



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª (QUARTA) VARA CÍVEL DE CURITIBA - FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Cândido de Abreu, 535, 4º andar - Centro Cívico, Curitiba/PR - CEP: 80.530-906 - Fone(41)98840-3652

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 109.1, para instruir os Autos nº 0020469-14.2024.8.16.0001 (PROJUDI), movido por ANDREY BORNIA SOCIEDADE INDIVIDUAL (CNPJ 25.055.979/0001-26), em face de ESPÓLIO DE IRES MATOS MOREIRA (CPF 134.700.789-04), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 2.331 do Registro de Imóveis de Cambé/PR.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Cambé - Estado do Paraná

REGISTRO DE IMÓVEIS

Avenida Brasil, 191 - Fone: 54-3023

Waldemir Quandalini Gomes

TITULAR

Alcides Romaniolo
OFICIAL MAIOR

Renato Diaspato Gomes
ESCRIVENTE AUTORIZADO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº. 2.331.-

DATA:- 20 de Setembro de 1.977.-

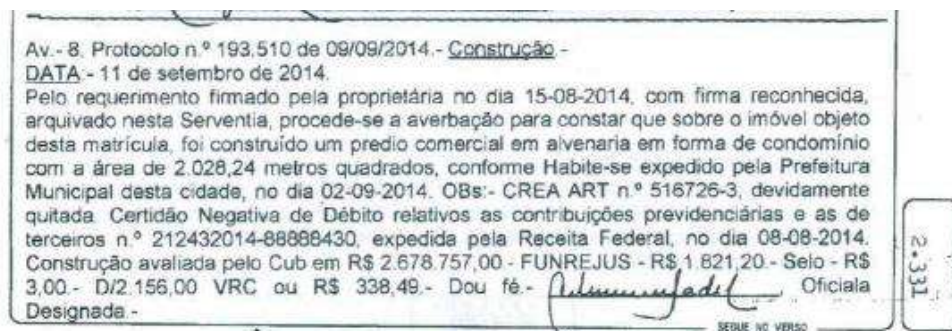
CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:-

Lote de terras sob o nº 27-D-4 (vinte e sete-D-quatro), com a área - de 230.142,00 mts² (duzentos e trinta mil, cento e quarenta e dois) - metros quadrados, subdivisão do lote nº 27-D, situado na Gleba Patrimônio Cambé, dentro do perímetro suburbano desta cidade e Comarca de Cambé, com as seguintes divisas e confrontações:- "PARTINDO de um marco nos limites de domínio da Rodovia BR-369, denominado de marco primordial (MP), segue confrontando com terras do sr. Arnaldo, no rumo - 34º 03' SW, até o marco 2, por uma distância de 542,59 metros; deste ponto defletindo a direita, segue margeando o Corrego Motlau, por uma distância de 118,87 metros, até chegar ao ponto 3; neste ponto, deflete à direita e segue confrontando com terras do sr. Segismundo Lepre, no rumo 36º 12' NW., numa distância de 590,70 metros, até chegar ao ponto 4, situado nos limites de domínio da referida rodovia; neste -- ponto deflete à direita e segue margeando a Rodovia, nos seus limites por uma distância de 797,00 metros, até chegar ao marco primordial".-

OBS:- Imóvel cadastrado no INCRA, em maior porção, com os seguintes -- características:- nº do imóvel: 714 062 008 745; área total: 60,5; -- área explorada: 60,5; módulo: 13,0; nº de módulos: 4,65; fração mínima de parcelamento: 13,0.-----

PROPRIETÁRIOS:- UZEN AJIMURA e sua mulher, Da CHIEKO AJIMURA, casados, ele brasileiro, agricultor, portador da CI.RG. nº 565.401-PR., ela japonesa, do lar, portadora da CI.RG. p/estr. nº 503.706-Fr., inscritos no C.P.F. sob o nº 003.612.249-15, residentes e domiciliados nesta -- cidade.-----

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 307, livro 2, deste mesmo Ofício de Imóveis.- Dou fé.- *Alcides Romaniolo*, Oficial Maior.---



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: Lote de terras sob o nº 27-D-4, com a área de 230.142,00m², subdivisão do lote nº 27-D, situado na Gleba Patrimônio Cambé, dentro do perímetro urbano da Cidade e Comarca de Cambé, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 2.331 do Registro de Imóveis de Cambé/PR. Sobre o imóvel foi construído um



prédio comercial em alvenaria em forma de condomínio, com a área de 2.028,24m², conforme Av.08 da referida matrícula. Localização: Rodovia Melo Peixoto (BR-369), nº 9.085, Km 165, Cambé/PR.

