

**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Paraná**  
**19ª Vara Federal de Curitiba**

Av. Anita Garibaldi, 888, 3º andar - Bairro: Cabral - CEP: 80540-400  
Fone: (41) 3210-1722 www.jfpr.jus.br - E-mail: prctb19@jfpr.jus.br

# LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de *evento 82*, para instruir os autos de **EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004460-25.2012.404.7000/PR** movido por **UNIÃO FAZENDA NACIONAL** em face de **RHODIUS COMERCIO E IMPORTACAO DE ROLAMENTOS LTDA. (CNPJ 01.408.295/0001-00)**, procedo à **REAVALIAÇÃO** do bem Matrícula nº. 2.629 do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande/PR.

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Fazenda Rio Grande-PR  
Hermes Eurides Brandão Junior  
OFICIAL DESIGNADO  
CPF Nº 749.355.009-30

REGISTRO GERAL

FICHA

2.629/1

Matrícula 2.629

~~REPUBLICA~~

**IMÓVEL:** Terreno com a área de 02 alqueires e 15 litros ou seja 57.475,00 metros quadrados, situado no lugar denominado TABOÃO, no Município de Agudos do Sul-PR, desta Comarca, contendo uma casa residencial e demais benfeitorias, com as seguintes características e confrontações: dividindo com a estrada que se dirige para o Rio da Várzea, em um lado, de outro lado, pelo rio das Três Barras; de outro com Pedro Hartz, por uma cerca de arame, finalmente com estrada Municipal do Taboão até encontrar a estrada do Rio da Várzea. **LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO:** Terreno de formato irregular com frente para uma estrada Municipal onde mede 92,44 metros em vários azimutes de AZ 179°15'29", AZ 170°41'54", AZ 167°11'10", AZ 157°56'15" e AZ 145°03'37", 6,45 metros - AZ 91°15'17", 46,32 metros - AZ 336°50'34", 46,58 metros - AZ 163°10'50" e 107,82 metros - AZ 156°01'47". Confronta do lado direito de quem da referida estrada olha o imóvel com propriedade de Pedro Hartz medindo 59,70 metros - AZ 63°55'51", 26,66 metros - AZ 65°19'01", 63,84 metros - AZ 70°51'33" e 44,43 metros - AZ 73°08'45". Confronta do lado esquerdo com o Rio Três Barras medindo 43,32 metros - AZ 276°03'06", 10,35 metros - AZ 250°06'27", 19,00 metros - AZ 188°32'24", 22,14 metros - AZ 268°28'11", 24,87 metros - AZ 231°32'53", 29,27 metros - AZ 270°40'46", 12,98 metros - AZ 290°05'08", 23,66 metros - AZ 278°25'04", 19,40 metros - AZ 229°09'45", 12,06 metros - AZ 253°35'47", 8,25 metros e 8,18 metros - AZ 277°52'47", 9,89 metros - AZ 346°12'29", 25,11 metros - AZ 283°30'11", 9,30 metros e 6,02 metros - AZ 320°44'27", 4,41 metros - AZ 199°26'08", 62,16 metros - AZ 343°57'20", 29,98 metros - AZ 346°30'10" e 110,66 metros - AZ 344°03'04". Memorial descritivo elaborado por Carlos Wavel Chaves, agrimensor, CREA 114-TD/PR e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART nº 2254916.- - - - -

**1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:** Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

**2. METODOLOGIA:** A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.1 da NBR-14.653-3, 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 homogeneizações.

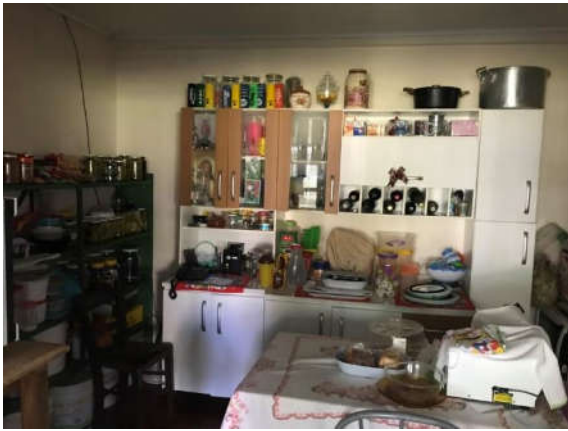
**3. BEM A SER AVALIADO:** Lote de 02 alqueires e 15 litros, ou 57.475 m<sup>2</sup>, situado no lugar chamado Taboão em Agudos do Sul, posição S25°57'22.2" W49°21'55.4 (-25.956167, -49.365389). Google Maps: <https://goo.gl/maps/PqPkg1jBvtDmdmkr6>. Confronta com estrada que se dirige para o Rio da Várzea, de outro lado pelo Rio Três Barras, de outro com Pedro Hertz, de outro por uma cerca e de outro lado pela estrada Municipal de Taboão, tudo conforme Matrícula nº 2.629 do registro de imóveis de Fazenda Rio Grande/PR. Terreno suavemente ondulado a plano, com restos de vegetação identificada por mata de araucária. Parte com área destinada à gramínea, com presença de animais de pequeno porte como porcos, frangos e cabras, indicando utilização para pasto. Foi observado, logo na entrada da propriedade, uma pequena plantação de milho e algumas Araucárias entre outras espécies de média a baixa altura. Observou-se também a existência de três tanques de água artificiais rodeados parcialmente por pedras, destinados à criação de peixes. A propriedade é toda cercada por uma cerca de arame e palanques de concreto. Na entrada principal existem dois pequenos muros de tijolos à vista e um portão em ferro e tela de arame. Na parte de dentro, existem várias cercas do mesmo material e portões, usados para separar o terreno em várias partes.





