



Werno Klöckner Júnior – Leiloeiro Público Oficial – Jucepar 660

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PONTA GROSSA - ESTADO DO PARANÁ.

Autos: **0000077-42.1993.8.16.0031**

WERNO KLÖCKNER JÚNIOR, Leiloeiro Público Oficial, JUCEPAR 660, com endereço na Av. Carlos Gomes, nº 226, térreo, zona 5, CEP 87015-200, nesta cidade de Maringá, estado do Paraná, telefones: (44) 3026-8008 / 99973-8008, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em vista do determinado no seq. 504, informar que foi realizada a AVALIAÇÃO do imóvel de matrículas 5.159 do 1º CRI de Guarapuava/PR, tendo sido a mesma realizada pelo corretor e avaliador de imóveis, sr. Ederson Felix dos Santos.

Isto posto, sendo o valor homologado por Vossa Excelência, requer sejam designadas datas para a realização dos leilões judiciais.

Termos em que
Pede deferimento.

Ponta Grossa, 01 de novembro de 2024.

WERNO KLÖCKNER JÚNIOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCEPAR 660





Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais							
Solicitante:	Werno Klöckner Júnior		Data da Solicitação:	16 de agosto de 2024			
Proprietário:	Altair Ferraz		Data da Vistoria:	29 de outubro de 2024			
Endereço:	Rua Eurico Lustosa de Siqueira, nº 128 - 148		Data do Laudo:	01 de novembro de 2024			
Complem.:	-		Matrícula/Cartório:	5.159 do 1º CRI de Guarapuava/PR			
Bairro:	Distrito Industrial Guaratú		Objetivo:	Valor de Mercado			
Cidade:	Guarapuava	UF:	PR	CEP:	85045-460	Finalidade:	Reavaliação Judicial
Informações de Áreas				Características do Imóvel			
Matrícula		IPTU		Uso:	Industrial		
Terreno:	5.000,00 m²	Terreno:	4.967,55 m²	Tipologia:	Galpão		
Construída:	700,00 m²	Construída:	1.076,18 m²	Idade Aparente:	41 Anos		
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-	Topografia:	Caído para os fundos até 5% a 10%		
Garagem:	- m²	Área Considerada		Est. Conservação:	Entre reparos simples e importantes		
Depósito:	- m²	Terreno:	5.000,00 m²	Qtd. de Quartos:	0		
Total:	- m²	Construída:	1.076,18 m²	Qtd. de Vagas:	0		
Fração Ideal:	-			Ocupação:	Ocupado		
Valor de Mercado							

Valor de Mercado
R\$ 2.778.000,00
(DOIS MILHÕES, SETECENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)

Comentários Gerais
O levantamento de dados "in loco" e a elaboração do presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e critérios: O signatário e ora perito inspecionou pessoalmente o imóvel sendo que o laudo foi elaborado por si e ninguém mais, tendo preparado as análises e as respectivas conclusões; O perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse no bem objeto desta vistoria. A titulação do imóvel foi examinada, através da certidão de matrícula nº 5.159 do 1º CRI de Guarapuava/PR. VISTORIA: A vistoria do imóvel foi realizada in loco pelo perito/avaliador que subscreve este Laudo de Avaliação, a partir das 10h10min do dia 29 de outubro de 2024, com a presença do Sr. Cezar Ferraz. OCUPANTE: A residência está ocupada pela irmã do Sr. Cezar Ferraz.

Responsável Técnico:	Ederson Felix dos Santos	Assinatura:	
Telefone de Contato:	(44) 99931-4404		
Identificação:	CRECI/PR F 36.407 - CNAI 34.939		





Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Bom	Regular	Loteamento	ZI 1
Frente:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
50,00 m	100,00 m	100,00 m	50,00 m	5.000,00 m²

Localização					
Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Loteamento	Regular	Antigo	Industrial	Médio	Reduzido
Área Sujeita a Enchentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superfície / Consistência	
Não	Médio / Alto	Industrial	Declive	Seco	

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Sim
Comércio:	☐	☒	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☐	☒	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☐	☒	☐	Pavimentação:	Não		
Saúde:	☐	☒	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☐	☒	☐	Esgoto Pluvial:	Não		
Lazer	☐	☒	☐	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

O Distrito Industrial Guaratú, em Guarapuava/PR, é uma área com várias empresas no município, caracterizada pela concentração dos setores industrial, logístico e comercial, o que estimula a economia local e promove oportunidades de emprego. A região conta com infraestrutura adequada para atividades industriais, incluindo vias de acesso facilitado, proximidade a rodovias importantes e disponibilidade de serviços essenciais, como energia elétrica e saneamento. Esses fatores tornam o local atrativo para novos investimentos.

A rua onde se localiza o imóvel objeto da lide não possui pavimentação asfáltica, mas está a aproximadamente 50 metros de vias asfaltadas.





Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Adendo

Fator Valorizante:	Fácil acesso às rodovias.
Fator Desvalorizante:	Rua sem pavimentação asfáltica.
Imóvel em Constr.: Sim	Status da Obra: 100%
Quais serviços faltantes para conclusão da obra?	

Obra concluída.

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

[illegible]

Comentários sobre os acabamentos

Galpão: Estrutura convencional (comercial) em alvenaria, com estrutura metálica e telhas de zinco, piso de lajotão, sem forro, pintura desgastada, dois banheiros com azulejos, escritório, sala de expedição, mezanino em alvenaria, janelas metálicas com vidros e cobertura externa para carga e descarga de mercadorias.

Áreas aproximadas: Galpão: 535,5 m²; Mezanino (escritório): 76,50 m²; Cobertura externa: 175,00 m².

Residência "sobrado": Estrutura convencional em alvenaria, com laje, piso de cerâmica/assoalho, pintura desgastada, telhas de fibrocimento e janelas metálicas com vidro.

Observação: Não foi possível adentrar ao imóvel, conforme relatado pelo Sr. Cezar. Sua irmã, que reside no local, está com problemas de saúde e ele optou por não incomodá-la.

Área aproximada: 248,67 m² (total).

O imóvel é todo cercado com arame farpado e pilares de concreto.

NOTA: O perito/avaliador realizou as medições das benfeitorias, constatando, assim, divergências entre a metragem do barracão registrada na matrícula e a área total indicada no cadastro imobiliário do imóvel. Portanto, o cálculo das construções foi realizado com base nas medições.



