



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* 89, para instruir os autos de **EXECUÇÃO FISCAL Nº 5031420-81.2013.4.04.7000**, movido por **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ 00.394.460/0216-53)**, em face de **EMPRESA SUL AMERICANA DE TRANSPORTES EM ÔNIBUS LTDA (CNPJ 76.488.915/0001-50)**, procedo à **REAVALIAÇÃO** dos seguintes bens, áreas remanescentes das Matrículas nº 6.143 e 14.396, ambas, do Registro de Imóveis da Lapa/PR, Incri: 705.020.008-095.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Barão dos Campos Gerais, 72
TITULAR:
AUGUSTO ALVES GUIMARÃES
C.P.F. 002881109-78
LAPA PARANÁ

"LIVRO NÚMERO DOIS"

REGISTRO GERAL

FICHA

01.

Matrícula N.º 6.143.

RUBRICA

DATA:- 10 de ABRIL de 1.981.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- UM TERRENO DE CAMPO E PASTAGEM, com a área de 23 (VINTE E TRÊS) alqueires e 12 (DOZE) litros ou 563.860,00 m² (QUINHENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL E OITO CENTOS E SESSENTA METROS QUADRADOS), correspondentes a 56 hectares e 38 ares e 60 centiares, constituindo uma única glêba, sem benfeitorias, situado na zona rural deste Município e Comarca, no lugar indistintamente conhecido como "RIO DA VÁRZEA", "RIO DOS PATOS" ou, ainda, "QUARTEIRÃO DO RIO DOS PATOS". - Cujo terreno representa a unificação das áreas objeto dos registros anteriores abaixo indicados e tem as divisas, confrontações e características seguintes:- O PP localiza-se na divisa com terreno de Teófilo Afonso e terreno de Octaviano da Ros. Divisando com terreno de Octaviano da Ros do PP até a estaca 1, percorreu-se 243,00 m. em rumo 72º15' NO, da estaca 1 até a estaca 2, percorreu-se 276,00 m. em rumo 12º17' NO, divisando com terreno de Euzébio Vieira, da estaca 2 a estaca 3, percorreu-se 134,00 m. em rumo 85º08' NO, da estaca 3 até a estaca 4, percorreu-se 81,00 m. em rumo 85º08' NO, da estaca 4 até a estaca 5, percorreu-se 85,00 m. em rumo 39º10' SO, da estaca 5 até a estaca 6, percorreu-se 73,00 m. em rumo 38º43' SO, da estaca 6 até a estaca 7, percorreu-se 45,00 m. em rumo 54º50' NO, da estaca 7 até a estaca 8 percorreu-se 201,00 m. em rumo 54º50' NO, sendo que 45,

REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Barão dos Campos Gerais, 72

TITULAR:

AUGUSTO ALVES GUIMARÃES

C.P.F. 002881109-78

LAPA

PARANÁ

REGISTRO GERAL

FICHA

01.

Matrícula N.º 14.396.....

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- UM TERRENO RURAL de campo e várzea com a área de 60 (SESENTA) alqueires, 05 (CINCO) litros e 320,00 m² (TREZENTOS E VINTE METROS QUADRADOS), ou seja, 1.455.- 345,00 m² (HUM MILHÃO E QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL E TREZENTOS E QUARENTA E CINCO METROS QUADRADOS), ou, ainda, 145,5 hectares e fração, - sem benfeitorias, situado no lugar denominado "RIO DA VÁRZEA", neste Município e Comarca, na divisa com o Município de Campo do Tenente e possuindo os seguintes característicos e confrontações:- O PP localiza-se na divisa com terreno da Fazenda Minuano Ltda. divisando com terreno da mesma fazenda, da estaca PP até a estaca 1, percorrem-se 1.071 metros em rumo 03º30' SE, sendo que 399,00 metros divisam com terreno da Fazenda Minuano Ltda. e os restantes 672,00 metros divisam com terrenos de Teofilg Afonso (residente nas proximidades do imóvel), divisando através do Rio da Várzea, no limite entre os municípios da Lapa e Campo do Tenente, com propriedade de Reflorest Invest S. A. - Sul (pessoa jurídica de direito privado, com sede na Capital de São Paulo, na Avenida dos Bandeirantes nº. 4.863), sucessores de Sung Kun Chu e Shang Won Han, da estaca 1 até a estaca 2, percorrendo-se 3.654 metros em rumo NO, SE e NE; deixando de fazer divisa com terreno do Rio da Várzea e divisando com o imóvel da Fazenda Minuano Limitada, da estaca 2 até a estaca 3, percorrem-se 1.071,00 metros em rumo 73º04' NE; da estaca 3 até a estaca PP percorrem-se 570,00 metros em rumo 69º43' SE completando o perímetro. - **P R O P R I E T Á R I A:-** EMPRESA SUL AMERICANA DE TRANSPORTES EM ÔNIBUS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob Nº. 76.488.915/0001-50, com sede em Curitiba, no KM. 02 da BR-277 (Rodovia do Café), nº. 1.875. - **REGISTRO ANTERIOR:-** Não tem registro anterior. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. - LAPA, em 14 de AGOSTO de 1.989. O OFICIAL:

R.01/14.396. PROTOCOLO Nº. 33.686, de 14-AGOSTO-1.989:-

AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO POR USUCAPIÃO:- Nos termos do Mandado Judicial, passado em data de 22 de JUNHO do corrente ano, pe

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 14.653, 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 Evolutivo**, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, define o valor do imóvel através da conjugação de métodos a saber: (a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; (b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo; e (c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características “sui generis” impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado. Desta forma, o princípio do Método é separar o imóvel em duas partes: Terreno e Benfeitorias existentes, que terão seus valores calculados separadamente.

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 homogeneizações.

3. BEM A SER AVALIADO: (1) Área remanescente correspondendo à 425.909,00m² ou 42,59 hectares de um terreno de campo e pastagem, situado na zona rural do Município da Lapa / PR, no lugar conhecido com “Rio da Várzea”; “Rio dos Patos” ou, ainda, “Quarteirão do Rio dos Patos”, com demais características e confrontações constantes na matrícula de nº 6.143 do Registro de Imóveis da Lapa/PR; (2) Área remanescente correspondendo à 1.003.926,00m² ou 100,39 hectares de um terreno rural de campo e várzea, situado no lugar denominado “Rio da Várzea”, no Município da Lapa/PR, fazendo divisa com o Município de Campo do Tenente/PR, com demais características e confrontações constantes na matrícula de nº 14.396 do Registro de Imóveis da Lapa/PR;



VISTA AÉREA DA SEDE DA FAZENDA



VISTA AÉREA DA ÁREA DE EXPLORAÇÃO AREAL



VISTA AÉREA DA ÁREA DE CULTIVO AGRÍCOLA

4. AVALIAÇÃO

4.1. DAS ÁREAS – MÉTODO UTILIZADO:

(1) Área remanescente correspondendo à 425.909,00m² ou 42,59 hectares de um terreno de campo e pastagem, situado na zona rural do Município da Lapa / PR, no lugar conhecido com “Rio da Várzea”; “Rio dos Patos” ou, ainda, “Quarteirão do Rio dos Patos”, com demais características e confrontações constantes na matrícula de nº 6.143 do Registro de Imóveis da Lapa/PR; (2) Área remanescente correspondendo à 1.003.926,00m² ou 100,39 hectares de um terreno rural de campo

e várzea, situado no lugar denominado "Rio da Várzea", no Município da Lapa/PR, fazendo divisa com o Município de Campo do Tenente/PR, com demais características e confrontações constantes na matrícula de nº 14.396 do Registro de Imóveis da Lapa/PR.