Na propriedade existem algumas benfeitorias como uma casa residencial em alvenaria, com área total de 140m<sup>2</sup>, de médio padrão, contendo 3 dormitórios, 2 salas, uma cozinha ampla com churrasqueira e forno a lenha, 1 banheiro, lavanderia e uma varanda na parte da frente do imóvel. A casa encontra-se em bom estado de conservação. Possui revestimentos cerâmico nos pisos e paredes da cozinha, lavanderia e banheiro, piso de madeira na sala e nos quartos, toda forrada por forro em PVC e esquadrias de ferro.







Seis barracões de padrão simples, em alvenaria, cobertos com telhas de fibrocimento, em médio estado de conservação, com área total de 1.481,63m<sup>2</sup>, para uso com animais de pequeno porte.













Um Telheiro com área total de 124,57m<sup>2</sup>, sem fechamento com paredes, sem piso, coberto com telhas de fibrocimento, em bom estado de conservação.



Um canil com área total de 9,15m<sup>2</sup>, em alvenaria, piso de cimento, coberto com telhas de fibrocimento, cercado com tela de arame e portão de ferro, em bom estado de conservação.



**4. AVALIAÇÃO:** Foram utilizadas 14 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 13,34, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 158.000,00	57.475	R\$ 2,75
2	R\$ 240.000,00	23.830	R\$ 10,07
3	R\$ 155.000,00	49.000	R\$ 3,16
4	R\$ 850.000,00	103.000	R\$ 8,25
5	R\$ 330.000,00	12.000	R\$ 27,50
6	R\$ 485.000,00	121.000	R\$ 4,01
7	R\$ 195.000,00	10.000	R\$ 19,50
8	R\$ 180.000,00	4.440	R\$ 40,54
9	R\$ 450.000,00	10.890	R\$ 41,32
10	R\$ 250.000,00	106.480	R\$ 2,35
11	R\$ 700.000,00	366.000	R\$ 1,91
12	R\$ 750.000,00	45.000	R\$ 16,67
13	R\$ 430.000,00	68.000	R\$ 6,32
14	R\$ 290.000,00	120.000	R\$ 2,42

Para chegar ao valor do m<sup>2</sup> do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 8,96 m<sup>2</sup> com o arredondamento permitido pela ABNT. 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, vistorias “in loco”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 2.629, avalio o imóvel, considerando o terreno e as benfeitorias realizadas, no estado em que se encontram, por **R\$ 515.000,00 (quinhentos e quinze mil reais)**.

Curitiba (PR), 11 de fevereiro de 2020.

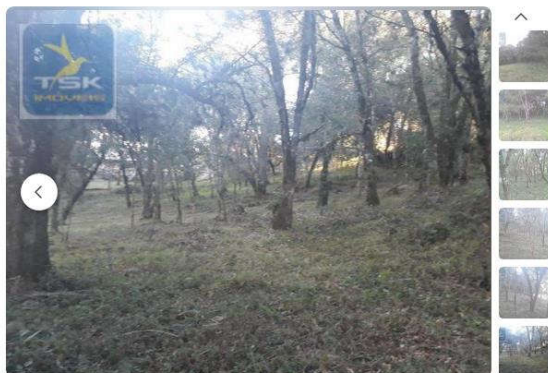
**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# **ANEXO I**

## **Pesquisa de Mercado**

## Ch0300 - chácara agudos do sul 12.100 m² 3 km da cidade

Publicado em 27/01 às 13:05 - cód. 662933273 - anúncio profissional



R\$ 158.000



TSK Imóveis

(41) 9880... ver número

Iniciar chat

Online agora

Verificado com:

Na OLX desde março de 2013

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança



Não faça pagamentos antes de verificar o que...

R\$ 158.000

CH0300 - Estamos falando de uma área de 12.100 m².

Uma área plana com leve acive em relação a estrada que passa na frente.