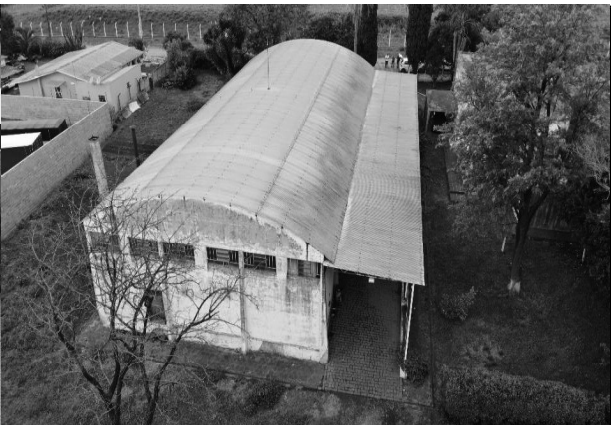


Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
	
Foto da parte externa do galpão	Foto da parte externa do galpão
	
Foto da parte externa do galpão	Foto da parte externa do galpão
	
Foto da parte externa do galpão	Foto da parte externa do galpão

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: PUJFX GAZZY SAW3Y KM7ED





Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Foto da parte externa do galpão

Foto da parte externa do galpão



Foto da parte externa do galpão

Foto da parte externa do galpão



Foto da parte externa do galpão

Porta de acesso ao galpão/escritório





Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
	
Parte interna do galpão	Parte interna do galpão
	
Parte interna do galpão	Parte interna do galpão
	
Parte interna do galpão	Parte interna do galpão

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: PUVFX GAZV SAW3Y KM7ED





Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Foto do escritório



Foto banheiro



Foto banheiro



Foto residência



Foto residência



Foto residência





Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos SantosLaudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
	
Foto residência	Foto residência
	
Lateral direita do terreno	Parte dos fundos do terreno
	
Parte dos fundos do terreno	03 Silos para café torrado



Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
	
Geral dos bens móveis (Mov. 1.81)	Geral dos bens móveis (Mov. 1.81)
	
Geral dos bens móveis (Mov. 1.81)	Geral dos bens móveis (Mov. 1.81)
	
Geral dos bens móveis (Mov. 1.81)	Geral dos bens móveis (Mov. 1.81)

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: PUVFX GAZZY SAW3Y KM7ED





Ederson Felix dos Santos

GESTOR, ACESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Coordenadas geográficas: -25.359471, -51.483157



Mapa de Localização do imóvel





Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ACESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando						
Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Rua Eurico Lustosa de Siqueira, nº 128 - 148					
Bairro:	Distrito Industrial Guaratú			Cidade:	Guarapuava	
UF:			PR			
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	1076,18	Topografia:	para os fundos até 59	Testada:	50,00	
Área do Terreno:	5000,00	Uso:	Industrial	Profundidade:	100,00	
Tipo:	Galpão	Classificação:	Galpão Simples		Mín	
Idade Aparente:	41	Padr. de Acabamento:	Baixo	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	paros simples e imp	Superfície:	Seco	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

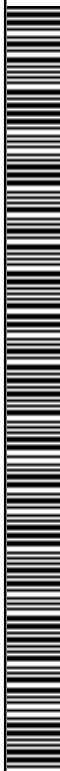
Pesquisa de Dados Comparativos							
Elemento Comparativo 1							
Endereço:	Rua Manoel Alves						
Bairro:	Morro Alto			Cidade:	Guarapuava		
UF:	PR						
Informante:	Imobiliária Habitare (42) 99114-1800						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:			
Área do Terreno:	4584,51	Uso:	Industrial	Profundidade:			
Tipo:	Terreno	Classificação:	-				Mín
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:			Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:			Seco
Preço Anunciado:	R\$ 1.700.000,00	Vagas:		Formato:			Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 333,73	Data Amost.:			29/10/2024
Observações:							

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Miguel Losso					
Bairro:	Distrito Industrial Guaratú			Cidade:	Guarapuava	
UF:	PR					
Informante:	Imobiliária Escalada (42) 3623-5841					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	17727,27	Uso:	Industrial	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Mín	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00	Vagas:		Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 253,85	Data Amost.:	29/10/2024	
Observações:	https://www.escaladaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-guarapuava-17-727-m/TE0164					



Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Rua Bertoldo Osvaldo Sauer					
Bairro:	Centro Industrial Atalaia			Cidade:	Guarapuava	
UF:	PR					
Informante:	Portale Imóveis (42) 3304-9094					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	2500,00	Uso:	Industrial	Profundidade:		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		Mín	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco	
Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00	Vagas:		Formato:	Regular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 540,00	Data Amost.:		
Observações:	https://www.portaleimoveis.com.br/imovel/terreno-guarapuava-2-500-m/TE0011-WIP3					







Ederson Felix dos Santos

GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Diagnóstico de Mercado

O perito/avaliador realizou diversas diligências para conseguir comparativos de imóveis localizados nos parques industriais do município, visando embasar o valor do metro quadrado praticado no mercado local. Assim, obteve três (3) amostras inseridas em três (3) parques industriais diferentes.

NOTA: O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados, entre outros. Portanto, essas informações são consideradas premissas válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.

BENS MÓVEIS: Para a avaliação dos bens móveis, o perito/avaliador realizou buscas na internet e em sites especializados na venda de bens móveis e, ainda, realizou consultas com comerciantes no segmento de móveis usados.

Informo, ainda, que muitos bens estão em desuso. Hoje, no segmento de torrefação de café, já existem equipamentos mais sofisticados; portanto, muitos bens (equipamentos) no mandado de arrecadação já não são mais utilizados e estão em estado de sucata.

