras ocupadas por Nereio Chagas de Lima; a Sudeste, por linhas secas, confinando com terras ocupadas por Francisco José de Deus; ao Sul, por uma estrada carroçável, dividindo com terras ocupadas por Vitalina Borges de Carvalho e por linhas secas com terras ocupadas por Joaquim Batista Bastos; e, a Oeste, por linhas secas, confrontando com terras ocupadas pelos herdeiros de Reis e Maurício Gomes, até o ponto de partida.-----

**PROPRIETÁRIO:**-"LUIZ CARLOS TORRES VALENTINI", brasileiro, casado, do comércio, port. do RG. nº. 373.630-Pr e do CPF sob nº. 094.663.479-34, residente na Rua Edison Campos Patesich nº. 50, Jardim Ipê, em Curitiba-Pr.-----

**REGISTRO ANTERIOR:**-nº. 11.792 fls. 268 do Livro 1-2, deste Cartório.

**AV-1--4.589:- 08-10-79 - CONSIGNAÇÃO DE ÔNUS** - De acordo com os termos expressos na coluna de condições do Registro Nº 123 fls. 52 do Livro 4-A desta ofício, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se gravado com os seguintes ônus: a -impenhorabilidade, não podendo o mesmo ser tomado por dívida; b -a inalienabilidade, antes de o proprietário (o devedor) atingir a idade de quarenta anos;...e...c)-por falecimento do menor (devedor) o imóvel passará a sua mãe Maria de Lourdes Torres ou, na falta desta, a seu irmão ou irmãs do referido menor, si estes vierem a nascer; e, na falta destes, passará a quem de direito, observadas as estipulações da escritura de doação mencionada.-Campo Largo, 08 de outubro de 1.979.-Eu, *[Handwritten signature]*, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-----

**AV-2--4.589:- 08-10-79 - ARRENDAMENTO** - De acordo com a Av-Um-11.792 Lº. 3-L desta Ofício, o Sr. Luiz Carlos Torres Valentini, com a anuência da usufrutuária, arrendou o imóvel objeto d/matricula, pelo.. prazo de 10 anos, para a firma "LAZARINI & GUSSO LTDA.", pessoa jurídica de direito privado, com CGC-MF nº. 78608726 e inscr. Est. número 10800550-V, com sede em Bateas d/Município, tendo dita firma o... objetivo de Reflorestar, conforme se vê do Contrato de Arrendamento/ firmado em 09-02-73 registrado sob nº. 176 Lº. B/5 no Cart. Regº. de Títulos e Documentos d/Comarca.-Campo Largo, 08 de outubro de 1.979. Eu, *[Handwritten signature]*, Of. do Registro, subscrevo e dou fé.-----

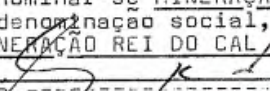
**AV-3--4.589:- 08-10-79 - COMPROMISSO DE EXECUÇÃO FLORESTAL** - De acordo com a Av-Dois-11.792 do Lº. 3-L d/Ofício, a firma arrendatária... "LAZARINI & GUSSO LTDA.", assume o compromisso pela integral execução do projeto técnico de reflorestamento, elaborado p/Circal-Reflorestamento Cerro Azul Ltda., com sede em Cerro Azul-Pr, inscr. sob nº. 152 no IBDF o qual prevê um plantio de 106.000 pés de Mimosa Bracatinga, ocupando uma área de 12,10 ha (do imóvel arrendado), conforme se vê do Termo de compromisso, planta topográfica do projeto e reqtº. que ficam arqs. sob nº. 2586 e 2586-A/B.-Campo Largo, 08 de.. outubro de 1.979.-Eu, *[Handwritten signature]*, Oficial do Re-