Foi adotado, portanto para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, pois esse critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de várias amostras de bens semelhantes.

A fim de se determinar o valor do hectare médio elaborou-se um espaço amostral composto por 08 (oito) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
ELEMENTO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (ha)	VALOR (ha)
1	R\$ 11.000.000,00	157,30	R\$ 69.930,07
2	R\$ 2.700.000,00	65,34	R\$ 41.322,31
3	R\$ 5.500.000,00	121,00	R\$ 45.454,55
4	R\$ 12.000.000,00	191,18	R\$ 62.768,07
5	R\$ 590.000,00	13,90	R\$ 42.459,48
6	R\$ 5.000.000,00	121,00	R\$ 41.322,31
7	R\$ 8.900.000,00	145,00	R\$ 61.379,31
8	R\$ 2.200.000,00	72,60	R\$ 30.303,03

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 área total e superfície de solo, foi feito o tratamento dos fatores como segue:

HOMOGENEIZAÇÃO						
nº.	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (ha)	VALOR (ha)	FATOR ÁREA		VALOR (ha) AJUSTADO
1	11.000.000,00	157,30	69.930,07	10%	1,0241	R\$ 71.618,41
2	2.700.000,00	65,34	41.322,31	-54%	0,9067	R\$ 37.468,93
3	5.500.000,00	121,00	45.454,55	-15%	0,9591	R\$ 43.596,56
4	12.000.000,00	191,18	62.768,07	34%	1,0370	R\$ 65.089,11
5	590.000,00	13,90	42.459,48	-90%	0,7472	R\$ 31.726,61
6	5.000.000,00	121,00	41.322,31	-15%	0,9591	R\$ 39.633,23

7	8.900.000,00	145,00	61.379,31	1%	1,0035	R\$ 61.594,58
8	2.200.000,00	72,60	30.303,03	-49%	0,9188	R\$ 27.841,49

Após homogeneização e obtenção do valor do hectare, foi feita a análise das superfícies de solo sendo considerado coeficiente 1,00 para área de cultivo, 0,80 para área não explorada e 0,60 para área com exploração de areal, multiplicando esses fatores pelo valor por hectare e pelas medidas aproximadas realizadas via satélite, como segue:

	METRAGENS	FATOR	VALORES	
	(ha)	SUPERFÍCIE		
área cultivo aprox.	9,86	1,00	R\$	466.671,37
área exploração areal	29,93	0,60	R\$	849.823,80
área não explorada	103,19	0,80	R\$	3.906.475,35
valor total da área			R\$	5.222.970,52

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 das Matrículas nº 6.143 e 14.396, avalio a área total dos lotes de terreno rural por **R\$ 5.222.970,52 (cinco milhões duzentos e vinte e dois mil oitocentos e setenta reais e cinquenta e dois centavos)**.

4.2. DAS BENFEITORIAS – MÉTODO UTILIZADO

Na sede da Fazenda Minuano foram identificadas e vistoriadas 8 (oito) benfeitorias com as medidas aproximadas conforme quadro a seguir:

Nº	BENFEITORIA	METRAGEM (m²)
1	Casa principal	177,681
2	Salão de festa	30,70
3	Lavanderia	28,183
4	Casa caseiro	71,872
5	Capela	6,273
6	Estábulo	180,677
7	Galinheiro	140,90
8	Depósito	35,415

Os valores destas benfeitorias foram obtidos através do valor do metro quadrado de obra nova depreciada. Para se aferir o valor dessa benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, com índice, o Custo

Único Básico de Construção – CUB para aferição deste valor. De acordo com SINDUSCON/PR o CUB se define como:

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão simples R-1 e padrão GI, que hoje (Nov/2021) se encontram em R\$ 1.965,66 e R\$ 1.095,61; o índice correlatado ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. Após a apuração dos valores do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método Ross-Heidecke.

4.3. DEPRECIÇÃO DA BENFEITORIA – MÉTODO ROSS-HEIDECKE

Para se aplicar a depreciação usando o método de Ross-Heidecke, se faz necessário o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, os quais são:

Depreciação – É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida útil de um bem – É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que ela deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade real – Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente – Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual – É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo – É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável – É o valor novo menos o valor residual.

A **depreciação de ordem física** é proporcionada pelo desgaste de várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem

qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a **depreciação de ordem funcional** abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação desta em razão do desgaste natural do material, ausência de manutenção, inadequações no projeto conforme pelas normas atuais de construção e em decorrência da sua idade, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

Assim, em vistoria *in loco*, para a análise das benfeitorias considerou-se um estado de conservação regular (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação) para as benfeitorias listadas de 1 a 5, e um estado de conservação necessitando de reparos importantes e/ou sem valor (Item H do Quadro 1 – Estado de Conservação) para as benfeitorias de listadas de 6 a 8. Portanto, considerando o tempo de construção e o estado de conservação, os índices de depreciação aplicados foram de 0,785 e 0,200 (Tabela 2), respectivamente, sobre o valor CUB-PR, chegando ao valor final do m² das benfeitorias em R\$ 1.543,04 o m², para os itens 1 a 5, e R\$ 219,12 o m², para os itens 6 a 8, e aplicando esse valor sobre as respectivas áreas edificadas, avalio todas as benfeitorias em **R\$ 563.834,35 (quinhentos e sessenta e três mil oitocentos e trinta e quatro reais e trinta e cinco centavos)**.

4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por fim, obtém-se o valor total do imóvel somando o valor do terreno ao valor das benfeitorias:

Valor do imóvel = R\$ 5.786.804,35

Limite inferior: R\$ 5.208.124,38 (até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 6.365.485,36 (até o máximo de 10%)

Valor arredondado (1%) R\$ 5.840.000,00

CONCLUSÃO

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 das matrículas, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, **avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$5.840.000,00 (cinco milhões oitocentos e quarenta mil reais).**

Curitiba (PR), 03 de dezembro de 2021.

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

ANEXO I

Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01

Fazenda à venda, 1.573.000m² ou 157,30 Hectares ou 65 Alqueires, plantando 30 alqueires, R\$11.000.00

Anunciante: **Imobiliária GreenVille**

Valor R\$ 11.000.000

- Área total: 1.573.000m²
- Área útil: 1.573.000m²
- Quarto: 1
- Banheiro: 1
- Vaga: 1

Fazenda Lapa, à 2.700m da Rodovia, à 120km de Curitiba somente asfalto, 1.573.000m² ou 157,30 Hectares ou 65 Alqueires. Sede com luz elétrica, casa caseiro, mangueiras e tronco, cercada, terras férteis plantando 30 alqueires e com mais 10 alqueires para abrir, possibilidade de compra de maior fazenda. Valores sujeito a alterações, sem prévio aviso.