Comercialização:	Bom	Nível de Oferta:	Médio/Baixo
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio/Baixo
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Recessivo

Nomeclatura dos Fatores

- | | | |
|---------------|---|---|
| 1 F. Local. | - | Fator Localização |
| 2 F. Padrão | - | Fator Padrão |
| 3 F. Mult. F. | - | Fator Multiplas Frentes |
| 4 F. Formato | - | Fator Formato |
| 5 F. Obsol. | - | Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada) |
| 6 F. Top. | - | Fator Topografia |
| 7 N/A | - | Não se Aplica |
| 8 F. Novo1# | - | Não se Aplica |
| 9 F. Novo2# | - | Não se Aplica |
| 10 F. Novo3# | - | Não se Aplica |





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	N/A	F. Área	N/A	N/A	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo	
1	R\$ 1.700.000,00	4.584,51	R\$ -	0,900	R\$ 333,73	1,000	0,979	1,000	1,000	1,000	1,000	0,979	R\$ 326,57	
2	R\$ 5.000.000,00	17.727,27	R\$ -	0,900	R\$ 253,85	1,000	1,171	1,000	1,000	1,000	1,000	1,171	R\$ 297,36	
3	R\$ 1.500.000,00	2.500,00	R\$ -	0,900	R\$ 540,00	1,000	0,917	1,000	1,000	1,000	1,000	0,917	R\$ 495,18	

Média	R\$ 375,86	Média	R\$ 373,04
Desvio	147,655	Desvio	20,658
Coef. de variação	0,393	Coef. de variação	0,055
Média Saneada	R\$ 311,97	Média Saneada	R\$ 311,97
Limite Inferior	R\$ 261,13	Limite Inferior	R\$ 261,13
Limite Superior	R\$ 484,95	Limite Superior	R\$ 484,95
Amostras Saneadas	2	Amostras Saneadas	2
Amostras Descartadas	1	Amostras Descartadas	1

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.559.800,00
	5000,00		R\$311,97		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	3
Número de Amostras Saneados:	2
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 261,13
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 373,04
Limite Superior (p/m²):	R\$ 484,95
Média Saneada (p/m²):	R\$ 311,97
T. de Student:	1,886
Desvio Padrão:	20,66
Coefficiente de Variação:	0,055
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	R\$ 27,54
Inferior (p/m²):	-7,38% R\$ 345,49
Superior (p/m²):	7,38% R\$ 400,58
Amplitude Total	14,77%

Comentários sobre o cálculo

Optei pelo método evolutivo, que consiste em analisar o valor do terreno somado ao custo médio de construção da edificação, incluindo as reformas e benfeitorias realizadas posteriormente.



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)																		
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Peso Equivalente	Vida Útil	K	Est. Cons.	Residu al %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Galpão Industrial	535,50	41	reparos simples e impor	Galpão Simples	Min	R\$ 2.555,71	1,00	60	0,288	0,322	0,200	5%	5%	10%	R\$ 1.659.748,68	0,430	R\$ 714.429,97
2	Mezanino (escritório)	76,50	41	reparos simples e impor	escritório Simples s/ elevad	Min	R\$ 1.277,85	1,00	70	0,36315	0,322	0,200	5%	5%	10%	R\$ 118.553,01	0,491	R\$ 58.152,16
3	Cobertura simples	175,00	41	reparos simples e impor	Cobertura Simples	Min	R\$ 500,00	1,00	50	0,17208	0,322	0,100	5%	5%	10%	R\$ 106.115,63	0,255	R\$ 27.045,56
4	Residência tipo sobrado	248,67	41	reparos simples e impor	Casa Simples	Min	R\$ 2.726,55	1,00	70	0,36315	0,322	0,200	5%	5%	10%	R\$ 822.258,07	0,491	R\$ 403.330,81
5																		
6																		
7																		
8																		
TOTAL																R\$ 2.706.675,38	-	R\$ 1.202.958,49

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB																
A	Descrição	Qtde	Un	Descrição dos Bens		Valor Total	-	-	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1	Valor Atribuído aos Bens Móveis			Descrição Completa na Pág. 17		R\$ 15.210,00	0	0	0	0	0%	0%	0%	R\$ 15.210,00	1,000	R\$ 15.210,000
2							-	-	-	-						
3							-	-	-	-						
4							-	-	-	-						
5							-	-	-	-						
6							-	-	-	-						
7							-	-	-	-						
8							-	-	-	-						
9							-	-	-	-						
10							-	-	-	-						
TOTAL						-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 15.210,00	-	R\$ 15.210,00

Valor das Construções:	R\$ 1.202.958,49
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 15.210,00
Valor Total Construído:	R\$ 1.218.168,49
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 1.559.800,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 2.778.000,00



Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 3	1 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 15%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II





Ederson Felix dos Santos
GESTOR, ASSESSOR E AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/PR - F 36.407
CNAI 34939

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ederson Felix dos Santos	Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2
Fundamentação do Metodo Evolutivo	

Tabela 10 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1 Ponto
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 5	

Tabela 11 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Precisão de Atingido Grau I

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: PUVFX GAZZY SAW3Y KM7ED



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relação de bens móveis.

RELAÇÃO DE BENS MÓVEIS:

Descrição do bem	Avaliação/R\$
1. 03 Silos para café torrado	4.600,00
2. 01 Conjunto de moagem com rosca e elevadores	1.000,00
3. 01 Extintor 8Kg	30,00
4. 01 Extintor 10L água	30,00
5. 02 Balcões para empacotamento em fórmica	120,00
6. 01 Máquina SCHAUSE com empacotamento a vácuo com cilindro de oxigênio	1.800,00
7. 03 Casinhas de madeira em fórmica para degustação de café	80,00
8. 01 Cofre Bernardi Fechado	400,00
9. 02 Armários de aço inox	50,00
10. 01 Armário de imbuia embutido com 22 portas	3.000,00
11. 01 Máquina de escrever REMINGTON	100,00
12. 01 Escrivanía madeira c/ 7 gavetas	1.000,00
13. 01 Cadeira Giratória	100,00
14. 01 Conjunto com 3 cadeiras	200,00
15. 01 Escrivanía em madeira com pedra de mármore e sete gavetas	1.000,00
16. 01 Máquina soldadora de plástico PROELS	400,00
Avaliação total dos bens móveis	R\$ 13.810,00

BENS AVALIADOS COMO SUCATA:

Descrição do bem	Avaliação/R\$
1. 01 Torrador LILA - 2,5 sacos com 03 motores	50,00
2. 01 Elevador de café LEOGAP	100,00
3. 01 Elevador para café torrador e por sucção motor HP	50,00
4. 01 Máquina automática DONAR para pesagem tipo BA 4 - n.º 379	100,00
5. 01 Balança ARJA de mesa - Cap. 140 Kg	50,00
6. 01 Máquina de pesagem ELBRUS	80,00
7. 01 Balcão em Vidro em L	50,00
8. 01 Moinho LEOGAP industrial	100,00
9. 01 Caminhão Chevrolet ano 1974	R\$ 800,00
10. 01 Máquina de somar DISMAC	s/ valor
11. 01 Máquina de somar OLIVETTI	s/ valor
12. 01 Cadeira Giratória	20,00
Avaliação total dos bens em estado de sucata	R\$ 1.400,00
Total das avaliações:	R\$ 15.210,00



DGEO - Guarapuava

<https://www.geoguarapuava.com.br/geoguarapuava/mapageo/indexPubl...>


PREFEITURA DE GUARAPUAVA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
Departamento de Geoprocessamento - DGEO



As informações deste resumo do Boletim de Informação Cadastral do Imóvel, se referem aos dados cadastrais do Sistema Municipal do Cadastro Técnico Urbano. As informações são de caráter referencial, de cadastro geral, e não devem ser utilizadas como fonte exclusiva de informação do imóvel, especialmente no que se refere às medidas e dimensões, não dispensando dados documentais, conferências, medições e trabalhos topográficos e possíveis necessidades de complementação de dados e correções.