Uma área interessante para formar uma chácara, para morar também é ideal,...

Ver descrição completa

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/ch0300-chacara-agudos-do-sul-12-100-m-3-km-da-cidade-662933273>

## Chácara para lazer ou moradia com tanque em agudos do sul pr

Publicado em 26/01 às 15:27 - cód. 664745238 - anúncio profissional



R\$ 240.000



Heriberto - Beto

(41) 9999... ver número

Iniciar chat

Último acesso há 46 min.

Verificado com:

Na OLX desde março de 2016

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança



Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

R\$ 240.000

Código do anúncio: 313

Linda chácara para lazer ou moradia em Agudos do Sul - PR, a 2500 metros da Rodovia e a 5000 da cidade, contendo uma casa mista medindo 120.00m², com 03 quartos, dua edículas de madeira, tanque de peixes, água tratada comunitária, energia elétrica, pastagem, bosque, toda cercada. Aceita veículo como parte de pagamento. - Atualizado em - 17/01/2020

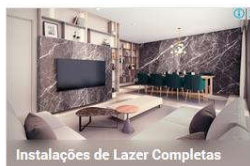
Favoritar

Compartilhar

Denunciar

### Detalhes

Categoria	Tipo	Tamanho
Terrenos, sítios e	Sítios e chácaras	23830m²



Instalações de Lazer Completas

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/chacara-para-lazer-ou-moradia-com-tanque-em-agudos-do-sul-pr-664745238>

## Chácara com rio e tanque em agudos do sul - pr

Publicado em 25/01 às 21:44 - cód. 641026611 - anúncio profissional



R\$ 155.000



Heriberto - Beto

(41) 9999... ver número

Iniciar chat

Último acesso há 48 min.

Verificado com:

Na OLX desde março de 2016

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança



Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

R\$ 190.000

R\$ 155.000

Código do anúncio: 160

Ótima chácara com 49.000,0 m², com muita água, tanque, rio, muito verde, casa com 81,0 m² a 60 km da cidade de Agudos do Sul - PR. Local...

Ver descrição completa



### Detalhes

Categoria

Terrenos, sítios e fazendas

Tipo

Sítios e chácaras

Tamanho

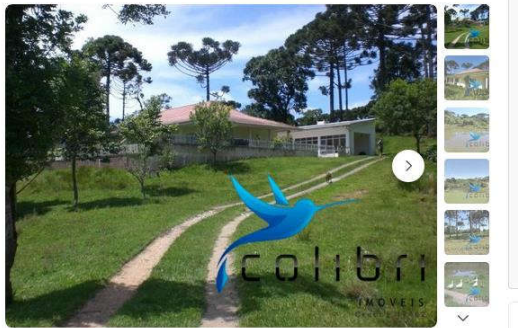
49000m²



<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/chacara-com-rio-e-tanque-em-agudos-do-sul-pr-641026611>

## Linda propriedade para lazer ou moradia em agudos de sul pr

Publicado em 25/01 às 16:45 - cód. 641026614 - anúncio profissional



R\$ 850.000



Heriberto - Beto

(41) 9999... ver número

Iniciar chat

Último acesso há 49 min.

Verificado com:

Na OLX desde março de 2016

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança



Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

R\$ 850.000

Código do anúncio: 237

Linda propriedade pronta para lazer ou moradia em Taboão - Agudos do Sul - PR, medindo 103.000,00m² ou 4,24 alqueires, com casa sede com 200,00m², casa de caseiro, cercada, pastagem, área para plantio, muitos pinheiros, 04 tanques de peixes, aprisco para carneiro, estrebria para vacas, galinheiro, paiol, tudo isso a 1600 metros da rodovia, 4,0 km da cidade e 60,0 km de Curitiba. Vale a pena conferir. Agende uma visita sem compromisso. Aceita troca por apartamento ou sobrado até 300.000,00 em Curitiba ou Maringá. - Atualizado em - 17/01/2020

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/linda-propriedade-para-lazer-ou-moradia-em-agudos-de-sul-pr-641026614>

## Ch0267 chácara 12.000 m² agudos do sul 2 km da cidade

Publicado em 24/01 às 22:44 - cód. 662933522 - anúncio profissional



R\$ 330.000

CH0267 - Chácara em Agudos do Sul com 12.000 m² casa com varanda e frutas no quintal.

Agudos do Sul, cidade comercial, com bancos, mercados, lotérica, restaurantes, postos de combustível entre outros comércios, a distância entre o centro de Curitiba e Agudos do Sul é de 66 km e leva em torno de uma hora de carro para percorrer esse trajeto.

A casa sede da chácara mede 200,00 m², a cozinha tem um fogão a lenha, 3 dormitórios, sala ampla e bwc, varanda com vista para o jardim florido e para o portal de entrada, pomar com frutíferas, estufa para plantar orgânicos, área para plantar. Pinheiros produzindo.