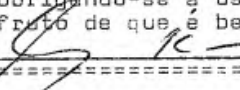
MATRÍCULA Nº  
=4.589/1=

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JYX9 FW5LL 4ZCDZ AWREY

CONTINUAÇÃO

Registro, subscrevo e dou fé.----- AMV

AV-4--4.589:- 08-10-79 - ALTERAÇÃO DENOMINAÇÃO SOCIAL - Nos termos.. do Requerimento firmado em Campo Largo, 21 de setembro de 1.979, pelo Sr. Acir Strapasson, gerente da firma MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA., com sede no distrito de Bateijas Km 32, d/Município, acompanhado de cópias das 6ª. e 7ª. Alterações de Contrato Social arqs. na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nºs. 162305 e 175401 respectivamente, os quais ficam arqs. n/Ofício sob nº. 1.537, fica pela presente averbação, alterada a denominação social da firma LAZARINI & GUSSO LTDA., a qual passou a denominar-se MINERAÇÃO SANTA CRUZ LTDA.; esta por sua vez, alterou sua denominação social, passando a girar sob a denominação social de "MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA." Campo Largo, 08 de outubro de 1.979.-Eu, , Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.----- AMV

AV-5--4.589:- 08-10-79 - ALTERAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO - Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento feito ao titular deste Cartório pelo Sr. Luiz Carlos Torres Valentini, acompanhado de Alteração de contrato de Arrendamento firmado por instrumento particular em 31-08-79, para ficar constando a alteração feita de comum acordo entre as partes contratadas, com a ausência da usufrutuária, conforme instrumento procuratório de 08-02-79, lavrado no Livro número 27-P nas notas do Tabelião "Andrade" d/Cidade, os quais ficam arquivados sob nº. 1.539 n/Ofício, tendo como objetivo, atender exigências do IBDF e que são:-1)-O prazo estipulado passa a vigor por 20 (vinte) anos, a contar da data da assinatura desta alteração contratual;...2)-O preço certo e ajustado é de CR\$100.000,00, que serão pagos a vista, na assinatura deste instrumento de alteração, que implicará em quitação total;...3)-Podera também, a firma MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA., demolir as duas pequenas casas, bem como, aproveitar os rios, construir estradas, enfim preparar o terreno para receber reflorestamento;...4) Em caso de falecimento do Sr. Luiz Carlos Torres Valentini, nú proprietário dos imóveis, ou da usufrutuária legal dos imóveis, o presente contrato continuará a vigor, nas mesmas condições em que foi elaborado, com as alterações constantes do presente instrumento, ficando, desde já entendido que os herdeiros dos mesmos de verão respeitá-lo. No caso de dissolução de firma denominada MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA., as pessoas físicas dos sócios, ou seus sucessores, permanecerão com todos os direitos oriundos do presente;...5)- A rescisão do presente contrato, por vontade unilateral de Luiz Carlos Torres Valentini e da usufrutuária, sujeita a estes à multa de CR\$3.000.000,00, como multa contratual, lucros cessantes, perdas e danos acarretados aos representantes da firma Mineração Rei do Cal. Ltda.;...6)-Luiz Carlos Torres Valentini e a usufrutuária obrigam-se a vender para a firma Mineração Rei do Cal Ltda. os imóveis objeto.. do presente contrato após o cumprimento da resolução, e, é condição/resolutiva constante da cláusula oitava do contrato modificado;...e, 7)-Também completada a condição a que se refere a mesma cláusula, extinguir-se-á automaticamente o usufruto, obrigando-se a usufrutuária por escritura pública, renunciando ao usufruto de que é beneficiária Campo Largo, 08 de outubro de 1.979.-Eu, , Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.----- AMV

AV-6--4.589:- 03-04-81 - COMPROMISSO DE EXECUÇÃO FLORESTAL - De acordo com o Termo de Compromisso de Execução Florestal, feito por instrumento particular em Curitiba-Pr, aos 12 de dezembro de 1.980, em 5 vias, apresentado com croquis, cópia do contrato social e do projeto técnico de reflorestamento, que ficam arqs. sob nº. 2.867 n/Ofício, a firma arrendataria "MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA.", assume o compromisso para integral execução do projeto técnico de reflorestamen-

SEQUE FOLHA Nº 2

em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico do Brasil



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ  
RUA CENTENÁRIO, 2070 - FONE: 292-081  
TITULAR: OSCAR KUROWSKI  
CPF: 04049809/10