ESPELHO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

DADOS DO IMÓVEL

Olá . Seu IP foi identificado como 179.187.221.222 utilizando o navegador Firefox e SO Windows 10/11 no equipamento 179.187.221.222.dynamic.adsl.gvt.net.br

ZONEAMENTO: ZI1 - ZONA INDUSTRIAL 1 - +Inf.

Nº DO CADASTRO: 186082001

FRAÇÃO: 0

TIPO DE IMPOSTO: Predial

PGV: 33 (Ano: 2024 - R\$ 234,9041/m²)

DISTRITO: Sede

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 451195.0803.1010

SUB-LOTE: 0

LOTEAMENTO: GUARATU, DIST. INDUSTRIAL - QUADRA: LOTE: - +Inf.

LOGRADOURO: RUA EURICO LUSTOSA DE SIQUEIRA - +Inf., NP: 128

EDIF./CONDOM.:

Informações obtidas sob o login: Público

BAIRRO: INDUSTRIAL

ÁREA DO TERRENO: 4.967,55m²

Nº DE EDIFICAÇÕES: 3

ÁREA TOTAL EDIFICADA: 1.076,18m²

[VALOR VENAL, ANO: 2024]

[TERRENO: R\$ 1.050.208,07 + [EDIFICAÇÃO(ÕES): R\$ 927.536,10 = [IMÓVEL: R\$ 1.977.744,17]

Informações obtidas através do portal: www.geoguarapuava.com.br

Gerado em: 11/09/2024 17:24 - Impresso em: 11/09/2024 17:24:52



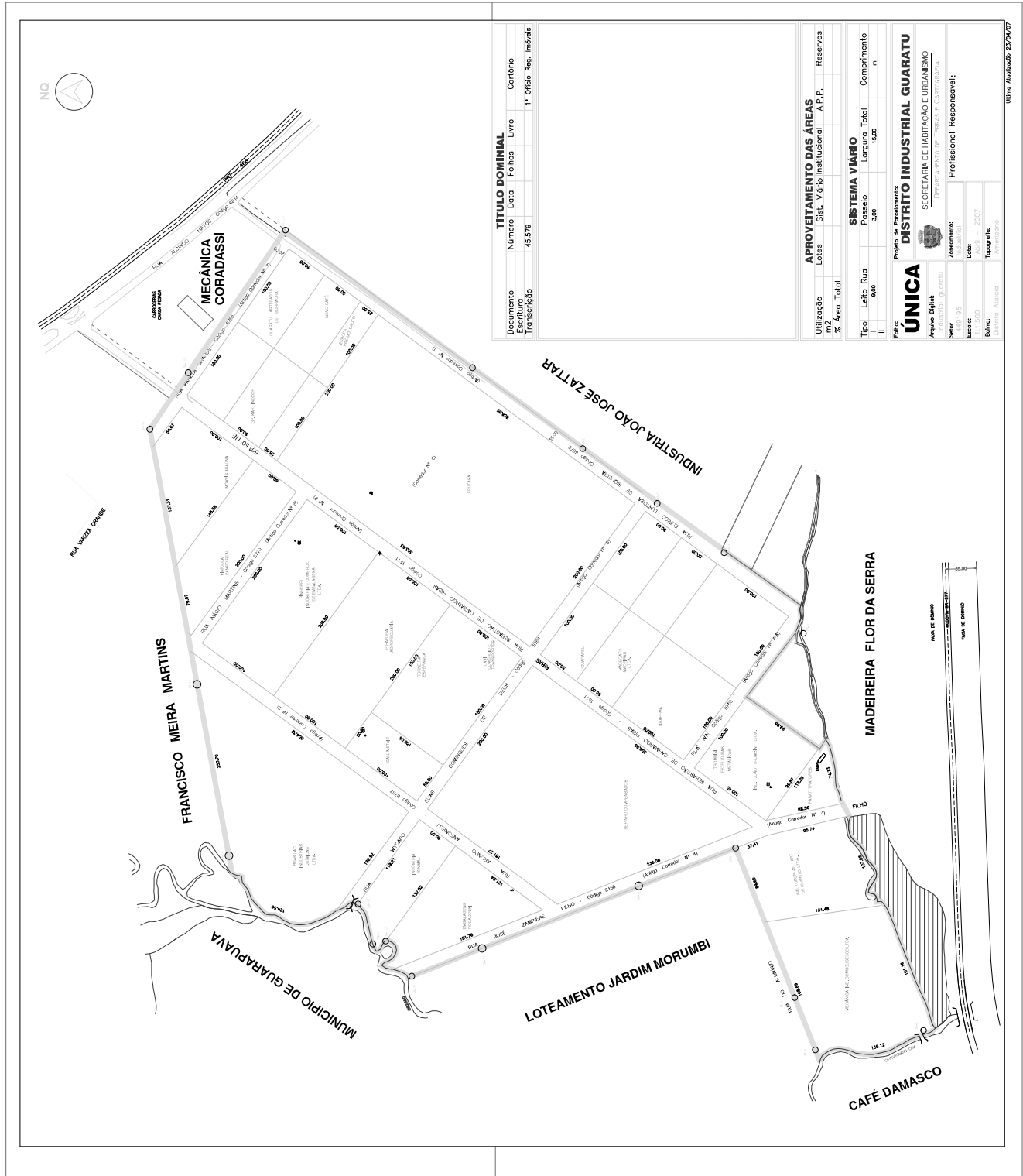
PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 578.3 - Assinado digitalmente por Werno Klockner Junior:57132658972
01/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Cadastri Imobiliário