TSK imóveis. Soluções a partir do seu ponto de vista!

(41) 3339... ver número - Escritório

(41) 9880... ver número - Claro e WhatsApp

(41) 9971... ver número - Tim e WhatsApp - 22/01/2020

R\$ 330.000

**TSK Imóveis**  
(41) 9880... ver número  
Iniciar chat  
Online agora  
Verificado com: [ícones de WhatsApp, Telegram, Facebook]  
Na OLX desde março de 2013  
Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.



**ASSE UM CHURRASCO EM CASA SEM CHURRASQUEIRA**  
Transforme seu fogão em uma grelha com a Churrasqueira MaxChef e prepare grelhados sem fumaça e sem gordura dentro da casa.

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/ch0267-chacara-12-000-m-agudos-do-sul-2-km-da-cidade-662933522>

## Ch0285 área toda reflorestada 15.000 árvores em agudos do sul medindo 121.000 m²

Publicado em 24/01 às 22:43 - cód. 662933320 - anúncio profissional



R\$ 485.000

CH0285 Agudos do Sul, Área Reflorestada

15.000 Árvores reflorestadas em Agudos do Sul  
Área medindo 121.000,00 m²

3 alqueires de Pinus com 5 anos - 9.000 árvores  
2 alqueires de eucalipto com 7 anos - 6.000 árvores

A área de terra é semi plana, tem uma vista bonita para os horizontes rurais.  
Em torno de 5 km da cidade de Agudos.  
INVESTIMENTO SEGURO !

Entre em contato conosco. Queremos entender você!  
TSK imóveis. Soluções a partir do seu ponto de vista!

(41) 3339... ver número / 9880... ver número Claro / 9971... ver número Tim  
WhatsApp - 22/01/2020

R\$ 485.000

**TSK Imóveis**  
(41) 9880... ver número  
Iniciar chat  
Online agora  
Verificado com: [ícones de WhatsApp, Telegram, Facebook]  
Na OLX desde março de 2013  
Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.



<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/ch0285-area-toda-reflorestada-15-000-arvores-em-agudos-do-sul-medindo-121-000-m-662933320>

## Ch0252 - agudos do sul chácara 10.000 m² frente asfalto 2 km da cidade

Publicado em 23/01 às 21:42 - cód. 662933417 - anúncio profissional



R\$ 195.000



TSK Imóveis

(41) 9880 ... ver número

Iniciar chat

Online agora

Verificado com:

Na OLX desde março de 2013

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui



Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

R\$ 195.000

CH0252 Chácara em Agudos do Sul frente asfalto da PR 419 medindo 10.000 m² com rio na divisa.

Apenas 2 km do centro da cidade. Agudos do Sul oferece um ótimo comércio vicinal, mercados, bancos, lojas, materiais de construção, praças, igrejas, restaurante, panificadora, entre outros comércios.

Sua frente para o asfalto pode ser explorada comercialmente

A chácara tem uma casa muito boa em alvenaria, peças amplas, copa e cozinha, fogão a lenha, BWC social, sala, 3 dormitórios, janelas com vista para o jardim da frente, a casa tem uma boa varanda com a área de serviço e um BWC conjugados.

Casa de caseiro em alvenaria com 2 dormitórios, sala, cozinha e BWC.

Pequeno barracão para as atividades rurais.

Á área de terra conta com algumas frutíferas como laranja, mimoso, pêssego, ponkan, e ainda tem 20 pinheiros adultos que embelezam e produzem muito pinhão. Ao lado da casa uma pequena horta, mais ao fundo em direção ao rio que passa na divisa tem em torno de 200 pés de pinus plantados adultos, esta área pode futuramente ser cultivada ou ainda explorada de alguma outra forma.

Ideal para morar lazer ou explorar comercialmente.



<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/ch0252-agudos-do-sul-chacara-10-000-m-frente-asfalto-2-km-da-cidade-662933417>

## Chácara pronta para lazer ou moradia em agudos do sul

Publicado em 23/01 às 18:51 - cód. 664745293 - anúncio profissional



R\$ 180.000

Iniciar chat

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui



Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

R\$ 180.000

Código do anúncio: 334

Linda Chácara pronta para lazer ou moradia ao lado da rodovia em Ribeirão Grande - Agudos do Sul a 2,0 km da cidade, medindo 4.440,00m², escriturada, com uma casa mista e madeira de lei, medindo 135,00m², 02 quartos sendo 01 suite, a chácara conta ainda com rio, tanque de peixes, bosque, pomar, paiol, toda cercada. Aceita permuta por casa no litoral de Guaratuba. - Atualizado em - 17/01/2020



Favoritar



Compartilhar



Denunciar



<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/chacara-pronta-para-lazer-ou-moradia-em-agudos-do-sul-664745293>