A Lapa é uma das cidades mais antigas do Paraná, a 70 km da capital, na região dos Campos Gerais. O município, que retrata o Brasil do século XIX, teve sua origem com a passada dos tropeiros na região, os quais foram muito importantes para a economia do país. Antes mesmo das construções de rodovias e ferrovias, além de serem transportadores, eram comerciantes. Essa época foi registrada por Poty Lazzaroto.com o



Endereço não informado, Centro, Lapa

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-1.573.000-m-sup2--ou-157-30-hectares-2953254104.html>

AMOSTRA 02

Chácara Rural à venda 27 alqueires ou 653.400m² ou 65.34 hectares, possibilidade de plantio soja de

Anunciante: **Imobiliária GreenVille**

Valor R\$ 2.700.000

- Área total: 653.400m²
- Área útil: 653.400m²
- Quarto: 1
- Banheiro: 1

Forma de pagamento à vista: 18 km do Centro da Lapa e Hiper Condor, 27 alqueires, ou 653.400m² ou 65,34 hectares, possibilidade de plantio soja de 10 alqueires, próximo da Rodovia BR-476, luz elétrica, água encanada, mina d8#029,água. Valores sujeito a alterações sem prévio aviso.

A Lapa é uma das cidades mais antigas do Paraná, a 70 km da capital, na região dos Campos Gerais. O município, que retrata o Brasil do século XIX, teve sua origem com a passada dos tropeiros na região, os quais foram muito importantes para a economia do país. Antes mesmo das construções de rodovias e ferrovias, além de serem transportadores, eram comerciantes. Essa época foi registrada por Poty Lazzaroto com o Monumento ao Tropeiro, no mural de entrada da cidade.

No Centro Histórico, existem marcas nas ruas e residências do bairro que lembram um episódio da trajetória política brasileira: o Cerco da Lapa. Foi uma batalha que teve um papel importante na história do Brasil, a qual teve 26 dias de duração. A Lapa foi uma das responsáveis pelo fim da



Endereço não informado, Centro, Lapa

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-rural-a-venda-27-alqueires-ou-653.400-m-sup2-2953254101.html>

AMOSTRA 03

Fazenda de 50 Alqueires - 121 Hectares - 1.200.000m² - Plantando 21 Alqueires de Soja, 40 sacas de 

Anunciante: **Imobiliária GreenVille**

Valor	R\$ 5.500.000
--------------	----------------------

📏 Área total: 1.200.000m²

📏 Área útil: 1.200.000m²

Forma de pagamento entrada + uma vez anual. Fazenda Lapa/PR. 50 alqueires, 1.200.000m² ou 121 hectares, plantando 21 alqueires, área precisa de limpeza, está sem uso a muitos anos, acesso por dentro de outra propriedade com passagem de serridão, porém plantaram soja inclusive na estrada. Cachoeira, uma parte do lado direito da propriedade com declive acentuado até a margem da mata. Documentada pronta para transferência, está arrendada 40 sacas de soja por alqueire. ponto de luz, um barracão coberto, 20km do trevo da Lapa sentido Porto Amazonas, à 18 km da Master Grãos de estrada de saibro. Valores e disponibilidade sujeito a alterações sem prévio aviso.

Sobre a Lapa:

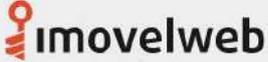
A Lapa é uma das cidades mais antigas do Paraná, a 70 km da capital, na região dos Campos Gerais. O município, que retrata o Brasil do século XIX, teve sua origem com a passada dos tropeiros na região, os quais foram muito importantes para a economia do país. Antes mesmo das construções de rodovias e ferrovias, além de serem transportadores, eram comerciantes. Essa época foi registrada por Poty Lazzaroto com o Monumento ao Tropeiro, no mural da entrada da cidade.



📍 Endereço não informado, Centro, Lapa

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-de-50-alqueires-121-hectares-1.200.000-2956936226.html>

AMOSTRA 04

Fazenda à venda, 1911800 m² por R\$ 12.000.000,00 - Zona Rural - Lapa/PR 

Anunciante: **FIMOB**

Valor	R\$ 12.000.000
--------------	-----------------------

📏 Área total: 1.911.800m²

📏 Área útil: 1.911.800m²

Linda Fazenda Vende-se 79 alqueires, 48 alqueires limpo com cultivo de soja, podendo abrir no mínimo mais 8 alqueires, boa de água, vale a pena conferir.

Valor 150 mil por alqueire a vista.

Agende uma visita.

WhatsApp [VER DADOS](#) - 02/12/2021



📍 Estrada Caminho do Céu 0, Centro, Lapa

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-1911800-m-sup2--por-r\\$12.000.000-2953845703.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-1911800-m-sup2--por-r$12.000.000-2953845703.html)

AMOSTRA 05

Venda de CHÁCARA/FAZENDA/SÍTIO em LAPA, PR

imovelweb

Anunciante: **BONS AMIGOS ACESSORIA IMOBILIARIA**

Valor	R\$ 590.000
--------------	--------------------

Área total: 138.956m²

A Bons amigos tem a chacara certa para você que busca conforto e praticidade. Localizado no endereço: Marefigo - Lapa/PR. Valor de oportunidade de VENDA: R\$ 590.000,00. Venha realizar seu sonho! Fale com a Bons Amigos e se surpreenda! Aceita-se proposta! Valores e informações sujeitos a alterações sem previo aviso.



Centro, Lapa

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-chacara-fazenda-sitio-em-lapa-pr-2959568893.html>

AMOSTRA 06

Fazenda à venda, 50 alqueires, 1.210.000m² ou 121 hectares, plantando 21 alqueires de soja, 40 saca p

imovelweb

Anunciante: **Imobiliária GreenVille**

Valor	R\$ 5.000.000
--------------	----------------------

Área total: 1.210.000m²

Área útil: 1.210.000m²

Forma de pagamento entrada + uma vez anual.

Fazenda Lapa / PR, 50 alqueires, ou 1.210.000m² ou 121 hectares, plantando 21 alqueires de soja, área precisa de limpeza, está sem uso a muito anos, acesso por dentro de outra propriedade com passagem de serviço, porém plantaram soja inclusive na estrada. Uma parte do lado direito da propriedade, com declive acentuado, até a margem da mata. Documentada, pronta pra transferência, está arrendado, 40 saca por alqueires, ponto de luz, 28 km do trevo da Lapa sentido porto amazonas a 18 km da Master Grãos de estrada de chão. Valores e disponibilidade sujeito a alterações.

A Lapa é uma das cidades mais antigas do Paraná, a 70 km da capital, na região dos Campos Gerais. O município, que retrata o Brasil do século XIX, teve sua origem com a passagem dos tropeiros na região, os quais foram muito importantes para a economia do país. Antes mesmo das construções de rodovias e ferrovias, além de serem transportadores, eram comerciantes. Essa época foi registrada por Poty Lazzaroto com o Monumento ao Tropeiro, no mural de entrada da cidade. No Centro Histórico, existem marcas nas ruas e residências do bairro que lembram um episódio da trajetória política brasileira: o Cerco da Lapa. Foi uma batalha que teve um papel importante na história do Brasil, a qual



Endereço não informado, Centro, Lapa

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-50-alqueires-1.210.000-m-sup2--ou-121-2955451303.html>

AMOSTRA 07

Fazenda à venda de 60 alqueires, 1.452.000m ou 145 hectares, plantando 40 alqueires de soja, Zona Ru



Anunciante: **Arbo**

Valor	R\$ 8.900.000
--------------	----------------------

Área total: 14.500.000m²

Área útil: 14.500.000m²

Encontrar o imóvel dos sonhos nunca foi tão fácil como na parceria entre a Arbo e a Imobiliária GreenVille!