DGEO - Guarapuava

<https://www.geoguarapuava.com.br/geoguarapuava/mapageo/indexPubl...>

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: PJKZ QRFNE ZFQNB QYFUB





PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 578.5 - Assinado digitalmente por Werno Klockner Junior:57132658972
01/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Matrícula

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 496.2 - Assinado digitalmente por Alexandre Correa Nasser de Melo:03765173959
26/06/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula Inteiro Teor Altair Ferraz mat.5.159.pdf



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWCLD-ZES9R-U2D52-5L2H5>

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE GUARAPUAVA

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Professor Iank, 1477, Bairro dos Estados
CEP: 85035-020 - Guarapuava/PR - Fone: (42) 3304-3555

Patrícia De Battisti Almeida - Oficial de Registro de Imóveis
Rafael Aparecido Tigre Custodio - Substituto Legal

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Imóvel

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º Ofício Registro de Imóveis — Guarapuava — Pr.
Francisco J. Martins — Oficial

CNM: 087288.2.0005159-79

Matrícula N.º 5.159 Ficha N.º 01

Data 16 / 12 / 1980

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL-Consta um terreno foreiro com área de 5.000,00m2, situado no distrito INDUSTRIAL GUARATU, n/Cidade, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 50,00mts de frente para o corredor nº 1, mede 100,00mts na lateral esquerda para o terreno da fábrica de Artefatos de Borracha Mercury Ltda, mede 100,00mts na lateral direita para o terreno da mesma doadora, e 50,00mts na linha dos fundos para o terreno da doadora, terreno esse localizado a 50,0mts da próxima esquina formado pelo citado corredor e mais o corredor nº 07, no quarteirão compreendido pelos aludidos corredores e mais os de nºs 2 e 6. BENFEITURIAS- Não consta. PROPRIETÁRIOS- PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPUAVA, entidade jurídica de direito público interno, com sede n/Cidade. REGISTRO ANTERIOR- 45.579 fls 28 LQ 3-AD deste Cartório. Em 16-12-1980. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

R-01-5.159-(Protocolo nº 10.118 fls. 247 LQ 01)- DONATÁRIA- Firma ALTAIR FERRAZ, entidade jurídica de direito privado, com sede n/Cidade, com CGC/MF nº 77.899.269/0001-31, representada por seu sócio Sr. ALTAIR FERRAZ, brasileiro, casado, residente n/Comarca, portador C.I. nº 600.351-Pr e CPF/MF nº 125.657.769-34. DOADORA- PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPUAVA (já qualificada), representada pelo Sr. Prefeito Municipal Sr CANDIDO PACHECO BASTOS, brasileiro, casado, residente nesta Comarca, portador C.I. nº 301.627-Pr e CPF/MF nº 125.561.149-91. TÍTULO-Doação. FORMA DO TÍTULO- Escritura Pública lavrada em 06-11-80 nas notas do Tabelião do distrito de Jordão, desta Comarca, LQ 12-N fls 120 VALOR DA ESCRITURA-Cr\$-100.000,00 Pagou Cr\$-4.000,00 ao fisco Estadual, talão nº 228.84235-2. CONDIÇÕES- Pura e simples. Ap. Altair Ferraz. Em 16-12-1980. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

AV-02-5.159-(Protocolo nº 16.141 fls 356 LQ 01)- Certifico, que foi efetuada a averbação a requerimento datado de 10-05-84, e uma certidão expedida pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Guarapuava-Pr, em 07-05-84, que tendo em vista a informação do Cadastro Técnico Imobiliário, foi cadastrada uma construção (Barracão) em ALVENARIA, com a área de 700,00m2, isenta de imposto Predial e Territorial Urbano. Situada no distrito Industrial de Guaratu, Corredor nº 01, na quadra: Corredor nº 06, Corredor nº 07, de Propriedade de ALTAIR FERRAZ & CIA LTDA (já qualificada). Ficando arquivado n/Cartório o requerimento a certidão da Pre-segue no verso

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

S300

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJLWR 79A5V PAWN9 W6DPD

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: PU5CN DQ3TW VZQ2U JUJSK

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 578.5 - Assinado digitalmente por Werno Klockner Junior:57132658972
01/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Matricula

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 496.2 - Assinado digitalmente por Alexandre Correa Nasser de Melo:03765173959
26/06/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matricula Inteiro Teor Altair Ferraz mat.5.159.pdf



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWCLED-ZES9R-U2D52-5L2H5>

CNM: 087288.2.0005159-79

feitura e a CND do IAPAS SOB Nº 0109 de 26-11-84. Em face de que faço esta averbação para todos os fins de direito. Ap. Altair Ferraz. Em 10-05-1984. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

AV-03-5.159-(Protocolo nº 21.817 fls 453 LQ 01)- Certifico, que foi efetuada a averbação a requerimento datado de 07-11-1986, pelo presente a firma ALTAIR FERRAZ & CIA. LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF nº 76.504.141/0001-03, com sede em Guarapuava-Pr, conforme instrumento de contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 41.200.400.56-1 em data de 21-10-82, **vem requerer a ALTERAÇÃO SOCIAL da firma ALTAIR FERRAZ passando a denominar-se ALTAIR FERRAZ & CIA. LTDA.** Ficando os documentos acima citados arquivados n/Cartório. Em face de que faço esta averbação para todos os fins de direito. Ap. Altair Ferraz. Em 24-11-1986. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

R-04-5.159-(Protocolo nº 30.055 fls. 595 LQ 01)- CREDITADA E DEVEDORA-Empresa ALTAIR FERRAZ E CIA LTDA, inscrita no CGC/MF nº 76504141/0001-03, n/ato representada por ALTAIR FERRAZ, brasileiro, industrial, portador C.I. nº 600.351-Pr e CIC nº 125.657.769-34, sócio gerente da referida empresa, daqui por diante denominada simplesmente CREDITADA OU DEVEDORA, de outro lado como CREDORA- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com CGC/MF nº 00.360.305/0001-04, n/ato representada pelo seu gerente da agência Guarapuava, Sr. Elías Antonio de Freitas da SUREG- Curitiba, daqui por diante designada CEF ou CREDORA como FIADORES, DEVEDORES SOLIDÁRIOS E PRINCIPAIS PAGADORES- ANTONIO CEZAR FERRAZ; brasileiro, CASADO, INDUSTRIAL, C.I. nº 1.891.686-Pr e CIC nº 373.991.019-49 s/m SAMARA KLUBER FERRAZ, brasileira, casada, do lar, portadora C.I. nº 3.119.725-2-Pr e CIC nº 451.625.659-20; CARLOS ALBERTO MARTINS s/m RAQUEL CRISTINA FERRAZ MARTINS, brasileiros, industriais ele C.I. nº 2.029.225-Pr e ela C.I. nº 2.019.225-Pr e inscritos CIC 340.813.139-20 residentes n/Cidade. TÍTULO- Contrato de Abertura de Crédito Rotativo com Obrigações e Garantias Fidejussória e Hipotecária- FORMA DO TÍTULO- Contrato de Abertura de Crédito, lavrado em 31-05-90. VALOR DO CRÉDITO-Cr\$-800.000,00 (oitocentos mil cruzeiros)- exclusivamente destinado a constituir ou reforçar a provisão de fundos da conta corrente de depósitos nº 003-135-0 mantida pela CREDITADA na Agência d/Cidade, da Filial /SUREG- CURITIBA-JURIS-15, 50% a.m., incidente sobre o saldo devedor contado dia a dia, Em garantia do Presente Contrato e das Demais Obrigações Oriundas ou Decorrentes deste Instrumento, Além da Garantia Fidejussória, **os HIPOTECANTES dão à CREDORA, em primeira e especial hipoteca, o imóvel descrito e caracterizado na ficha 01. DEMAIS CONDIÇÕES CONSTAM DO RESPECTIVO CONTRATO ORA REGISTRADO, UMA DAS VIAS AQUI ARQUIVA-segue ficha 02**

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJLWR 79A5V PAWN9 W6DPD

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: PUJCN DQ3TW VZQ2U JUJSK

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 578.5 - Assinado digitalmente por Werno Klockner Junior:57132658972
01/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Matrícula

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 496.2 - Assinado digitalmente por Alexandre Correa Nasser de Melo:03765173959
26/06/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula Inteiro Teor Altair Ferraz mat.5.159.pdf



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

1.º Ofício Registro de Imóveis — Guarapuava — Pr.
Francisco J. Martins - Oficial

CNM: 087288.2.0005159-79

Matrícula N.º 5.159 Ficha N.º 02

Data 08 / 06 / 1990

DA. Ap. Mauro Luiz Marconato. Em 08-06-1990. Dou fé, Eu _____
(Oficial).

R-05-5.159-(Protocolo nº 30.056 fls 595 LQ 01)- CREDITADA- E DEVEDORA- a empresa CEREALISTA VASSOURAL LTDA, inscrita no CGC/MF nº 78.424.272/0001-06, n/ato representado por seu sócio gerente Sr. ALTAIR FERRAZ- (já qualificado R-04)- daqui por diante denominada simplesmente CREDITADA OU DEVEDORA- de outro lado como CREDORA- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF- (também qual. R-04)- daqui por diante designada CEF ou CREDORA- como FIADORES, DEVEDORES SOLIDÁRIOS E PRINCIPAIS PAGADORES-ANTONIO CEZAR FERRAZ, SAMARA KLÜBER FERRAZ, CARLOS ALBERTO MARTINS e RAQUEL CRISTINA FERRAZ MARTINS (já qualificados R-04), como HIPOTECANTES a empresa ALTAIR FERRAZ E CIA LTDA (também qual. R-04), daqui por diante designada HIPOTECANTE. TÍTULO-Contrato de Abertura de Crédito Rotativo com Obrigações e Garantias Fidejussória e Hipotecária. FORMA DO TÍTULO- Contrato de Abertura de Crédito, lavrado em 31-05-1990. VALOR DO CRÉDITO- Cr\$-800.000,00 (Oitocentos mil cruzeiros) exclusivamente destinado a constituir ou reforçar a provisão de fundos da conta correspondente de depósito nº 003.370-1- mantida pela CREDITADA na Agência d/Cidade, da Filial/SUREG- CURITIBA. JUROS- 15,50% a.m. incidente sobre o saldo devedor contado dia a dia. EM GARANTIA DO PRESENTE CONTRATO E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES ORIUNDAS OU DECORRENTES DESTE INSTRUMENTO, ALÉM DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, os HIPOTECANTES dão à CREDORA, em SEGUNDA, hipoteca o imóvel descrito e caracterizado na ficha 01. DEMAIS CONDIÇÕES CONSTAM DO RESPECTIVO CONTRATO ORA REGISTRADO, UMA DAS VIAS AQUI ARQUIVADA. Ap. Mauro Luiz Marconato. Em 08-06-1990. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

R-06-5.159-(Protocolo nº 31.388 fls 10 LQ 1-A)- CONTRATO PARTICULAR DE CONFISSÃO E RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA, CONTRATADA ATRAVÉS DO CONTRATO DE- Crédito Rotativo- com Garantias Fidejussória e Hipotecária, firmado em 31-05-90, de um lado como CREDORA- A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (já qualificada e identificada R-04)- e de outro lado como DEVEDORA- ALTAIR FERRAZ & CIA LTDA (também qual. R-04) FIADORES-ALTAIR FERRAZ; ANTONIO CEZAR FERRAZ, SAMARA KLÜBER FERRAZ; TEREZINHA DE JESUS SANT'ANA FERRAZ (todos qual. R-04). Em face da solicitação da DEVEDORA, as partes de comum acordo, vem alterar o contrato e os termos de adiantamento, antes referidos, na conformidade das cláusulas e condições ora estipuladas, Consegue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWCLD-ZES9R-U2D52-5L2H5>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJLWR 79A5V PAWN9 W6DPD

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: PU5CN DQ3TW VZQ2U JUJ5K

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 578.5 - Assinado digitalmente por Werno Klockner Junior:57132658972
01/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Matrícula

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 496.2 - Assinado digitalmente por Alexandre Correa Nasser de Melo:03765173959
26/06/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula Inteiro Teor Altair Ferraz mat.5.159.pdf