## Linda chácara com 2 casas e tanque em agudos do sul - pr

Publicado em 22/01 às 21:53 - cód. 641026629 - anúncio profissional



R\$ 450.000

Código do anúncio: 297

Linda chácara localizada em Leão - Agudos do Sul - PR, medindo 10.890,00m<sup>2</sup> ou 18 litros, a 700 metros da rodovia e a 2.400 metros da cidade, com uma casa em alvenaria medindo 270,00m<sup>2</sup>, com 3 quartos(01 suite), mais uma casa em alvenaria medindo 70,00m<sup>2</sup>, com 02 quartos, cercada, com pomar, horta, quintal, pastagem, lavoura e tanque de peixes. Aceita troca por imóvel em Curitiba e região. - Atualizado em - 17/01/2020

R\$ 450.000



Heriberto - Beto

(41) 9999... ver número

Iniciar chat

Último acesso há 53 min.

Verificado com:

Na OLX desde março de 2016

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança

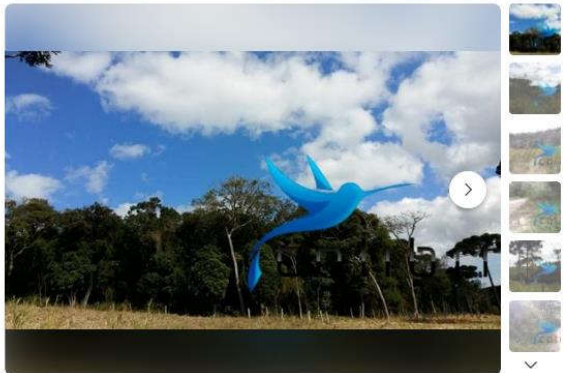


Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/linda-chacara-com-2-casas-e-tanque-em-agudos-do-sul-pr-641026629>

## Linda área para lazer ou preservação em agudos do sul - pr

Publicado em 20/01 às 22:48 - cód. 641026705 - anúncio profissional



R\$ 300.000

R\$ 250.000

Código do anúncio: 263

Linda área para lazer ou preservação da natureza, medindo 106.480,00m<sup>2</sup> ou 4,4 alqueires, localizada em Agudos do Sul - PR, a 5.500 metros da rodovia, ao lado da estrada principal, com varias nascentes, rio, local para tanque, muitos pinheiros Araucária adultos e produzindo. Pode ser subdividida. Possui Registro de Imóveis. Aceita imóvel em Curitiba ou Guaratuba ou veículo como parte de pagamento. - Atualizado em - 17/01/2020

R\$ 250.000



Heriberto - Beto

(41) 9999... ver número

Iniciar chat

Último acesso há 56 min.

Verificado com:

Na OLX desde março de 2016

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança



Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/linda-area-para-lazer-ou-preservacao-em-agudos-do-sul-pr-641026705>



## Linda propriedade com 15 alqueires em agudos do sul - pr

Publicado em 20/01 às 20:57 - cód. 664745100 - anúncio profissional



R\$ 700.000

Código do anúncio: 227

Linda propriedade com 15 alqueires localizada em Papanduva - Agudos do Sul - PR, a 06 km da cidade, com casa de madeira, paiol, estufa de tabaco, chiqueiro, estrebaria, cercada, com 02 alqueires de lavoura, 01 alqueire de eucalipto, 06 alqueires de pastagem e 06 alqueires de mata, em local muito tranquilo. A propriedade contem 02 belos rios e uma pedreira para extração de saibro. Vale a pena conferir. Venha fazer uma visita sem compromisso. Não aceita troca. - Atualizado em - 17/01/2020

R\$ 700.000



Heriberto - Beto

(41) 9999... ver número

Iniciar chat

Último acesso há 57 min.

Verificado com:

Na OLX desde março de 2016

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança

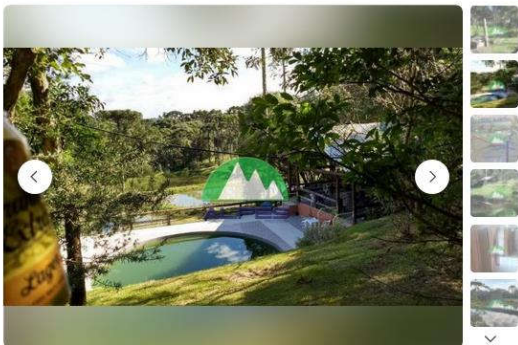


Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/linda-propriedade-com-15-alqueires-em-agudos-do-sul-pr-664745100>

## Chácara residencial à venda, zona rural, agudos do sul.

Publicado em 19/01 às 23:00 - cód. 609651620 - anúncio profissional



R\$ 750.000

Código do anúncio: CH0020

Ela tem 45 mil metros

4 tanques de peixes

Uma casa com 150 metros

Playground

Piscinas

Deck

Bares

9 banheiros

Palco

Campo de futebol

Pomares

Orta, Estuda permuta por sobrado, casa apartamento ou Carro. - 26/01/2020

R\$ 750.000



Imobiliária Alpes

(41) 3079... ver número

Ver todos os anúncios

Seu nome

Seu E-mail

Seu telefone (opcional)

Escreva sua mensagem aqui.