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OSCAR KUROWSKI - OFICIAL

=FLS. - 02 =

Matrícula N.º	=4.589=	" CONTINUAÇÃO "
Data	08 / OUTUBRO / 1979.	
reflorestamento, elaborado p/VERDEFLORA EMPREENDIMENTOS FLORESTAIS-LTDA., com sede na localidade de Pacas, Município de Bocaiúva do Sul-Pr, inscrita sob nº. 681 no IBDF a qual prevê o plantio de 237.500 mudas de Bracatinga, ocupando uma área de 95,00ha (do imóvel arrendado), que fica vinculada ao Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal, pelo prazo mínimo de 20 anos, a contar da data da assinatura do termo.-Campo Largo, 03 de abril de 1.981.-Eu, Oficial do Registro, subscrevo e dou fe. AMV		
AV-7--4.589:- 15-09-83 - Procedese a esta averbação para ficar ... constando que além dos ônus descritos na Av.-1 d/matrícula, o imóvel retro matriculado acha-se gravado com o ônus de usufruto em nome de AIDA MOLETTA, conforme consta do reg. 127 do Livro 4-A d/Ofício.-Campo Largo, 15 de setembro de 1.983.-Eu, Oficial do Registro, subscrevo e dou fe. AMVV		
AV-8--4.589:- 15-09-83 - CANCELAMENTO DE ÔNUS - ficam totalmente cancelados os ônus de IMPENHORABILIDADE, INALIENABILIDADE e USUFRUTO, que gravavam o imóvel d/matrícula, objetos das Av-1 e 7--4.589, conforme determina o Mandado Judicial expedido p/Juiz de Direito d/Comarca em 25 de maio de 1.983, subscrito p/Dr. Toramatu Tanaka Juiz de Direito, ora apresentado com cópia da sentença, que ficam arqs. sob nº. 4.430 n/Ofício.-Campo Largo, 15 de setembro de 1.983. Eu, Oficial do Registro, subscrevo e dou fe. AMVV		
AV--9--4.589:- 12-03-1986 - CONSIGNAÇÃO/CADASTRO DO INCRA - De acordo com a Procuração em Causa Própria, lavrada as fls. 122v. do Livro nº 135, aos 30 de agosto de 1979, nas notas do Tabelião "Andrade" d/Cidade, apresentada em forma de Certidão extraída em 4 de junho de 1985, procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel retro matriculado encontra-se cadastrado junto ao INCRA sob nº ..... 701068033626 AT. 115,2 FMP. 13,0; do que dou fe.- CUSTAS:- CZ\$.. \$..20,35 (SERVENTIA:- CZ\$..16,12 - C.P.C.:- CZ\$..8,84 - F.P.:-CZ\$..3,39) Campo Largo, 12 de março de 1986.- Eu, Oficial do Registro, subscrevo e dou fe. JAS		
R--10--4.589:- 12-03-1986 - COMPRA E VENDA - De acordo com os termos da Procuração em Causa Própria, lavrada as fls. 122v. do Livro nº 135, aos 30 de agosto de 1979, nas notas do Tabelião "Andrade" d/Cidade, apresentada em forma de Certidão extraída em 4 de junho de ... 1985, os proprietários "LUIZ CARLOS TORRES VALENTINI" e s/m. "MARIA INEZ VARELLA TORRES VALENTINI", brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, ele, do comercio, ela, do lar, portadores das CI RG nºs. 373.630-Pr e 316.598-Pr, respectivamente, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 094.663.479-34, residentes na Vila Pinheiro, em Santa Felicidade, Curitiba-Pr, V E N D E R A M para a outorgada com pradora a firma "MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA.", pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº 78.608.726/0001-07, com sede n/Cidade e foro n/Comarca de Campo Largo, no ato representada por s/Diretor "ROMILDO LAZARINI", brasileiro, casado, industrial, portador da CI RG nº 274.285-Pr e do CIC/MF nº 115.700.089-49, residente na Rua Barão do Rio Branco, s/nº, n/Cidade, O TERRENO COM 1.151.705,00 M2, retro matriculado e objeto do Reg. nº 11.792 Livro 3-L d/Cartorio, pela importancia de R\$.300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), va-		