Em vistoria *in loco* observou-se a individualização física do bem avaliando, sendo que doas 230.142,00m², aproximadamente 9.450,00m² foi individualizado onde foi edificado um imóvel comercial em alvenaria com 2.028,24m² utilizado como motel.



VISTA AÉREA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

4.1. DO TERRENO – MÉTODO UTILIZADO

Lote de terras sob o nº 27-D-4, com a área de 230.142,00m², subdivisão do lote nº 27-D, situado na Gleba Patrimônio Cambé, dentro do perímetro urbano da Cidade e Comarca de Cambé, com demais confrontações, medições e características na Matrícula nº 2.331 do Registro de Imóveis de Cambé/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 m² médio elaborou-se um espaço amostral composto por 05 (cinco) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 14.100.000,00	227480,00	R\$ 61,98
2	R\$ 1.800.000,00	9000,00	R\$ 200,00
3	R\$ 1.100.000,00	4700,00	R\$ 234,04
4	R\$ 1.200.000,00	4797,00	R\$ 250,16
5	R\$ 3.900.000,00	60000,00	R\$ 65,00

Os dados coletados, e apresentados anteriormente, através da pesquisa de mercados são dados brutos sendo necessário a homogeneização dos fatores visando afastar distorções de nos valores coletados. Assim, levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de localização e área total, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº.	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA (M²)	VALOR (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATORES	VALOR AJUSTADO (R\$/M²)
1	R\$ 14.100.000,00	227480,00	R\$ 61,98	0,997	0,997	R\$ 61,80
2	R\$ 1.800.000,00	9000,00	R\$ 200,00	0,445	0,445	R\$ 88,94
3	R\$ 1.100.000,00	4700,00	R\$ 234,04	0,378	0,378	R\$ 88,47
4	R\$ 1.200.000,00	4797,00	R\$ 250,16	0,380	0,380	R\$ 95,05
5	R\$ 3.900.000,00	60000,00	R\$ 65,00	0,845	0,845	R\$ 54,95

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, assim chegando ao valor final de R\$ 77,84 o m².

O tratamento dos fatores com intervalo de confiança de 80% o que resultou em um Grau II de precisão correspondendo à 31,92% em torno da média.

média	77,84
intervalo de confiança	80%
n-1	4
n	5
t Student	1,533
desvio padrão	18,12331499
raiz de n	2,236067977
resultado	12,42495405
inferior	65,42
superior	90,27
% em torno da média	0,3192
30% < Grau II ≤ 50%	31,92%

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 2.331, avalio a área total do terreno por **R\$ 17.914.874,13 (Dezessete Milhões Novecentos e Quatorze Mil Oitocentos e Setenta e Quatro Reais e Treze Centavos).**

4.2. DAS BENFEITORIAS – MÉTODO UTILIZADO

Sobre o imóvel foi construído um prédio comercial em alvenaria em forma de condomínio, com a área de 2.028,24m², conforme Av.08 da referida matrícula. Localização: Rodovia Melo Peixoto (BR-369), nº 9.085, Km 165, Cambé/PR.