Enviar mensagem

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança

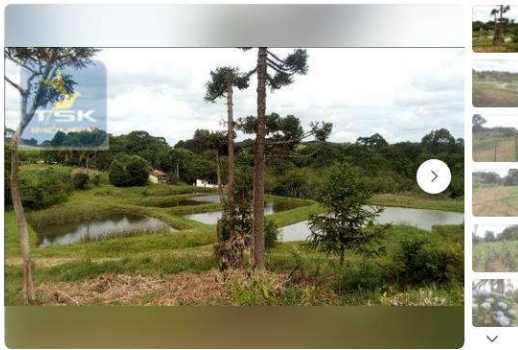


Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/chacara-residencial-a-venda-zona-rural-agudos-do-sul-609651620>

## Chácara à venda, agudos do sul. ch0266

Publicado em 19/01 às 22:14 - cód. 662933486 - anúncio profissional



R\$ 430.000

Código do anúncio: CH0266

Se encantou pela Chácara?

O que esta esperando, ligue agora e agende uma visita para fecharmos negocio!

Que tal algumas ideias para sua nova aquisição:

Esta chácara em questão encanta por si só, são 10 tanques podendo ter uma grande variedade de peixes é diversão garantida ou uma nova renda, quer diversificar a sua propriedade ela tem local para criação, plantação conta também com pomar com grande variedade de frutas aumentando a qualidade do mel produzido na chácara. Essas são algumas sugestões de lazer e negócios.

A sua chácara esta localizada à 60 km de Curitiba sendo 5 km do asfalto e do centro de Agudos do Sul. - 22/01/2020

R\$ 430.000



TSK Imóveis

(41) 9880... ver número

Iniciar chat

Online agora

Verificado com:

Na OLX desde março de 2013

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança



Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

Ama muito pagar pouco?

McDonald's



2 sanduíches por R\$14,90, R\$15,90

68.000m2

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/chacara-a-venda-agudos-do-sul-ch0266-662933486>

## Linda chácara para moradia ou lazer próxima ao centro de agudos do sul

Publicado em 18/01 às 14:37 - cód. 673564514 - anúncio profissional



R\$ 290.000

Código do anúncio: 339

Linda Chácara para moradia ou lazer próxima ao Centro de Agudos do Sul, medindo 36.300,00m<sup>2</sup>, a 600 metros da rodovia e a 2000 metros do centro da cidade, com uma casa em alvenaria, medindo 120,00m<sup>2</sup>, 03 quartos, mais casa de caseiro com 02 quartos, paiol, salão de festa, 02 tanques de peixes, pastagem, plantação de eucaliptos, toda cercada. Aceita troca por apartamento no Pinheirinho ou Capão Raso. - Atualizado em - 17/01/2020

R\$ 290.000



Heriberto - Beto

(41) 9999... ver número

Iniciar chat

Último acesso há 1 hora

Verificado com:

Na OLX desde março de 2016

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança



Não faça pagamentos antes de verificar o que...  
Ver todas as dicas.

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/linda-chacara-para-moradia-ou-lazer-proxima-ao-centro-de-agudos-do-sul-673564514>

# **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 = M =  $\sum$  R\$ m2 x A / N**

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

**d) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

### **CONCLUSÃO FINAL**

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

Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = R\$ 8,96

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 57.475

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 515.000,00**

# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



**CERTIDÃO**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Fazenda Rio Grande-PR  
Hermas Eurides Brandão Junior  
OFICIAL DESIGNADO  
CPF nº 748.355.809-30