MATRÍCULA Nº  
=4.589/2=

SEQUELNO VERSO





Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis

CONTINUAÇÃO

valor esse atribuído ao imóvel objeto d/Matricula e ao matriculado sob nº 4.446, não levado a Registro.- Foram apresentadas no ato d/Registro, a Guia de Recolhimento do Imposto s/Transmissão de Bens Imóveis, no valor de 2% s/ R\$.45.000,000, quitada p/Banestado em 12-06-1985, bem como a Certidão Negativa de Dívida Ativa nº 644/85, comprovando a inexistência de débitos para com a Fazenda Estadual.- **CONDIÇÕES:-** 1) Permanece em vigor os onus de Compromisso de Execução Florestal, objeto das AV-3 e 6-4.589;- e 2) As demais constantes da Procuração.- **CUSTAS:-** CZ\$.488,73 (SERVENTIA:- CZ\$.386,92 - C.P.C.-CZ\$.203,81 - F.P.- CZ\$.81,45).- Campo Largo, 12 de março de 1986.- Eu, *[Assinatura]* Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. =====  
JAS

R-11-4.589. Em 16/03/2022. Protocolo n. 181.110 - 02/03/2022. **PENHORA.** De acordo com o Mandado de Penhora nº.700010904796, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº. 5047808-54.2016.4.04.7000/PR, expedido pela 15ª Vara Federal de Curitiba-PR, aos 19 de agosto de 2.021, acumulado de Ofício - 5972247 - PRCTBCEMAN/PRCTBCEMANAP, os quais ficam arquivados sob n.44.124 nesta Serventia; em que é EXEQUENTE: UNIÃO FAZENDA NACIONAL, e, EXECUTADOS: ACIR STRAPASSON e MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA, FOI EFETUADA a **PENHORA, DO IMÓVEL** retro matriculado e objeto do R-10 desta matrícula, de propriedade de Mineração Rei do Cal Ltda. Valor do débito R\$.178.770,24 -(cento e setenta e oito mil, setecentos e setenta reais e vinte e quatro centavos) em 05/2021 (juntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs 1.698, 3.159, 5.626, 13.837, 13.838 e 17.809 todas do Lº2 desta Serventia).- Emolumentos e Funrejus: à receber conforme Ofício n.º 044/2022, enviado a Vara, do qual uma cópia fica arquivada em pasta própria nesta Serventia.- (SELO DIGITAL Nº F170J.umqPN.yZDsI-e2FKf[hejujs).- Campo Largo, 16 de março de 2022.- Eu *[Assinatura]* Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JD).

R-12-4.589. Em 16/03/2022. Protocolo n. 181.112 - 02/03/2022. **PENHORA II.** De acordo com o Mandado de Penhora nº.700010899678, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº. 5072562-31.2014.4.04.7000/PR, expedido pela 15ª Vara Federal de Curitiba-PR, aos 19 de agosto de 2.021, acumulado de Ofício - 5972247 - PRCTBCEMAN/PRCTBCEMANAP, os quais ficam arquivados sob n.44.125 nesta Serventia; em que é EXEQUENTE: UNIÃO FAZENDA NACIONAL, e, EXECUTADOS: ACIR STRAPASSON e MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA, FOI EFETUADA a **PENHORA, DO IMÓVEL** retro matriculado e objeto do R-10 desta matrícula, de propriedade de Mineração Rei do Cal Ltda; Valor do débito R\$.63.866,51 -(sessenta e três mil, oitocentos e sessenta e seis reais e cinquenta e um centavos) em 05/2021 (juntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs 1.698, 3.159, 5.626, 13.837, 13.838 e 17.809 todas do Lº2 desta Serventia).- Emolumentos e Funrejus: à receber conforme Ofício n.º 045/2022, enviado a Vara, do qual uma cópia fica arquivada em pasta própria nesta Serventia - (SELO DIGITAL Nº F170J.umqPN.yZWfI-e2anP[sujX).- Campo Largo, 16 de março de 2022.- Eu *[Assinatura]* Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JD).