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 normal RP1-Q, que hoje (Julho/2022) se encontra em R\$ 2.124,92; 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. DEPRECIAÇÃO 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 REGULAR estado de conservação (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando o tempo de construção e o estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,9272 (Tabela 2) sobre o valor CUB-PR, chegando ao valor final do m² das benfeitorias em R\$ 1.970,23 o m², e aplicando esse valor sobre a área total edificada, avalio todas as benfeitorias em **R\$ 3.997.469,98 (Três Milhões Novecentos e Noventa e Sete Mil Quatrocentos e Sessenta e Nove Reais e Noventa e Oito 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\$ 21.912.344,11

Limite inferior: R\$ 19.721.109,70 (até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 24.103.578,53 (até o máximo de 10%)

Valor arredondado (1%) R\$ 22.080.000,00

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 Evolutivo, vistoria “*in loco*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constante da Matrícula nº 2.331 do Registro de Imóveis de Cambé/PR, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, **avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) pelo valor total de R\$ 22.080.000,00 (Vinte e Dois Milhões e Oitenta Mil Reais)**, sendo:

- **Fração correspondente à 9.450,00m² de área total com 2.028,24m² de área construída, avaliado por R\$ 4.780.000,00 (Quatro Milhões Setecentos e Oitenta Mil Reais);** e a
- **Área livre remanescente com 220.692,00m², avaliado por R\$17.300.000,00 (Dezessete Milhões e Trezentos Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



AMOSTRA 01



RS 14.100.000 [Simular parcelas](#)

Terreno à venda, 227 m² por R\$ 14.100.000,00 - Nova Dantzig - Cambé/PR

Rua Antonio Rasteiro Filho,
Nova Dantzig, Cambé

Terreno comercial

Referência: TE0113

Terreno rural e industrial, bem localizado, próximo a Sandoz. Testado + ou - 120 metros, contendo área total de 227.480m² = 9,4 alqueiras.

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-pr-cambe-nova-dantzig-227m2-RS14100000/id-6502633/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-mitula-br-|-venda

AMOSTRA 02



RS 1.800.000 [Simular parcelas](#)

Terreno à venda, 9000 m² por R\$ 1.800.000,00 - Nova Dantzig - Cambé/PR

Rua Antonio Rasteiro Filho,
Nova Dantzig, Cambé

Terreno comercial

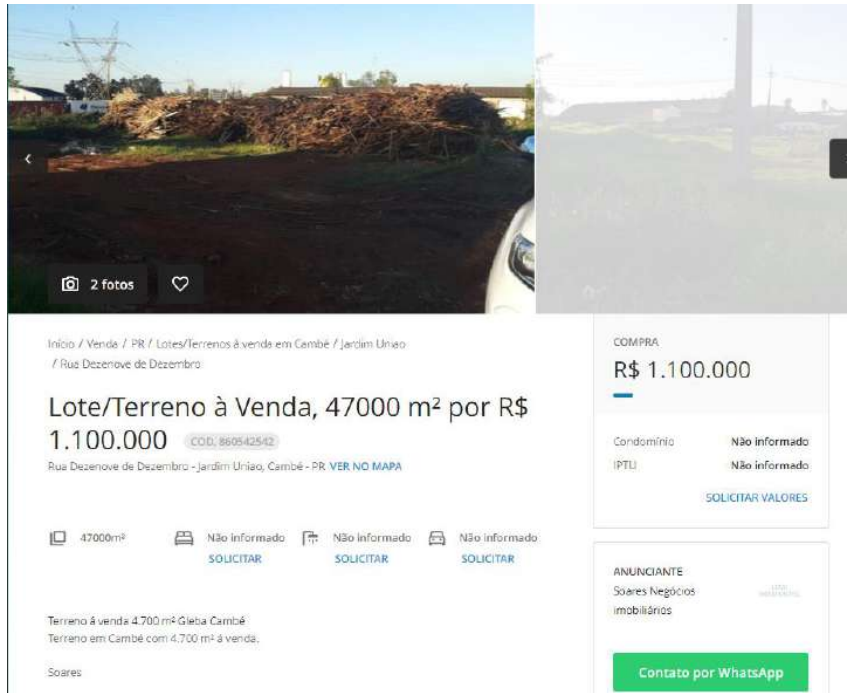
Referência: TE0114

Terreno Industrial bem localizado, próximo a Sandoz, testada 190 metros. Acesso duplo pela BR e pela estrada municipal.