Basta preencher os campos de e-mail, nome e telefone e clicar em "Contatar". Pronto! Agora o corretor da Imobiliária GreenVille entrará em contato para confirmar interesse e agendar uma visita.

Se tiver alguma dúvida, é só entrar em contato com a Arbo pelo número anunciado ao lado. Lembre-se que o imóvel está sujeito à confirmação de disponibilidade e valores.

Confira mais sobre o imóvel da Imobiliária GreenVille:

60 alqueires, 1.452.000m ou 145 hectares na Lapa, plantando 40 alqueires de soja. 25km da cidade da Lapa. Valores e disponibilidade sujeitos a alterações sem prévio aviso.

A Lapa é uma das cidades mais antigas do Paraná, a 70 km da capital, na região dos Campos Gerais. O município, que retrata o Brasil do século XIX, teve sua origem com a passada dos tropeiros na região, os quais foram



Endereço não informado, Centro, Lapa

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-de-60-alqueires-1.452.000-m-ou-145-2959450314.html>

AMOSTRA 08

Fazenda à compra - Água Amarela - Lapa/PR



Anunciante: **FIMOB**

Valor	R\$ 2.200.000
--------------	----------------------

Área total: 726.000m²

Área útil: 726.000m²

Busco para compra fazenda Localizado no município da Lapa.

Preferência bairro água amarela.

De 20 alqueires a 30 alqueires.

Preferência para plantio.

Documento tudo 100%

Pagamento a vista

Whats: [VER DADOS](#) · 02/12/2021



Rodovia Xisto 1, Centro, Lapa

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-compro-agua-amarela-lapa-pr-2952023253.html>

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: $Fa = (A/Ar)^n$

Multiplicação de fatores = $Ft \times Fa$

Sendo:

Para diferenças de áreas até 30%, sendo $n = 1/4$.

Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, sendo $n = 1/8$.

Fa = fator área

A = área principal

Ar = área referência

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

Sendo:

Vaj = valor m² ajustado

N = Número de Amostras.

e) Intervalo de Confiança

L. inferior = média ajustada - $t \times (S \div \sqrt{n})$

L. superior = média ajustada + $t \times (S \div \sqrt{n})$

média	47.321,11
intervalo de confiança	80%
n-1	7
n	8
t Student	1,415
desvio padrão	16485,83032
raiz de n	2,828427125
resultado	8247,49901
inferior	39.073,62
superior	55.568,61
% em torno da média	0,3486
30% < Grau II ≤ 50%	34,86%

CONCLUSÃO FINAL

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

Valor total do imóvel (R\$) = valor do terreno + valor das benfeitorias

Onde:

Valor do terreno (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/ha ajustado) x Área Equiv. do terreno (ha)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/ha ajustado) = R\$ 47.321,11

Área Equiv. do terreno (ha) = 142,98

Valor das benfeitorias = Área edificada (m²) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m²) = 314,709 (itens 1 a 5)

CUB = R\$ 1.965,66

Coefficiente de depreciação (k) = 0,785

Área edificada (m²) = 356,992 (itens 6 a 8)

CUB = R\$ 219,12

Coefficiente de depreciação (k) = 0,200

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 5.840.000,00

ANEXO III

Documentação do Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Barão dos Campos Gerais, 72

TITULAR:

AUGUSTO ALVES GUIMARÃES

C.P.F. 002881109-78

LAPA

PARANÁ

"LIVRO NÚMERO DOIS"

REGISTRO GERAL

Matrícula N.º 6.143.

FICHA

01.

RUBRICA

DATA:- 10 de ABRIL de 1.981.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- UM TERRENO DE CAMPO E PASTAGEM, com a área de 23 (VINTE E TRÊS) alqueires e 12 (DOZE) litros ou 563.860,00 m² (QUINHENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL E OITOCENTOS E SESSENTA METROS QUADRADOS), correspondentes a 56 hectares e 38 ares e 60 centiares, constituindo uma única gléba, sem benfeitorias, situado na zona rural deste Município e Comarca, no lugar indistintamente conhecido como "RIO DA VÁRZEA", "RIO DOS PATOS" ou, ainda, "QUARTEIRÃO DO RIO DOS PATOS". - Cujo terreno representa a unificação das áreas objeto dos registros anteriores abaixo indicados e tem as divisas, confrontações e características seguintes:- O PP localiza-se na divisa com terreno de Teófilo Afonso e terreno de Octaviano da Ros. Divisando com terreno de Octaviano da Ros do PP até a estaca 1, percorreu-se 243,00 m. em rumo 72º15' NO, da estaca 1 até a estaca 2, percorreu-se 276,00 m. em rumo 12º17' NO, divisando com terreno de Euzébio Vieira, da estaca 2 a estaca 3, percorreu-se 134,00 m. em rumo 85º08' NO, da estaca 3 até a estaca 4, percorreu-se 81,00 m. em rumo 85º08' NO, da estaca 4 até a estaca 5, percorreu-se 85,00 m. em rumo 39º10' SO, da estaca 5 até a estaca 6, percorreu-se 73,00 m. em rumo 38º43' SO, da estaca 6 até a estaca 7, percorreu-se 45,00 m. em rumo 54º50' NO, da estaca 7 até a estaca 8 percorreu-se 201,00 m. em rumo 54º50' NO, sendo que 45,00 m. divisam com terreno de João Afonso e 156,00 m. divisam com terreno de Eusébio Vieira; divisando com terreno de Olívio Fávares da estaca 8 até a estaca 9, percorreu-se 261,00 m. em rumo 23º58' SO, da estaca 9 até a estaca 10, percorreu-se 249,00 m. em rumo 63º13' NO, sendo interceptado pela RFFSA e seguindo em rumo 24º15' NE numa distância de 308,00 m. divisando com um córrego da estaca 11 até a estaca 12 percorreu-se 33,50 m. em rumo 42º33' SO, da estaca 12 até a estaca 13 percorreu-se 88,50 m. em rumo 75º07' NO, da estaca 13 até a estaca 14, percorreu-se 79,00 m. em rumo 35º54' SO, da estaca 14 até a estaca 15 percorreu-se 73,00 metros em rumo 74º08' NO, da estaca 15 até a estaca 16 percorreu-se 38,50 metros em rumo 81º57' SO, da estaca 16 a estaca 17, percorreu-se 98,50 m. em rumo 87º33' SO, da estaca 17 até a estaca 18 percorreu-se 62,00 m. em rumo 83º43' SO, da estaca 18 até a estaca 19 percorreu-se 56,00 metros em rumo 57º SO, da estaca 19 até a estaca 20 percorreu-se 47,50 m. em rumo 45º09' SO, da estaca 20 até a estaca 21 percorreu-se 91,50 m. em rumo 07º 20' SE, da estaca 21 até a estaca 22, percorreu-se 40,00 m. em rumo 54º52' SO, da estaca 22 até a estaca 23, percorreu-se 16,00 m. em rumo 70º03' SO, da estaca 23 até a estaca 24 percorreu-se 46,00 m. em rumo 59º35' SO, da estaca 24 até a estaca 25, percorreu-se 52,50 m. em rumo 69º18' SO; divisando com terreno de Olívio Fávares pelo rio do França, da estaca 25 até a estaca 26 percorreu-se 15,50 m. em rumo 04º37' SO, da estaca 26 até a estaca 27, percorreu-se 44,50 m. em rumo 12º53' SE; divisando com terreno de Antônio Heuco, da estaca 27 até a estaca 28, percorreu-se 385,00 m. em rumo 85º15' SE, onde fica interceptado pela RFFSA e segue em rumo 49º45' SO numa distância de 475,00 m.; da estaca 29 até a estaca 30 percorreu-se 33,00 m. em rumo 34º43' SE; divisando com terreno de Octaviano da Ros, da estaca 30 até a estaca 31, percorreu-se 1.071,00 m. em rumo 73º04' NE, da estaca 31 até a estaca 32 percorreu-se 570,00 m. em rumo 69º43' SE, da estaca 32 até a estaca 33, percorreu-se 03º30' NO; divisando com terreno de Teófilo Afonso; da estaca 33 até a estaca 34, percorreu-se 333,00 m. em rumo 82º SE; divisando com a estrada da Lapa; da estaca 34 até a estaca 35, percorreu-se 510,00 m. em rumo NO, divisando com terreno de Teófilo Afonso; da

Segue no verso.