REGISTRO GERAL

FICHA

2.629/1

Matrícula 2.629



**IMÓVEL:** Terreno com a área de 92 alqueires e 15 litros ou seja 57.475,00 metros quadrados, situado no lugar denominado TABOÃO, no Município de Agudos do Sul-PR, desta Comarca, contendo uma casa residencial e demais benfeitorias, com as seguintes características e confrontações: dividindo com a estrada que se dirige para o Rio da Várzea, em um lado, de outro lado, pelo rio das Três Barras; de outro com Pedro Hertz, por uma cerca de arame, finalmente com estrada Municipal do Taboão até encontrar a estrada do Rio da Várzea. **LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO:** Terreno de formato irregular com frente para uma estrada Municipal onde mede 92,44 metros em vários azimutes de AZ 179°15'29", AZ 170°41'54", AZ 167°11'10", AZ 157°56'15" e AZ 145°03'37", 6,45 metros - AZ 91°15'17", 46,32 metros - AZ 336°50'34", 46,58 metros - AZ 163°10'50" e 107,82 metros - AZ 156°01'47". Confronta do lado direito de quem da referida estrada olha o imóvel com propriedade de Pedro Hertz medindo 59,70 metros - AZ 63°55'51", 26,66 metros - AZ 65°19'01", 63,84 metros - AZ 70°51'33" e 44,43 metros - AZ 73°08'45". Confronta do lado esquerdo com o Rio Três Barras medindo 43,32 metros - AZ 276°03'06", 10,35 metros - AZ 250°06'27", 19,00 metros - AZ 188°32'24", 22,14 metros - AZ 268°28'11", 24,87 metros - AZ 231°32'53", 29,27 metros - AZ 270°40'46", 12,98 metros - AZ 290°05'08", 23,66 metros - AZ 278°25'04", 19,40 metros - AZ 229°09'45", 12,06 metros - AZ 253°35'47", 8,25 metros e 8,18 metros - AZ 277°52'47", 9,89 metros - AZ 346°12'29", 25,11 metros - AZ 283°30'11", 9,30 metros e 6,02 metros - AZ 320°44'27", 4,41 metros - AZ 199°26'08", 62,16 metros - AZ 343°57'20", 29,98 metros - AZ 346°30'10" e 110,66 metros - AZ 344°03'04". Memorial descritivo elaborado por Carlos Wavel Chaves, agrimensor, CREA 114-TD/PR e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART nº 2254916.

**INCRA** não consta.-----

**PROPRIETÁRIOS:** HELMUT KUNGL, aposentado, casado portador da CI. nº 251.955-PR, e inscrito no CPF/MP nº 027.286.059-04, residente e domiciliado à Rua Cândido Fagundes dos Santos, no Bairro Centro, na Cidade de Agudos do Sul-PR e JOSE HAMILTON RIBEIRO, jornalista, casado, portador da CI. nº 1.964.750-S-SP, e inscrito no CPF/MP nº 024.994.448-00, residente e domiciliado à Rua Castro Alves nº 654 aptº 11, na Cidade de São Paulo-SP, ambos brasileiros.-----

**TÍTULO ACQUISITIVO:** Registro 1 de Matrícula nº 43.296 do 2º CRI da Comarca de São José dos Pinhais-PR.-----

O referido é verdade e deu fé. Fazenda Rio Grande, 25 de abril de 2000. (a) [Assinatura] OFICIAL DO REGISTRO.

**AV.1 - Matrícula nº 2.629- Protocolo nº 1624 datado de 25/04/2000** Consoante requerimento de 19/04/2000, devidamente assinado e com firma reconhecida, faz prova o xérox do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999 e da Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural que ficam arquivados neste Ofício, **AVRBA-88** que o imóvel constante da presente matrícula, acha-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o nº **704.016.920.486-8** e o Número na Receita Federal é **1.871.367-0**. Custas: 60 VRC = R\$-4,50. O referido é verdade e deu fé. Fazenda Rio Grande, 25 de abril de 2000. (a) [Assinatura] OFICIAL DO REGISTRO.

**AV.2 - Matrícula nº 2.629- Protocolo nº 1625 datado de 25/04/2000** Consoante requerimento de 19/04/2000, devidamente assinado e com firma reconhecida e faz prova o xérox autenticado da expedição de Casamento nº 601 fls. 48 e vº do livro 5 do Registro Civil do



MATRÍCULA Nº 2.629



Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



121.323



Serviço Registral de Imóveis  
Comarca da Região Metropolitana de Curitiba  
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR  
CNPJ nº 02.952.816/0001-40  
Horário - 08h 30 as 11:00h e 13:00h as 17:00h  
Bel. Hermas Eurides Brandão Junior  
Agente Delegado



**CERTIDÃO**

CONTINUAÇÃO  
Distrito de Pien da Comarca de Rio Negro que ficam arquivados neste Ofício, **AVERBA-SR** na presente matrícula, que o proprietário **HELMUT HUBEL** é casado com **MARIA SEBASTIANA HUBEL** e que o casamento foi realizado em 05/02/1955 sob o regime de Comunhão de bens. Custas: 60 VRC = R\$-4,50. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 25 de abril de 2000. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

**AV.3 - Matrícula nº 2.622 - Protocolo nº 1.626** datado de 25/04/2000 Consoante requerimento de 19/04/2000, devidamente assinado e com firma reconhecida e faz prova o xerox autenticado da Certidão de Casamento nº 3.418 fls. 172 do livro B-23 do Registro Civil da Cidade e Comarca de Santa Rosa de Viterbo-SP que ficam arquivados neste Ofício. **AVERBA-SR** na presente matrícula, que o proprietário **JOSÉ HAMILTON RIBEIRO** é casado com **MARIA CECÍLIA ROMANO RIBEIRO** e que o casamento foi realizado em 21/09/1963 sob o regime de Comunhão de bens. Custas: 60 VRC = R\$-4,50. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 25 de abril de 2000. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