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-pr-cambe-nova-dantzig-9000m2-RS1800000/id-6502634/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-mitula-br-|-venda



AMOSTRA 03



2 fotos

Início / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Cambé / Jardim União
/ Rua Dezenove de Dezembro

Lote/Terreno à Venda, 47000 m² por R\$ 1.100.000 COD: 860542542

Rua Dezenove de Dezembro - Jardim União, Cambé - PR [VER NO MAPA](#)

47000m² Não informado Não informado Não informado [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Terreno à venda 4.700 m² Glória Cambé
Terreno em Cambé com 4.700 m² à venda.

Soares

COMPRA
R\$ 1.100.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Soares Negócios Imobiliários

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-uniao-bairros-cambe-47000m2-venda-RS1100000-id-2559476609/>

AMOSTRA 04



Terreno à venda - no Jardim União

imovelweb

Anunciante: **PEREZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SS LTDA**

Valor R\$ 1.200.000

Área total: 4.797m²

Terreno sem benfeitorias com 4.797m².
Próximo ao Buffet Leguna

PEREZ: A sua imobiliária em Londrina
Para a sua GRANDE CONQUISTA, conte com um GRANDE PARCEIRO.

Dezenove de Dezembro, Jardim União, Cambé

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-uniao-2960920825.html>



AMOSTRA 05



Início / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Cambé / Jardim Vitória

Lote/Terreno à Venda, 60000 m² por R\$ 3.900.000

COD. TERREO1

Jardim Vitória, Cambé - PR [VER NO MAPA](#)

60000m²

Não informado

Não informado

Não informado

SOLICITAR

SOLICITAR

SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Terreno à venda, 60000 m² por R\$ 3.900.000,00 - Jardim Vitória - Cambé/PR.
Ótima oportunidade!
Terreno em região com alta valorização à venda na Estrada da Prata, 60000 m² por R\$ 3.900.000 - Jardim Vitória - Cambé/PR.
"Sítio Maracaju". Excelente localização, próximo a cidade, com poço artesiano e caixa d'água, redes pluvial e elétrica prontas. Frente medindo 48 metros. -

COMPRA

R\$ 3.900.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

GI IMOBILIÁRIA

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-vitoria-bairros-cambe-60000m2-venda-RS3900000-id-2560113586/>

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: $Fa = (A/Ar)^{0,25}$

Multiplicação de fatores = $Ft \times Fa$

Sendo:

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.

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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 77,84

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 230.142,00m²

Valor do terreno (R\$) = R\$ 17.914.874,13

Valor das benfeitorias (R\$) = Área Edificada (m²) x CUB/SC x Coeficiente de Depreciação (k)

Sendo:

Área Edificada (m²) = 2.028,94m²

CUB/PR = R\$ 2.124,92

Coef. Depreciação (k) = 0,9272

Valor das benfeitorias (R\$) = R\$ 3.997.469,98

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 22.080.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Comarca de Cambé - Estado do Paraná
REGISTRO DE IMÓVEIS
Avenida Brasil, 191 - Fone: 54-3023

Waldemir Guandalini Gomes

TITULAR
Menezes Romualdo
OFICIAL MAIOR
Renato Dias Gomes
ESCREVENTE AUTORIZADO

FICHA
1

[Assinatura]

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 2.331.-

DATA:- 20 de Setembro de 1.977.-

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:-

Lote de terras sob o nº 27-D-4 (vinte e sete-D-quatro), com a área - de 230.142,00 mts2 (duzentos e trinta mil, cento e quarenta e dois) - metros quadrados, subdivisão do lote nº 27-D, situado na Gleba Patrimônio Cambé, dentro do perímetro suburbano desta cidade e Comarca de Cambé, com as seguintes divisas e confrontações:- "**PARTINDO** de um marco nos limites de domínio da Rodovia BR-369, denominado de marco primordial (MP), segue confrontando com terras do sr. Arnaldo, no rumo - 34º 03' SW, até o marco 2, por uma distância de 542,59 metros; deste ponto defletindo a direita, segue margeando o Córrego Motlau, por uma distância de 118,87 metros, até chegar ao ponto 3; neste ponto, deflete a direita e segue confrontando com terras do sr. Segismundo Lepre, no rumo 36º 12' NW., numa distância de 590,70 metros, até chegar ao ponto 4, situação nos limites de domínio da referida rodovia; neste ponto deflete a direita e segue margeando a Rodovia, nos seus limites por uma distância de 797,00 metros, até chegar ao marco primordial".- **OBS:-** Imóvel cadastrado no INCRA, em maior porção, com os seguintes - características:- nº do imóvel: 714 062 008 745; área total: 60,5; -- área explorada: 60,5; módulo: 13,0; nº de módulos: 4,65; fração mínima de parcelamento: 13,0.