R-13-4.589. Em 16/03/2022. Protocolo n. 181.113 - 02/03/2022. **PENHORA III.** De acordo com o Mandado de Penhora nº.700010854985, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº. 5071812-53.2019.4.04.7000/PR, expedido pela 15ª Vara Federal de Curitiba-PR, aos 11 de agosto de 2.021, acumulado de Ofício - 5972247 - PRCTBCEMAN/PRCTBCEMANAP, os quais ficam arquivados sob n.44.126 nesta Serventia; em que é EXEQUENTE: UNIÃO FAZENDA NACIONAL, e, EXECUTADOS: ACIR STRAPASSON e MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA, FOI EFETUADA a **PENHORA, DO IMÓVEL** retro matriculado e objeto do R-10 desta matrícula, de propriedade de Mineração Rei do Cal Ltda; Valor do débito R\$.1.117.574,64 -(um  
SEGUIE FICHA Nº...36/

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JYX9 FW5LL 4ZCDZ AWREY



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ  
Avenida Desembargador Clotário Portugal, 421 - Sala 1  
Fones: 3032-3860 e 3032-2675  
OFICIAL: MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI

CNM 0809/24-0001555

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

I

MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL

"FLS.03"

CONTINUAÇÃO

Matrícula Nº: =4.589=

Data: 08 de Outubro de 1979

milhão, cento e dezessete mil, quinhentos e setenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos) em 05/2021 (juntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs 1.698, 3.159, 5.626, 13.837, 13.838 e 17.809 todas do Lº2 desta Serventia).- Emolumentos e Funrejus: à receber conforme Ofício n.º 046/2022, enviado a Vara, do qual uma cópia fica arquivada em pasta própria nesta Serventia. (SELO DIGITAL Nº F170J.umqPN.yZssl-e2vnJ.ejyh).- Campo Largo, 16 de março de 2022.- Eu Maria Elisabete Poli Kurowski Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JD).-