MATRÍCULA N.º
6.143.

estaca 35 até a estaca PP, percorreu-se 225,00 m. em rumo 78º 04' NO, completando assim o perímetro. - **OBSERVAÇÃO:**- As partes contratantes, expressamente se responsabilizaram, no instrumento básico do Registro UM, abaixo, pelos característicos e pelas complementações dos mesmos, na forma permitida pelo Provimento nº. 260, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, - sendo que os referidos característicos se moldaram em Memorial Descritivo pelas referidas partes apresentado ao Tabelião e elaborado pelo Engº. Agr. Dr. Paulo Renato Kaiss (Crea 3452-7ª. Região), tendo as referidas partes contratantes declarado que as partes havidas pelos transmitentes constantes do R. 1, abaixo, como ideais, dentro de outro imóvel, foram divididas amigavelmente, em tempo anterior à vigência das Leis e Regulamentos que disciplinam o parcelamento do sólo rural, razão pela qual o imóvel acha-se cadastrado no INCRA, sob nº. 705 020 008 095, com a área de 56,4 ha. -

PROPRIETÁRIO:- FAZENDA MINUANO LIMITADA, pessoa jurídica de direito privado, com sede neste Município e Comarca, inscrita no CGC/MF sob nº. 75144758/0001 00, - a qual adquiriu o imóvel na forma constante do Registro Número UM, abaixo.

REGISTROS ANTERIORES:- Nrs. 17.632 e 21.158, feitos respectivamente às fls. 293 e 176, dos Livros nrs. 3-S e 3-V, e ainda 27.222, 27.223 e 27.564, feitos às fls. 128 e 195 do Livro nº. 3-AD, - livros êsses, todos, de Transcrição das Transmissões, deste Cartório. -

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

LAPA, em 10 de ABRIL de 1.981.

O OFICIAL:-



=====

R.1/6.143. PROTOCOLO Nº. 10.598, de 10 - ABRIL - 1981:

O imóvel caracterizado na Matrícula supra e cujos característicos foram extraídos do título aquisitivo abaixo identificado, foi adquirido pela sua proprietária, pela forma que a seguir se registra, sendo que o mesmo representa a unificação das áreas havidas pelos alienantes na forma dos Registros Anteriores, feitos sob nrs. 17.632, 21.158, 27.222, 27.223 e 27.564, às fls. 293, 176, 128 e 195 dos Livros nrs. 3-S, 3-V, 3-AD, de Transcrição das Transmissões, deste Cartório, uma vez que aquelas áreas havidas como em comum, ideais, foram divididas do imóvel a que faziam parte, anteriormente às Leis e Regulamentos que disciplinam o parcelamento do sólo rural, isso de forma amigável conforme o constante da escritura, na qual as partes expressamente assumiram responsabilidade pelas declarações prestadas, conforme o permitido no Provimento nº. 260, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado:- **ADQUIRENTE:**- FAZENDA MINUANO LIMITADA, - já devidamente identificada e qualificada na Matrícula e a qual foi devidamente representada no ato contratual por seu sócio gerente, Octaviano da Ros, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente em Curitiba, à Rua Pamphilo de Assumpção nº. 284, portador da CI-RG nº. 303 746 e inscrito no CPF/MF sob nº. 007 187 429 15. - **TRANSMITENTES:**- ALVINO DE LIMA, lavrador e sua mulher, Da. ALICE FERREIRA DE LIMA, do lar, portadores das CI-RG nrs. 2.081.437 e 2.081.451-PR e inscritos no CPF/MF sob nº. 109 090 799 00, domiciliados e residentes em Rio da Várzea, neste Município e Comarca. - **TÍTULO DE TRANSMISSÃO:**- Compra e venda. - **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura Pública, lavrada em data de 07 de ABRIL de 1.981, às fls. 187 do Livro nº. 174, nas Notas do Tabelião desta Cidade, Benedicto Flôro Bueno, mediante a apresentação das Certidões Ne-

CONTINUAÇÃO

gativas de praxe, inclusive Certificado de Quitação passado pelo FUNRURAL, atual IAPAS, sob nº. 414512, Série C, nesta cidade e havendo a adquirente recolhido a competente sisa, na quantia de Cr\$ 11.650,00, em data de 07/04/81, conforme guia de recolhimento, modelo 4, nº. 2336298-0, da Agência de Rendas desta cidade e tendo sido declarado na escritura que o Tabelionato expedirá a competente DSOI, e, mais, que dita sisa foi paga sobre o valor de Cr\$. 1.165.000,00, somente em atenção à exigência fiscal. - VALOR: - / Cr\$. 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil cruzeiros), com plena e geral quitação dada pelos transmitentes que prometeram responder pela evicção legal, quando chamados à autoria. - CONDIÇÕES: - Puro e Simples. - Cota: - Regº. Cr\$. 2.889,00. (Registrada no distribuidor, sob nº. 1.367). -

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

LAPA, em 10 de ABRIL de 1.981.

O OFICIAL:-

Augusto de F. S. Soares

R.02/6.143 - PROTOCOLO Nº. 30.387, de 11/AGOSTO/1.988:-

INCORPORAÇÃO:- Registra-se pela forma seguinte:- Nos termos da Ata da TRIGÉSIMA TERCEIRA ALTERAÇÃO CONTRATUAL da firma incorporadora, Registrada na M.M.Junta Comercial do Estado do Paraná, sob nº. 379604, em data de 22 de Julho de 1.987, e do requerimento feito a este Ofício, datado de 02 de agosto de 1.988, - o imóvel constante da presente matrícula, foi INCORPORADO ao patrimônio da EMPRESA SUL AMERICANA DE TRANSPORTES EM ÔNIBUS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida e sediada na cidade de Curitiba Pr, inscrita no CGC/MF sob nº. 76 488 915/0001-80, na qualidade de incorporadora (ou sucessora) da FAZENDA MINUANO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida e sediada no lugar cone, digo, lugar conhecido como Rio da Várzea, neste Município e Comarca, inscrita no CGC/MF sob nº. 75 144 758/0001-00.- Cujos imóveis ora incorporados acham-se cadastrados no MIRAD sob nº. 705 020 008 095 DV 8 com A.T. de 160,4 ha. e com o ITR de 1.987 quitado, conforme certificado de cadastro apresentado a este Ofício. Conforme consta do laudo de avaliação, as terras foram avaliadas em Cr\$. 564.032,56, galpões em Cr\$. 102.251,25, mangueirões em Cr\$. 23.266,05, Instalações agrícolas em Cr\$. 28.658,62 e Edificações em Cr\$. 862.591,56, - num total de Cr\$. 1.580.800,04 (isto com referência aos bens imóveis).- Foi apresentado a Certidão Negativa de Débito "CND" do IAPAS sob nº. 882277 passado em data de 03 de agosto de 1.988, da firma incorporadora.- Cujos documentos ficam arquivados neste Ofício, na forma da Lei.- Cota Registro Cr\$. 7.005,80 sendo ao F.P. Cr\$. 1.167,63 a CPC Cr\$. 36, digo, CPC Cr\$. 316,92 e a Serventia Cr\$. 5.521,25.- Registro do distribuidor nº. 732/88.- ACP.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 11 DE AGOSTO DE 1.988