PROPRIETÁRIOS:- UZEN AJIMURA e sua mulher, DE CHIEKO AJIMURA, casados, ele brasileiro, agricultor, portador da CI.RG. nº 565.401-PR., ela japonesa, do lar, portadora da CI.RG. p/estr. nº 503.706-PR., inscritos no C.P.F. sob o nº 003.612.249-15, residentes e domiciliados nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 307, livro 2, deste mesmo Ofício de Imóveis.- Dou fé. *[Assinatura]*, Oficial Maior.

R- 1/2.331.- INCORPORAÇÃO

DATA:- 14 de Maio de 1.979.-

Pela escritura pública lavrada às fls. 38vº/39vº, do livro nº 21, no dia 9 do mes em curso, nas notas do Tabelião Antonio Martins, do Distrito da Prata, neste Município, UZEN AJIMURA e sua mulher, DE CHIEKO AJIMURA, qualificados e identificados na matrícula acima, incorporaram o imóvel constante da matrícula acima, ao patrimônio da firma - **MILMAR - TERRITORIAL E AGRÍCOLA SOCIEDADE CIVIL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede a Rua Espanha, nº 453, nesta cidade, inscrita no CGC do M/F. sob o nº 77.713.097/0001-04, no ato representada pelo sócio gerente, sr. Uzen Ajimura, antes identificado, pelo valor de Cr.\$ 3.420.000,00 (três milhões, quatrocentos e vinte mil -- cruzeiros).- **OBS:-** Isento do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos, nos termos do disposto no inciso II, artigo 1º, da Lei Estadual nº 5.464/66.- Dou fé. *[Assinatura]*, Oficial Maior

Deste:- Cr.\$ 1.074,00:-

AV- 2/2.331.- DESINCORPORAÇÃO

DATA:- 17 de Agosto de 1.981.-

Pela escritura pública de Desincorporação, lavrada nas notas do Tabelião Edwy Taques Araujo, desta cidade, no livro nº 141, fls. 167vº/168, no dia de hoje, firmada pelo sr. UZEN AJIMURA e sua esposa, CHIEKO AJIMURA, qualificados e identificados na matrícula acima, --

SEQUE NO VERSO

2.331

como outorgantes e reciprocamente outorgados; e, ainda pela MILMAR - TERRITORIAL E AGRÍCOLA S/C LTDA., qualificada e identificada no registro retro, no ato representada por seu sócio, UZEN AJIMURA, já -- qualificado, como outorgada e reciprocamente outorgante, o imóvel -- constante da matrícula retro, avaliado em Cr.\$ 3.420.000,00 (três milhões, quatrocentos e vinte mil cruzeiros), foi desincorporado do capital social da firma Milmar - Territorial e Agrícola S/C Ltda., e, em consequência, sua posse, domínio, direitos e ações, retornam à propriedade de UZEN AJIMURA e sua esposa, CHIEKO AJIMURA. - Dou fé. -- *[Assinatura]* Oficial Maior, - Custas:- Cr.\$ 1.963,00.

AV- 3-2.331.- Cancelamento do Incra.

DATA:- 19 de Abril de 1.983.-

O imóvel constante da matrícula retro, teve o seu cadastramento no I. N.C.R.A., devidamente cancelado a partir do exercício de 1.980, por se tratar de imóvel considerado urbano, conforme despacho exarado pelo Coordenador Geral do Incra no Paraná. - Dou fé. -- *[Assinatura]* Oficial Maior.

R- 4-2.331.- Venda e Compra.