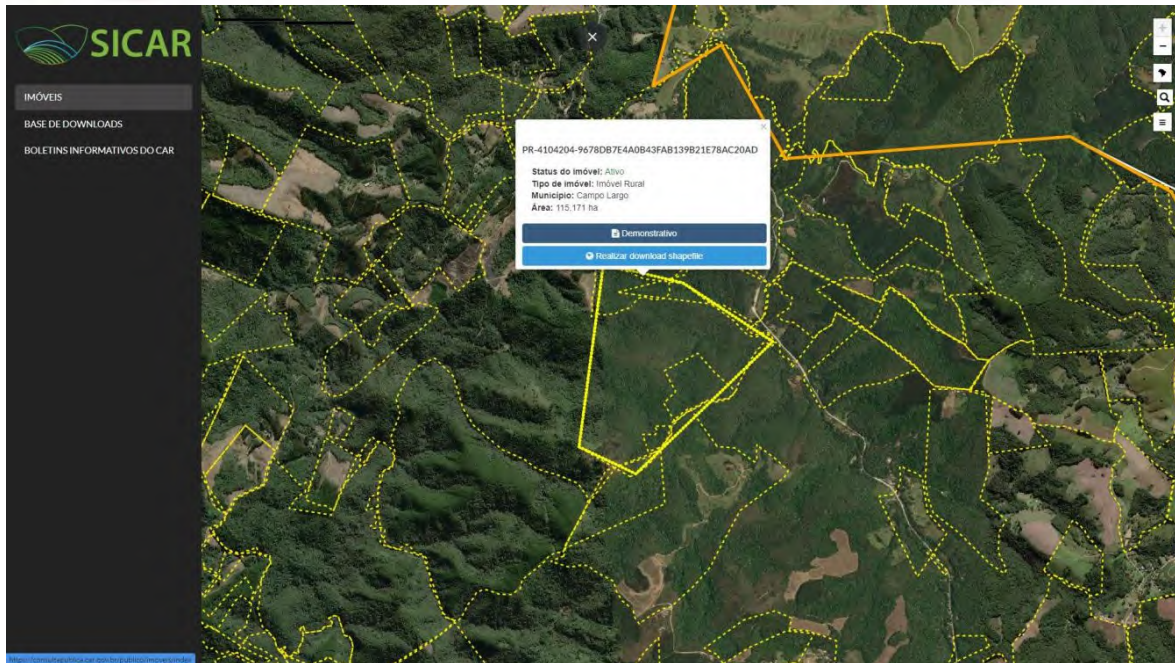
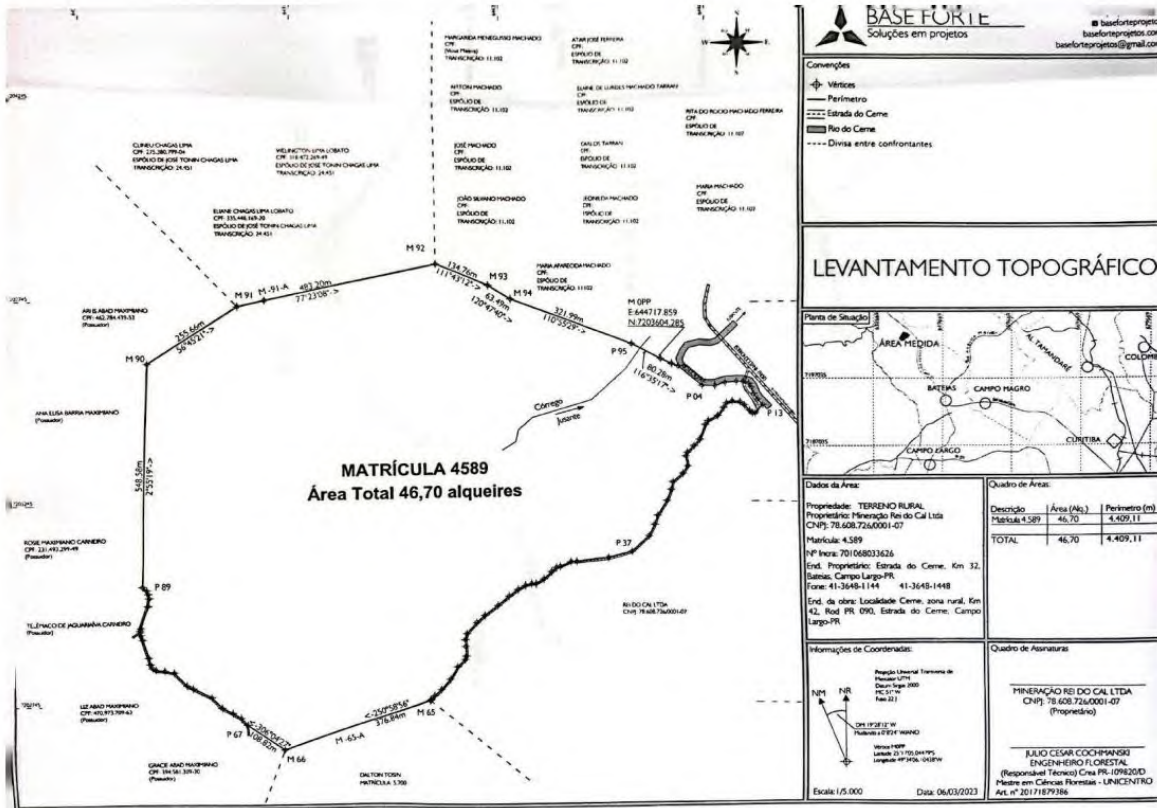
R-14-4.589. Em 16/03/2022. Protocolo n. 181.114 - 02/03/2022. **PENHORA IV.** De acordo com o Mandado de Penhora nº.700010898998, extraído dos Autos de Execução Fiscal nº. 5000148-64.2016.4.04.7000/PR, expedido pela 15ª Vara Federal de Curitiba-PR, aos 19 de agosto de 2.021, acumulado de Ofício - 5972247 - PRCTBCEMAN/PRCTBCEMANAP, os quais ficam arquivados sob n.44.127 nesta Serventia; em que é EXEQUENTE: UNIÃO FAZENDA NACIONAL, e, EXECUTADOS: ACIR STRAPASSON e MINERAÇÃO REI DO CAL LTDA, FOI EFETUADA a **PENHORA, DO IMÓVEL** retro matriculado e objeto do R-10 desta matrícula, de propriedade de Mineração Rei do Cal Ltda, Valor do débito R\$.430.931,57 (quatrocentos e trinta mil, novecentos e trinta e um reais e cinquenta e sete centavos) em 05/2021 (juntamente com os imóveis matriculados sob n.ºs 1.698, 3.159, 5.626, 13.837, 13.838 e 17.809 todas do Lº2 desta Serventia).- Emolumentos e Funrejus: à receber conforme Ofício n.º 047/2022, enviado a Vara, do qual uma cópia fica arquivada em pasta própria nesta Serventia.- (SELO DIGITAL Nº F170J.umqPN.yZssl-e2C59.ejyh9).- Campo Largo, 16 de Março de 2022.- Eu Maria Elisabete Poli Kurowski Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JD).-