**R.4 - Matrícula nº 2.622 - Protocolo nº 1.627** datado de 25/04/2000 Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 94/94v, do Livro 92-M, no Cartório Distrital de Agudos do Sul, desta Comarca, em 22/06/1999, **HELMUT HUBEL** casado com **MARIA SEBASTIANA HUBEL**, e **JOSÉ HAMILTON RIBEIRO** casado com **MARIA CECÍLIA ROMANO RIBEIRO**, todos já qualificados, venderam a **RHODIUS COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE ROLAMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no COC/ME nº 01.408.295/0001-00, com sede e foro à Rua Capitão Doutor Antonio José nº 730, no Bairro Xaxim, na Cidade de Curitiba-PR, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), pagos da seguinte forma: uma entrada de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) na data da escritura, em moeda corrente; o primeiro cheque no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), pré-datado para 10/07/1999, sob nº 002287; o segundo cheque no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), pré-datado para 10/08/1999, sob nº 002288; o terceiro cheque no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), pré-datado para 10/09/1999, sob o nº 002289; e o quarto e último cheque no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), pré-datado para 10/10/1999, sob nº 002290, ficando esclarecido que o domínio total do imóvel se transferirá quando os vendedores descontarem o último cheque, que os valores dos cheques serão reajustados pelo índice da poupança, da data do vencimento de cada cheque; da qual dão plena, geral e irrevogável quitação de inteiramente pagos e satisfeitos para nunca mais o repetir. Apresentaram Certidões Negativas nºs 0526/2000 e 0542/2000 expedidas pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP e Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural nº 3.419.350 expedida pela Secretaria da Receita Federal. (ITBI Guia nº 016/99, paga sobre o valor de R\$-25.000,00, Distribuição nº 174/00). Custas: 4.312 VRC = R\$-323,40. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 25 de abril de 2000. (a) OFICIAL DO REGISTRO.

**R-5 - Matrícula nº 2.623 - Protocolo nº 114384** datado de 10/07/2019 - PENHORA. Consoante Certidão de Penhora Online datada de 03 de abril de 2019, expedido por Geilson Pacheco, Técnico Judiciário da 1ª Vara Federal de Curitiba - Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, da Cidade de Curitiba-PR Autor: nº 50044602520124047000. Exequente: MINISTÉRIO DA FAZENDA, CNPJ nº 00394460021653; Executado: RHODIUS COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE ROLAMENTOS LTDA, já qualificada. Valor da Causa: R\$ 90.768,87 (noventa mil setecentos e sessenta e oito reais e oitenta e sete centavos) procedo o **REGISTRO DA PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Emolumentos e Funções ~~deverá ser incluída na soma final do processo nem ser arcado pelo~~ ~~Susultamento~~. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 10 de julho de 2019. (a)



Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



121.323



Serviço Registral de Imóveis  
 Comarca da Região Metropolitana de Curitiba  
 Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR  
 CNPJ nº 02.952.816/0001-40  
 Horário - 08h 30 as 11:00h e 13:00h as 17:00h  
 Bel. Hermas Eurides Brandão Junior  
 Agente Delegado



**CERTIDÃO**

Comarca da Região  
 Metropolitana de Curitiba  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR  
 CNPJ nº 02.952.816/0001-40  
 Hermas Eurides Brandão Junior  
 OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO GERAL

Ficha  
 2.629/02

Matricula nº 2.629

Delegado/fo. **HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR** - Agente

CERTIFICO E POSTE QUE A PRESENTE É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL, APROVADO NESTA SEMANTA.

Fez-se no dia 07 de Maio de 2013

*[Handwritten Signature]*

Bel. HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR  
 Oficial do Registro de Imóveis  
 - 1º DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 - Rua Curitiba, 1000 - Fone: 09999  
 - Rua Curitiba, 1000 - Fone: 09999  
 - Rua Curitiba, 1000 - Fone: 09999  
 - Rua Curitiba, 1000 - Fone: 09999  
 - Rua Curitiba, 1000 - Fone: 09999  
 - Rua Curitiba, 1000 - Fone: 09999  
 - Rua Curitiba, 1000 - Fone: 09999



Presença: L.F. 10.128 de 10/02/2001 - Lei Digital nº 823/2004 e LEI Nº 11.124/2002  
 Considera a autenticidade deste ato em <http://www.rreg.br>

Matricula nº  
 2.629

SEGUIE NO VERSO



Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



121.323