DATA:- 19 de Abril de 1.983.-

Pela escritura pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do Tabelião Edwy Taques Araujo, desta cidade, no livro nº 155, fls. 26v8/27, no dia 18 do mês em curso, UZEN AJIMURA e sua mulher, CHIEKO AJIMURA, qualificados e identificados na matrícula retro, venderam o imóvel -- constante da matrícula retro, pelo preço certo e ajustado de Cr.\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), ao Sr. RAIMILSON VILAS BOAS DE OLIVEIRA REIS, brasileiro, casado, do comércio, portador da Cart. - de Ident. RG. nº 8431-56-93593, expedida pelo Ministério da Guerra, - inscrito no CPF. sob o nº 115.735.389-49, residente e domiciliado nesta cidade. - CONDICÕES:- As da escritura. - OBS:- O imposto de transmissão inter-vivos, na importância de Cr.\$ 240.000,00, foi pago sobre o valor de Cr.\$ 12.000.000,00, pelo recibo nº 2966947-6, no dia 13 do mês em curso, na Agência de Rendas desta cidade. - Boletim de distribuição nº 492/83, expedido pelo Distribuidor Público, desta cidade, - no dia de hoje. - Dou fé. -- *[Assinatura]* Oficial Maior. - Deste:- Cr.\$ 37.000,00.

R- 5/2.331.- Venda e Compra

DATA:- 16 de Dezembro de 1.983.-

Pela escritura pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do Tabelião Edwy Taques Araujo, desta cidade, no livro nº 158, fls. 192, no dia de hoje, RAIMILSON VILAS BOAS DE OLIVEIRA REIS e sua mulher, NEUSA FERNANDES DE OLIVEIRA REIS, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, ela do comércio, portador da Cart. Ident. RG. nº 8431-56-93593, expedida pelo Ministério do Exército, ela do lar, - portadora do título eleitoral nº 18.256, expedido pela 78ª. Zona-PR, - inscritos no CPF. sob o nº 115.735.389-49, venderam o imóvel constante da matrícula retro, pelo preço certo e ajustado de Cr.\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros), ao Sr. UZEN AJIMURA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade, portador da Cart. Ident. RG. nº 565.401-PR, inscrito no CPF. sob o nº 003 612.249-15. - CONDICÕES:- As da escritura. - OBS:- O imposto de transmissão inter-vivos, na importância de Cr.\$ 600.000,00, sobre o valor de Cr.\$ 30.000.000,00, pago pela guia nº 466/83, na Agência do Banco do Estado do Paraná S/A., desta cidade, no dia de hoje. - Boletim de distribuição nº 1423/83, expedido pelo Distribuidor Público, desta cidade, no dia de hoje. - Dou fé. -- *[Assinatura]* Oficial Maior. - Deste:- Cr.\$ 55.000,00.

MF

R- 6/2.331.- Venda e Compra

DATA:- 16 de Dezembro de 1.983.-

Pela escritura pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do Tabelião Edwy Taques Araujo, desta cidade, no livro nº 158, fls. 192, no dia de hoje, RAIMILSON VILAS BOAS DE OLIVEIRA REIS e sua mulher, NEUSA FERNANDES DE OLIVEIRA REIS, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, ela do comércio, portador da Cart. Ident. RG. nº 8431-56-93593, expedida pelo Ministério do Exército, ela do lar, - portadora do título eleitoral nº 18.256, expedido pela 78ª. Zona-PR, - inscritos no CPF. sob o nº 115.735.389-49, venderam o imóvel constante da matrícula retro, pelo preço certo e ajustado de Cr.\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros), ao Sr. UZEN AJIMURA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade, portador da Cart. Ident. RG. nº 565.401-PR, inscrito no CPF. sob o nº 003 612.249-15. - CONDICÕES:- As da escritura. - OBS:- O imposto de transmissão inter-vivos, na importância de Cr.\$ 600.000,00, sobre o valor de Cr.\$ 30.000.000,00, pago pela guia nº 466/83, na Agência do Banco do Estado do Paraná S/A., desta cidade, no dia de hoje. - Boletim de distribuição nº 1423/83, expedido pelo Distribuidor Público, desta cidade, no dia de hoje. - Dou fé. -- *[Assinatura]* Oficial Maior. - Deste:- Cr.\$ 55.000,00.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Cambé - Estado do Paraná