O OFICIAL SUBSTITUTO:- *Augusto de F. S. Soares*

AV.03/6.143 - PROTOCOLO Nº.107.253, DE 01/FEVEREIRO/2016:- DESAPROPRIAÇÃO DE PARCELA:- Averbam-se, a abertura da matrícula nº.27.968, na ficha 01, do Livro nº.02, de Registro Geral, referente a área de 137.951,00m², ou seja, 05 alqueires, 28 litros e 11,00m², ou ainda, 13,7951ha, parcelada do imóvel da presente matrícula, a qual destina-se a implantação de Zona Industrial do Rio da Várzea, - cujos característicos da área foram extraídos do competente Mandado de Registro expedido pelo Auxiliar Juramentado do Cartório do Cível e Anexos desta Comarca, Pablo Maciel Correa (autorizado conforme portaria 19/2013), em 28/01/2016, extraído dos autos nº.0002083-33.2012.8.16.0103 de Desapropriação proposta pelo

SEGUIE

CONTINUAÇÃO

Município da Lapa contra Empresa Sul Americana de Transportes de Ônibus Ltda (CNPJ/MF 76.488.915/0001-50), cuja ação foi julgada procedente por sentença proferida pela M.M. Juíza de Direito da Comarca a Exmª. Srª. Drª. Carolina Fontes Vieira, em data de 08/11/2012, transitada em julgado em 14/12/2012, e decisão de fls.107 proferida pela M.M. Juíza de Direito da Comarca a Exmª. Srª. Drª. Viviane Cristina Dietrich, objeto do R.01 da matrícula ora aberta. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 08 DE MARÇO DE 2016. A ESCRIVENTE: Michele Ramos Augustinhak (Michele Ramos Augustinhak). Cota: Registro 60,00 VRC (R\$.10,92).

AV.04/6.143 - PROTOCOLO Nº.107.518, DE 08/MARÇO/2016:- AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:- Em cumprimento ao contido no Relatório de Consulta de Disponibilidade de Bens, **AVERBA-SE a INDISPONIBILIDADE do imóvel da presente matrícula**, em atendimento ao Protocolo: 201506.0917.00058906-IA-250, Processo: 35368200801209005, Emissor da Ordem: Gerson Galvão Pagani, 12ª Vara do Trabalho de Curitiba PR. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 10 DE MARÇO DE 2016. A ESCRIVENTE: Michele Ramos Augustinhak (Michele Ramos Augustinhak). Cota: Av. 60,00 VRC (R\$.10,92).

R.05/6.143 - PROTOCOLO Nº.110.221, DE 14/DEZEMBRO/2016:- PENHORA:- Nos termos do Mandado, passado em 01/12/2016, pelo Auxiliar Juramentado da Vara Cível desta Comarca, por ordem da M.M. Juíza de Direito, a Exmª. Sra. Dra. Maria Serra Carvalho, - nos autos nº. 0004389-33.2016.8.16.0103 de Carta Precatória nº.700002330495 (Autos de Execução Fiscal nº.5031420-81.2013.4.04.7000/PR) da 19ª Vara Federal de Curitiba PR, - em que é Exequente a União - Fazenda Nacional e Executada Empresa Sul Americana de Transportes em Ônibus Ltda (CNPJ/MF sob nº.76.488.915/0038-41), - **PROCEDO o Registro da PENHORA sobre o imóvel da presente matrícula, de propriedade de Empresa Sul Americana de Transportes em Ônibus Ltda. Isento do Funrejus, conforme art. 3º, VII, b.19 da Lei nº.12.216, de 15/07/1998, com as modificações da Lei 12.604 de 02/07/1999. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** LAPA, PR, 28 DE DEZEMBRO DE 2016. A ESCRIVENTE: Fatima Mayer de Vargas (Leila de Fatima Mayer de Vargas). Cota: 1.293,60 VRC (R\$.235,44).

AV.06/6.143 - PROTOCOLO Nº.112.162, DE 03/AGOSTO/2017. AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Procedo-se esta averbação nos termos do Protocolo de Disponibilidade nº.201607.0717.00159148-IA-070, Processo nº.02895200700509004, Origem: 05ª Vara do Trabalho de Curitiba PR, obtido na Central Nacional de Disponibilidade de Bens (Provimento 39/2014 do CNJ), fica **INDISPONÍVEL, o saldo remanescente do terreno da presente matrícula, em nome de EMPRESA SUL AMERICANA DE TRANSPORTES EM ONIBUS LTDA, CNPJ/MF nº.76.488.915/0001-50. Averbação esta efetuada de acordo com o Artigo 14, §3º do referido Provimento e Artigo 247 da Lei nº 6.015/73. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** LAPA, PR, 08 DE AGOSTO DE 2017. O OFICIAL: Iwayr Machado (Iwayr Machado). Cota: Av. 60,00 VRC (R\$.10,92).

R.07/6.143 - PROTOCOLO Nº.115.369 DE 02/AGOSTO/2018:- PENHORA:- Nos termos do Mandado, passado em 01/07/2018, pelo Analista Judiciário da Vara Cível desta Comarca, por ordem da M.M. Juíza de Direito, a Exmª. Srª. Drª. Maria Serra Carvalho, - nos autos nº.0000835-56.2017.8.16.0103 de Carta Precatória nº.7823925 (Autos de Execução Fiscal nº.96.00.10965-6/PR) da 19ª Vara Federal de Curitiba PR, - em que é Exequente: Instituto Nacional do Seguro Social INSS e Executada: Empresa Sul Americana de Transportes em Ônibus Ltda (CNPJ/MF sob nº.76.488.915/0038-41), - **PROCEDO o Registro da PENHORA sobre o saldo remanescente do imóvel da presente matrícula, de propriedade de Empresa Sul Americana de Transportes em Ônibus Ltda. Isento do Funrejus, conforme art. 3º, VII, b.19 da Lei nº.12.216, de 15/07/1998, com as modificações da Lei 12.604 de 02/07/1999. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** LAPA, PR, 16 DE AGOSTO DE 2018. O OFICIAL: Iwayr Machado (Iwayr Machado). Cota Registro: 918,00 VRC (R\$.177,17).

AV.08/6.143 - PROTOCOLO Nº 118.953, DE 13/08/2019:- AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:- Procedo-se esta averbação nos termos do Protocolo de Disponibilidade nº 201905.2914.00820475-IA-340, Processo nº 00136807320108160004. Origem: 2ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR, obtido na Central Nacional de

FICHA

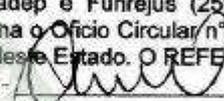
3

RUBRICA



Matricula Nº 6.143

Continuação

Indisponibilidade de Bens (Provimento 39/2014 do CNJ), fica **INDISPONÍVEL**, o saldo remanescente do terreno da presente Matricula em nome de Empresa Sul Americana de Transportes em Ônibus Ltda - ME (CNPJ nº 76.488.915/0001-50). Averbação esta efetuada de acordo com o Artigo 14, §3º do referido Provimento e Artigo 247 da Lei nº 6.015/73. Sendo que as custas da Averbação, selo, Certidão, ISS, Fadep e Funrejus (25%), na quantia total de R\$.372,54, para final do processo, conforme determina o Ofício Circular nº 19/2018 (sei nº 0057578-49.2017.8.16.6000), da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 13 DE AGOSTO DE 2019. O OFICIAL:  (Iwayr Machado). Cota: Av. 630,00 VRC (R\$.121,59).

COPIA NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Segue no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Barão dos Campos Gerais, 72

TITULAR:

AUGUSTO ALVES GUIMARÃES

C.P.F. 002881109.78

LAPA

PARANÁ

REGISTRO GERAL

FICHA

01.

RUBRICA

Matricula N.º 14.396.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- UM TERRENO RURAL de campo e várzea com a área de 60 (SESSENTA) alqueires, 05 (CINCO) litros e 320,00 m² (TREZENTOS E VINTE METROS QUADRADOS), ou seja, 1.455.-345,00 m² (HUM MILHÃO E QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL E TREZENTOS E QUARENTA E CINCO METROS QUADRADOS), ou, ainda, 145,5 hectares e fração, - sem benfeitorias, situado no lugar denominado "RIO DA VÁRZEA", neste Município e Comarca, na divisa com o Município de Campo do Tenente e possuindo as seguintes características e confrontações:- O PP localiza-se na divisa com terreno da Fazenda Minuano Ltda. divisando com terreno da mesma Fazenda, da estaca PP até a estaca 1, percorrem-se 1.071 metros em rumo 03º30' SE, sendo que 399,00 metros divisam com terreno da Fazenda Minuano Ltda. e os restantes 672,00 metros divisam com terrenos de Teofiló Afonso (residente nas proximidades do imóvel), divisando através do Rio da Várzea, no limite entre os municípios da Lapa e Campo do Tenente, com propriedade de Reflorest Invest S. A. - Sul (pessoa jurídica de direito privado, com sede na Capital de São Paulo, na Avenida dos Bandeirantes nº. 4.863), sucessores de Sung Kun Chu e Shang Won Han, da estaca 1 até a estaca 2, percorrendo-se 3.654 metros em rumo NO, SE e NE; deixando de fazer divisa com terreno do Rio da Várzea e divisando com o imóvel da Fazenda Minuano Limitada, da estaca 2 até a estaca 3, percorrem-se 1.071,00 metros em rumo 73º04' NE; da estaca 3 até a estaca PP percorrem-se 570,00 metros em rumo 69º43' SE completando o perímetro. - **P R O P R I E T Á R I A:-** EMPRESA SUL AMERICANA DE TRANSPORTES EM ONIBUS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº. 76.488.915/0001-50, com sede em Curitiba, no KM. 02 da BR-277 (Rodovia do Café), nº. 1.875. - **REGISTRO ANTERIOR:-** Não tem registro anterior. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. - LAPA, em 14 de AGOSTO de 1.989. O OFICIAL:

Augusto Alves Guimarães

R.01/14.396. PROTOCOLO Nº. 33.686, de 14-AGOSTO-1.989:-

AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO POR USUCAPIÃO:- Nos termos do Mandado Judicial, passado em data de 22 de JUNHO do corrente ano, pelo Escrivão do Cível e Anexos da Comarca e assinado pelo M.M. Juiz Substituto, Exmº. Sr. Dr. Luiz Cesar de Paula Espindola e expedido dos Autos processados sob Nº. 86/82, de Ação de Usucapião requerida por Fazenda Minuano Limitada, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob Nº. 75144758/0001-00, com sede neste Município e Comarca, no lugar "Rio da Várzea" contra Teofiló Afonso e outros (interessados incertos), registra-se que por R. Sentença, datada de 02 de Fevereiro de 1.987, exarada pelo M. M. Juiz de Direito da Comarca, Exmº. Sr. Dr. Deugdedit Joaquim da Rocha, foi declarado o domínio da requerente sobre a área de terras identificada na Matrícula acima, por força da prescrição aquisitiva por usucapião, R. Sentença essa que, recorrida, foi confirmada por Ven. Acórdão Nº. 5827 da 3ª. Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado, transitado em julgado e valendo, por isso, a R. sentença como título hábil a este registro, o qual é feito em favor de "EMPRESA SUL AMERICANA DE TRANSPORTES EM ONIBUS LTDA", na qualidade de sucessora daquela requerente, conforme pedido deferido pelo Juízo de Direito da Comarca. - **VALOR DA CAUSA:-** A causa, foi dada o valor de Cr\$.1.500.000,00 (HUM MILHÃO E QUINHENTOS MIL CRUZEIROS), antigo padrão monetário, corrente à época do ajuizamento da causa. - A titulação do domínio está isenta de ITBI, conforme Acórdão Nº. 3.825, da 2ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado. - Registro do Distribuidor:

MATRÍCULA Nº. 14.396.

Continuação

Nº. 732/89. - Cota:- Regº. Ncz\$.152,20, sendo Ncz\$.4,12 à CPC e Ncz\$.148,07 à Serventia. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. - LAPA, em 14 de AGOSTO de 1.989. - O OFICIAL:-

Augusto Augustinhak

AV.02/14.396 - PROTOCOLO Nº.107.253, DE 01/FEVEREIRO/2016:- **DESAPROPRIAÇÃO DE PARCELA**:- Averba-se, a abertura da matrícula nº.27.967, na ficha 01, do Livro nº.02, de Registro Geral, referente a área de 451.419,00m², ou seja, 18 alqueires, 26 litros e 89,00m², ou ainda, 45,1419ha, parcelada do imóvel da presente matrícula, a qual destina-se a implantação de Zona Industrial do Rio da Várzea, - cujos característicos da área foram extraídos do competente Mandado de Registro expedido pelo Auxiliar Juramentado do Cartório do Cível e Anexos desta Comarca, Pablo Maciel Correa (autorizado conforme portaria 19/2013), em 28/01/2016, extraído dos autos nº.0002083-33.2012.8.16.0103 de Desapropriação proposta pelo Município da Lapa contra Empresa Sul Americana de Transportes de Ônibus Ltda (CNPJ/MF 76.488.915/0001-50), cuja ação foi julgada procedente por sentença proferida pela M.M. Juíza de Direito da Comarca a Exmª. Srª. Drª. Carolina Fontes Vieira, em data de 08/11/2012, transitada em julgado em 14/12/2012, e decisão de fls. 107 proferida pela M.M. Juíza de Direito da Comarca a Exmª. Srª. Drª. Viviane Cristina Dietrich, objeto do R.01 da matrícula ora aberta. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 08 DE MARÇO DE 2016. A ESCRIVENTE:- *Michele Ramos Augustinhak* (Michele Ramos Augustinhak). Cota: Registro 60,00 VRC (R\$.10,92).

AV.03/14.396 - PROTOCOLO Nº.107.613, DE 08/MARÇO/2016:- **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**:- Em cumprimento ao contido no Relatório de Consulta de Indisponibilidade de Bens,- **AVERBA-SE a INDISPONIBILIDADE do imóvel da presente matrícula**- em atendimento ao Protocolo: 201506.0917.00058906-IA-250, Processo: 35368200801209005, Emissor da Ordem: Gerson Galvão Pagani, 12ª Vara do Trabalho de Curitiba PR. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 10 DE MARÇO DE 2016. A ESCRIVENTE:- *Michele Ramos Augustinhak* (Michele Ramos Augustinhak). Cota: Av. 60,00 VRC (R\$.10,92).

R.04/14.396 - PROTOCOLO Nº.110.221, DE 14/DEZEMBRO/2016:- **PENHORA**:- Nos termos do Mandado, passado em 01/12/2016, pelo Auxiliar Juramentado da Vara Cível desta Comarca, por ordem da M.M. Juíza de Direito, a Exmª. Sra. Dra. Maria Serra Carvalho,- nos autos nº.0004389-33.2016.8.16.0103 de Carta Precatória nº.700002330495 (Autos de Execução Fiscal nº.5031420-81.2013.4.04.7000/PR) da 19ª Vara Federal de Curitiba PR,- em que é Exequente a União - Fazenda Nacional e **Executada Empresa Sul Americana de Transportes em Ônibus Ltda** (CNPJ/MF sob nº.76.488.915/0038-41),- **PROCEDO** o Registro da **PENHORA** sobre o imóvel da presente matrícula, de propriedade de Empresa Sul Americana de Transportes em Ônibus Ltda. Isento do Funrejus, conforme art. 3º, VII, b.19 da Lei nº.12.216, de 15/07/1998, com as modificações da Lei 12.604 de 02/07/1999. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 28 DE DEZEMBRO DE 2016. A ESCRIVENTE:- *Leila de Fatima Mayer de Vargas* (Leila de Fatima Mayer de Vargas). Cota: 1.293,60 VRC (R\$.235,44).

AV.05/14.396 - PROTOCOLO Nº.112.162, DE 03/AGOSTO/2017. **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**: Proceda-se esta averbação nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº.201607.0717.00159148-IA-070, Processo nº.02895200700509004, Origem: 05ª Vara do Trabalho de Curitiba PR, obtido na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Provimento 39/2014 do CNJ), fica **INDISPONÍVEL, o saldo remanescente do terreno da presente matrícula**, em nome de EMPRESA SUL AMERICANA DE TRANSPORTES EM ONIBUS LTDA, CNPJ/MF nº.76.488.915/0001-50. Averbação esta efetuada de acordo com o Artigo 14, §3º do referido Provimento e Artigo 247 da Lei nº 6.015 /73. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 08 DE AGOSTO DE 2017. O OFICIAL:- *Iwayr Machado* (Iwayr Machado). Cota: Av. 60,00 VRC (R\$.10,92).

AV.06/14.396 - PROTOCOLO Nº 118.953, DE 13/08/2019:- **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**:- Proceda-se esta averbação nos termos do Protocolo de

Segue

FICHA

2

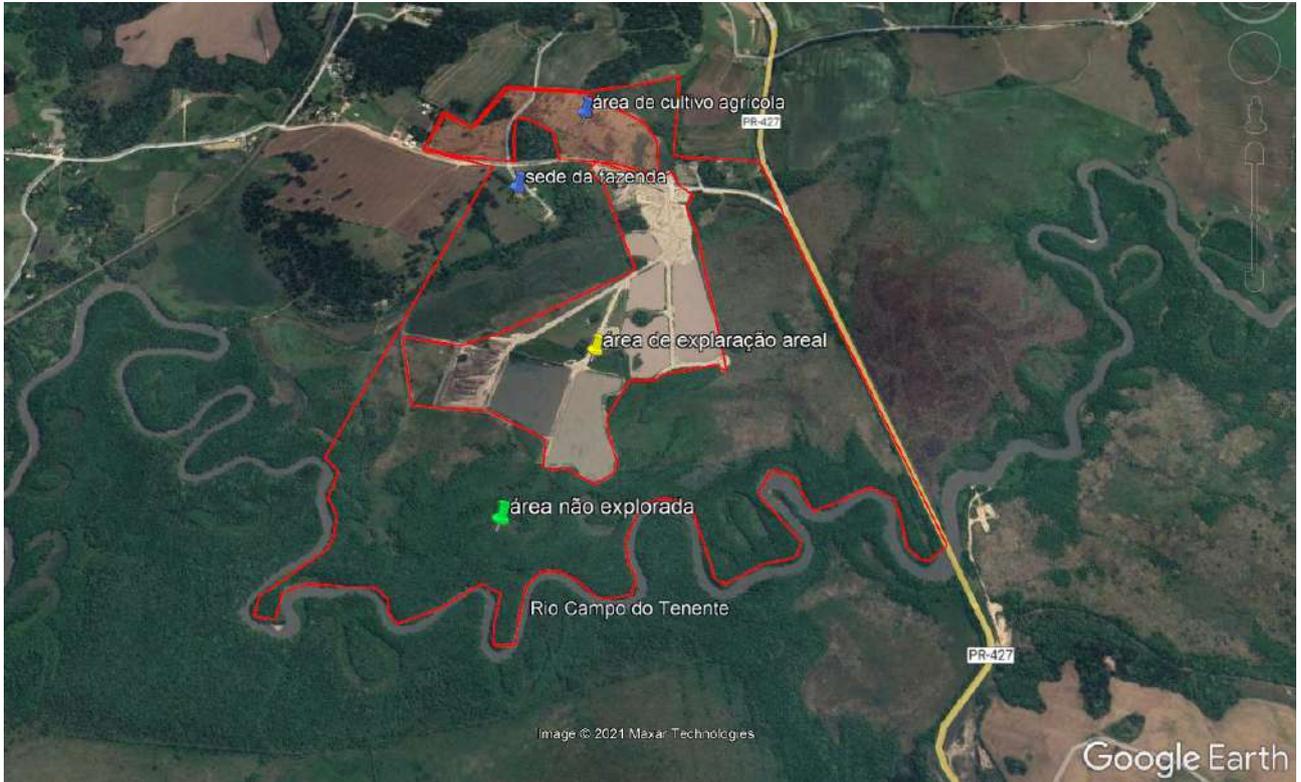
RUBRICA

Matricula Nº 14.396

Continuação

Indisponibilidade nº 201905.2914.00820475-IA-340, Processo nº 00136807320108160004. Origem: 2º Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba-PR, obtido na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Provimento 39/2014 do CNJ), fica **INDISPONÍVEL**, o saldo remanescente do terreno da presente Matricula em nome de Empresa Sul Americana de Transportes em Onibus Ltda - ME (CNPJ nº 76.488.915/0001-50). Averbação esta efetuada de acordo com o Artigo 14, §3º do referido Provimento e Artigo 247 da Lei nº 6.015/73. Sendo que as custas da Averbação, selo, Certidão, ISS, Fadep e Funrejus (25%), na quantia total de R\$.372,54, para final do processo, conforme determina o Ofício Circular nº 13/2018 (sei nº.0057578-49.2017.8.16.6000), da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 13 DE AGOSTO DE 2019. O OFICIAL:-
(Iwayr Machado). Cota: Av. 630,00 VRC (R\$.121,59).

Segue no verso



ANEXO IV

Fotos do Imóvel

























ANEXO V

Quadros e Tabelas

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