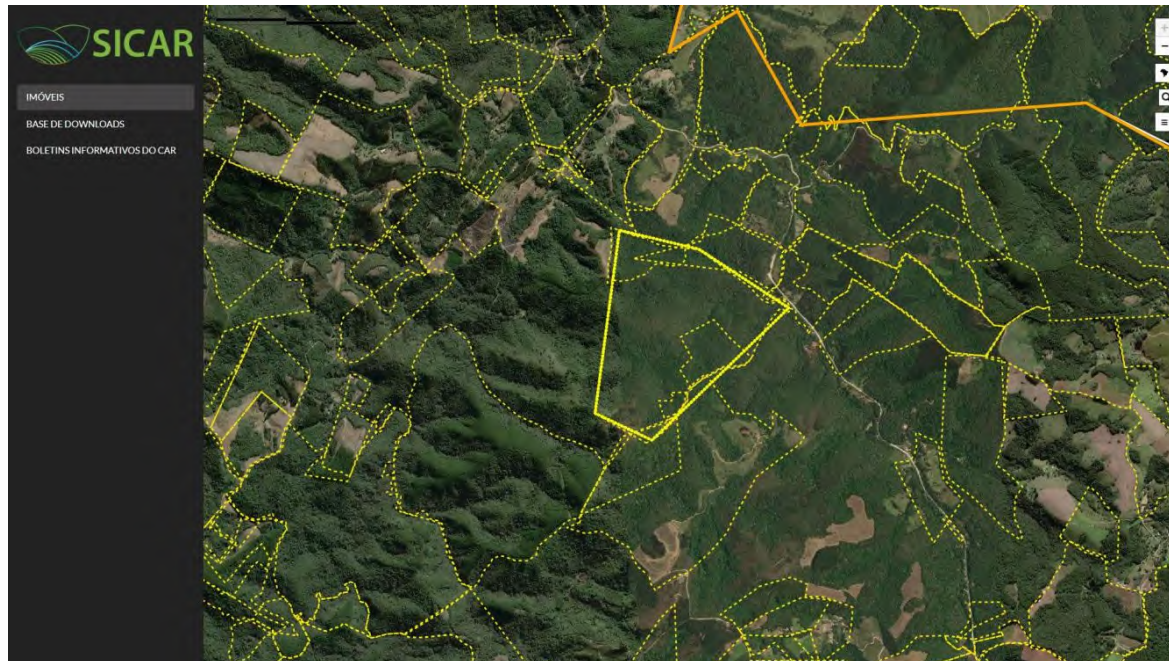
~~Av.15-4.589, de 26 de fevereiro de 2024. Protocolo nº. 205.647 - 26/02/2024. **CANCELAMENTO/PENHORA** De acordo com o Despacho/Decisão expedido aos 29 de agosto de 2023, pelo Meritíssimo Juiz Federal Substituto da 15ª Vara Federal de Curitiba-PR; procede-se a esta averbação para constar o cancelamento das **PENHORAS** referidas nos **R-11, 12, 13 e 14** desta matrícula: do que dou fé.- Funrejus cód. 7.2, guia nº 14000000010148456-4 no valor de R\$. 357,54; guia nº 14000000010148501-3 no valor de R\$.127,73; guia nº 14000000010148520-0 no valor de R\$.861,86 e guia nº 14000000010148545-5 no valor de R\$.2.235,15, quitados em 23/02/2024.- Emolumentos (redução -15%): R\$.179,16 = 646,80VRC - FUNDEP: R\$.8,9580 - ISS: R\$.5,3748 - Selo: 8,00 - Selo Digital: (SFRI2.G5Tjv.dUfv9-UWJZZ.F170q).- Campo Largo, 26 de fevereiro de 2024.-Eu Miguel Maia Padilha Junior Miguel Maia Padilha Junior, Escrevente Substituto, subscrevo e dou fé.-(ACEF).-~~

MATRÍCULA Nº  
= 4.589/3 =

SEGUIE NO VERSO







# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel