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWCLD-ZES9R-U2D52-5L2H5>

CNM: 087288.2.0005159-79

fissão da Dívida. A DEVEDORA- e os fiadores confessam-se devedores, nesta data, da CREDORA, do valor de Cr\$-8.005.102,43 (oito milhões, cinco mil, cento e dois cruzeiros e quarenta e três centavos)- correspondente a 78851,379481N°F nesta data, reconhecendo expressamente tal quantia como líquida, certa e exigível, para todos os fins e efeitos de direito. O prazo deste contato é de 12(doze) meses a contar desta data. Sobre o saldo devedor atualizado incidirão juros compensatório, calculados à taxa de 3,0% (três por cento)- ao mês, exigíveis mensalmente e até integral liquidação da dívida- Serão pagos todos os dias 28 do mês- Sobre o saldo devedor incidirá correção monetária calculada de acordo com a variação das BTN°F, capitalizadas. Em caso de extinção das BTN°F será atualizado, índice que vier a ser adotado para a correção das contas de poupança. A Dívida ora confessada no valor de Cr\$-8.005.102,43, será amortizada parceladamente da seguinte forma: Pagamento efetuado e recebido nesta data de Cr\$-780.785,71; equivalente a 7690,8486 BTN°F- o saldo remanescente de Cr\$-7.224.316,72; será amortizado em 11 parcelas mensais de ou equivalente a 7690,8486BTN°F. Em garantia do presente contrato e das demais obrigações oriundas ou decorrentes deste instrumento, além da garantia fidejussória, os HIPOTECANTES dão á CREDORA, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel descrito e caracterizado na ficha 01. Ap. Erasmo C. S. de Souza. Em 14-01-1991. Dou fé, Eu _____(Oficial).

R-07-5.159-(Protocolo nº 31.389 fls 10 LQ 1-A)- FINANCIADA-CEREALISTA VASSOURAL LTDA (já qual. R-05), HIPOTECANTES a empresa ALTAIR FERRAZ E CIA LTDA (também qualificada R-04), CREDORA- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF- (também qual. R-04). TÍTULO- Contrato de Mutuo de Dinheiro com Obrigação e Garantia Fidejussória e Hipotecária. VALOR DA HIPOTECA-Cr\$-11.000.000,00 (onze milhões de cruzeiros). FORMA- Contrato, lavrado em 28-12-1990. JUROS- incidirão juros de 8% a.a. A FINANCIADA DÁ EM FAVOR DA CREDORA, o imóvel descrito e caracterizado ficha 01, em 2ª e especial hipoteca. DEMAIS CONDIÇÕES CONSTAM DA RESPECTIVO CONTRATO ORA REGISTRADO, UMA DAS VIAS AQUI ARQUIVADA. Ap. Erasmo C. S. de Souza. Em 14-01-1991. Dou fé, Eu _____(Oficial).

R-08-5.159-(Protocolo nº 31.390 fls 10 LQ 1-A)- CONTRATO PARTICULAR DE CONFISSÃO E RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA, CONTRATA ATRAVÉS DO CONTRATO-DE-DEF- GIRO- com Garantias Fidejussória e Hipotecária- firmado em 28-12-90, de um lado com CREDORA- A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-DEF- (já qual. ficha 01 na R-04). DEVEDORA- CEREALISTA VASSOURAL LTDA (também qualificada R-05) e FIADORES E HIPOTECANTES- Altair Ferraz, Terezinha de Jesus Sant'Ana Ferraz, Antonio Cesar Ferraz, Samara Klüber Ferraz e a empresa ALTAIR FERRAZ E CIA LTDA (qualificados R-04). Em face da solicitação da DEVEDORA, as partes de comum acordo, segue ficha 03

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJLWR 79A5V PAWN9 W6DPD

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: PU5CN DQ3TW VZQ2U JUJ5K

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 578.5 - Assinado digitalmente por Werno Klockner Junior:57132658972
01/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Matrícula

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 496.2 - Assinado digitalmente por Alexandre Correa Nasser de Melo:03765173959
26/06/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula Inteiro Teor Altair Ferraz mat.5.159.pdf



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

1.º Ofício Registro de Imóveis — Guarapuava — Pr.
Francisco J. Martins - Oficial

CNM: 087288.2.0005159-79

Matrícula N.º 5.159 Ficha N.º 03

Data 14 / 01 / 1991

vêm alterar o contrato e os termos de adiantamento, antes referidos, na conformidade das cláusulas e condições ora estipuladas, Confissão da Dívida. A DEVEDORA e os fiadores confessam-se devedores, nesta data, da CREDORA, do valor de Cr\$-12.742.723,40., correspondente a 114401,481481N°F nesta data, reconhecendo tal quantia como líquida, certa e exigível, para todos os fins e efeitos de direito. O prazo deste contrato é de 12 (doze) meses a contar desta data-Sobre o saldo devedor Atualizado incidirão juros compensatórios, calculados à taxa de 3% (três por cento) ao mês, exigíveis mensalmente e até integral liquidação da dívida. Durante todos o período deste contrato, os juros acima, mencionados serão pagos todos os dias 14 do mês, juntamente com o pagamento das amortizações previstas n/Contrato. Sobre o saldo devedor incidirá correção monetária calculada de acordo com a variação das BTN°F, capitalizadas. Em caso de extinção das BTN°F será utilizado o índice que vier a ser adotado para a correção das contas de poupança a dívida ora confessada no valor de Cr\$-12.742.723,40, será amortizado em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, no valor equivalente a 11158,2629-BTN°F. Em Garantia do presente contrato das obrigações oriundas ou decorrentes deste instrumento, o grau desta hipoteca fica alterado para 2º grau. DEMAIS CONDIÇÕES CONSTAM DO RESPECTIVO CONTRATO ORA REGISTRO, UMA DAS VIAS AQUI ARQUIVADA. Ap. Erasmo C. S. de Souza. Em 14-01-1991. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

R-09-5.159-(Protocolo nº 39.399 fls 86 LQ 1-A)-PENHORA- Através Ofício nº 1208/94 datado de 04-11-94, da Justiça Federal Vara Única de Guarapuava-Pr., Autos de Execução Fiscal nº 94.4010281-0, que a FAZENDA NACIONAL move contra ALTAIR FERRAZ E CIA LTDA, sobre o imóvel retro matriculado. Ficando o referido ofício arquivado n/ Cartório juntamente com fotocópia do Termo da Penhora. Ap. Erlon S. de Almeida. Em 09-11-1994. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

R-10-5.159-(Protocolo nº 40.871 fls 100 LQ 1-A)-PENHORA- Através Ofício nº 0777/95, datado de 14-07-95, da Justiça Federal Vara Única de Guarapuava-Pr, Autos de Execução Fiscal nº 94.4010330-2, que o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS move contra ALIAIR FERRAZ & Cia LTDA, sobre o imóvel retro matriculado. Ficando o referido Ofício arquivado neste Cartório juntamente com a fotocópia do Termo de Penhora. Ap. Juízo Federal. Em 09-08-1995. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWCLED-ZES9R-U2D52-5L2H5>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJLWR 79A5V PAWN9 W6DPD

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: PU5CN DQ3TW VZQ2U JUJ5K

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 578.5 - Assinado digitalmente por Werno Klockner Junior:57132658972
01/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Matricula

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 496.2 - Assinado digitalmente por Alexandre Correa Nasser de Melo:03765173959
26/06/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matricula Inteiro Teor Altair Ferraz mat.5.159.pdf



Valide aqui
este documento

CNM: 087288.2.0005159-79

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWCCLD-ZES9R-U2D52-5L2H5>

R-11-5.159-(Protocolo nº 44.288 fls 34 Lq 1-B)-PENHORA- sobre o imóvel retro matriculado. Através Auto de Penhora e Reforço datado de 10-06-97, em cumprimento ao mandado Expedido na Execução de Título Extra Judicial Autos nºs 50/90, Juízo de Direito da 2ª Vara Cível d/Comarca, que a FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ, move contra ALTAIR FERRAZ & CIA LTDA. Ficando via do referido Auto de Penhora arquivado neste Cartório juntamente com a fotocópia do mandado de reforço de penhora. Ap. José Francisco Martins. Em 18-07-1997. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

R-12-5.159-(Protocolo nº 44.464 fls 36 Lq 1-B)-PENHORA- sobre o imóvel retro matriculado. Através Auto de Penhora e Reforço datado de 25-06-97, em cumprimento ao mandado Expedido na Execução de Título Extra Judicial Autos nºs 06/90, Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, que a FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ, move contra ALTAIR FERRAZ & CIA LTDA. Ficando via do referido Auto de Penhora arquivado neste Cartório juntamente com a fotocópia do mandado de reforço de penhora. Ap. José Valdir Versel. Em 21-08-1997. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

R-13-5.159-(Protocolo nº 46.151 fls 53 Lq 1B)-PENHORA-sobre o imóvel retro matriculado. Através Auto de Penhora e Depósito, datado de 30-07-98, em cumprimento ao mandado Expedido na Ação de Execução Fiscal Autos nºs 1509/92, Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, que a FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ, move contra ALTAIR FERRAZ & CIA LTDA. Ficando via do referido Auto de Penhora arquivado neste Cartório juntamente com a fotocópia do mandado de reforço de penhora. Ap. José Francisco Martins. Em 26-08-1998. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

R-14-5.159-(Protocolo nº 46.707 fls 58 Lq 1-B)-PENHORA- sobre o imóvel retro matriculado. Através Auto de Penhora e Depósito, datado de 01-12-98, em cumprimento ao mandado Expedido na Ação de Execução Fiscal Autos nºs 93.4010018-2, 93.4010017-4 e 93.4010411-0, Justiça Federal Vara Única de Guarapuava, que a FAZENDA NACIONAL, move contra ALTAIR FERRAZ & CIA LTDA. Ficando uma via do referido Auto de Penhora arquivado neste Cartório juntamente com mandado de penhora. Ap. Justiça Federal Em 10-12-1998. Dou fé, Eu _____ (Oficial).

R-15-5.159-(Protocolo nº 50.439 fls 100 Lq 1-B)-PENHORA-Sobre o imóvel retro matriculado. Através Auto de Penhora e Depósito, datado de 03-05-01, em cumprimento ao mandado Expedido na Ação de Execução Fiscal Autos nºs 93.4010018-2 - 20017- 4 e 0411-0, Justiça Federal Vara Única de Guarapuava, tendo como exequente: FAZENDA NACIONAL, Executado: ALTAIR FERRAZ & CIA LTDA. VALOR DA CAUSA: 31.277.93. Ficando uma via do referido segue ficha 04

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: PJLWR 79A5V PAWN9 W6DPD

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: PU5CN DQ3TW VZQ2U JUJSK

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 578.5 - Assinado digitalmente por Werno Klockner Junior:57132658972
01/11/2024: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Matrícula

PROJUDI - Processo: 0000077-42.1993.8.16.0031 - Ref. mov. 496.2 - Assinado digitalmente por Alexandre Correa Nasser de Melo:03765173959
26/06/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matrícula Inteiro Teor Altair Ferraz mat.5.159.pdf



Valide aqui
este documento

móvel

CNM: 087288.2.0005159-79

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR.
Francisco J. Martins - Oficial

Matrícula N.º 5.159 Ficha N.º 04

Data 23 / 05 / 2001

Auto de Penhora arquivado neste Cartório juntamente com o referido mandado. Ap. Justiça Federal. Em 23-05-2001. Dou fé, Eu (Oficial).

R-16-5.159-(Protocolo nº 51.368 fls III Lq 1-8)-PENHORA-Sobre o imóvel retro matriculado. Através Auto de Penhora e Depósito, datado de 03-05-01, em cumprimento ao Mandado de Reavaliação, Intimação e Registro Expedido na Ação de Execução Fiscal Autos nºs 94.40110328-0, 94.4010330-2 e 94.4010331-0, Justiça Federal Vara Única de Guarapuava, tendo como exequente: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL, Executado: ALTAIR FERRAZ & CIA LTDA-MASSA FALIDA. Ficando uma via do referido Auto de Penhora arquivado neste Cartório juntamente com o referido mandado. Ap. Justiça Federal. Em 02-10-2001. Dou fé, Eu (Oficial).

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRI2.35NLv.jqjPJ-
J-N6Yew.F528q

<https://selo.funarpen.com.br>

FUNARPEN - SELO DE
FISCALIZAÇÃO Nº

SFRI2.35NLv.jqjPJ-
N6Yew.F528q

Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUARAPUAVA - PR
A PRESENTE, É CÓPIA FIEL DO DOCUMENTO AQUI
ARQUIVADO, NA FORMA DO PARÁGRAFO 1º DO
ARTIGO 19 DA LEI 6015/73

GUARAPUAVA, 11 de junho de 2024
Patrícia De Battisti Almeida - Agente Delegada

CUSTAS

Emolumentos: R\$ 38,55

Funrejus: R\$ 9,64

Selo: R\$ 8,00

ISS: R\$ 1,16

FUNDEP: R\$ 1,93

Buscas: R\$ 20,25

Total: R\$ 79,53

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

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: PJLWR 79A5V PAWN9 W6DPD

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWCLD-ZES9R-U2D52-5L2H5>

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: PU5CN DQ3TW VZQ2U JUJ5K