REGISTRO DE IMÓVEIS

Avenida Brasil, 191 - Fone: 54-3023



Waldemir Guandalini Gomes

TITULAR

Anaia Romanio

OFICIAL MAIOR

Renato Dispatto Gomes

EMPREGADO JURAMENTADO

FIGURA

02

RUBRICA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 2.331.- CONTINUAÇÃO

Tabelião Audinir Pissetti, distrito Judiciário de São Martinho, Comarca de Rolândia-PR, no livro nº 32, fls. 141, no dia 16 de Dezembro do ano em curso, UZEM AJIMURA e sua mulher, CHIEKO AJIMURA, casados, ele brasileiro, agricultor, portador da Cart. Ident. RG. nº 565.401-PR, -- ela japonesa, do lar, portadora da Cart. Ident. para estrangeiro RG. -- nº 503.706-PR, inscritos no CPF. sob o nº 003.612.249-15, residentes e domiciliados nesta cidade, venderam o imóvel constante desta matrícula, de ficha 01, pelo preço certo e ajustado de Cr.\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de cruzeiros), ao Sr. IRIS MATOS MORTIRA, brasileiro, divorciado, agropecuarista, portador da Cart. Ident. RG. nº 10R-285.311-SC, inscrito no CPF. sob o nº 134.700.789-04, residente e domiciliado a Rua Santos Dumont, 690, Rolândia, neste Estado.- CONDICÕES:- As da escritura.- OBS:- O imposto de transmissão inter-vivos, -- na importância de Cr.\$ 600.000,00, pago sobre o valor de Cr.\$ 30.000.000,00, pela guia nº 467/83, no dia de hoje, na Agência do -- Banco do Estado do Paraná S/A, desta cidade.- Boletim de distribuição nº 1.426/83, expedido pelo Distribuidor Público, desta cidade, no dia de hoje.- Dou fé.- Waldemir Guandalini Gomes Oficial Maior.-----
Deste:- Cr.\$ 55.000,00.-----

HF

AV- 7/2.331.- Ratificação

DATA:- 07 de Maio de 1.984.-

Pela escritura pública de Re-Ratificação, lavrada nas notas do Tabelião Audinir Pissetti, do Distrito Judiciário de São Martinho, Comarca de Rolândia, no livro nº 34, fls. 33, no dia 15 de Dezembro de -- 1.983, outorgada pela firma, Milmar-Territorial e Agrícola Sociedade Civil Ltda., qualificada e identificada em registro anterior, no ato representada pelas sócias, Cacimelia Aparecida Alcântara Pereira e -- Marcella Aparecida Alcântara Pereira, brasileiros, solteiras, maiores por emancipação, portadores das Cart. Ident. RG. ns. 2.124.542-Pr. e 3.240.242-Pr., inscritas no CPF. sob os ns. 364.820.809-87 e 465.737, 049-91, respectivamente, residentes e domiciliadas em Londrina, a Rua Barretos, 172 e pelo sr. Uzem Ajimura e sua esposa, Chieko Ajimura, -- qualificados e identificados em registro anterior, foi a escritura pública de Desincorporação, lavrada nas notas do Tabelionato Taques desta cidade, no livro nº 141, fls. 167vº/168, no dia 17 de Agosto de -- 1.981, averbada sob o nº 02, nesta matrícula, devidamente RATIFICADA. Dou fé.- Waldemir Guandalini Gomes Oficial Maior,-----

Av.- 8. Protocolo nº 193.510 de 09/09/2014.- Construção -

DATA - 11 de setembro de 2014.

Pelo requerimento firmado pela proprietária no dia 15-08-2014, com firma reconhecida, arquivado nesta Serventia, procede-se a averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído um prédio comercial em alvenaria em forma de condomínio com a área de 2.028,24 metros quadrados, conforme Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, no dia 02-09-2014. OBS:- CREA ART nº 516726-3, devidamente quitada. Certidão Negativa de Débito relativos as contribuições previdenciárias e as de terceiros nº 212432014-88888430, expedida pela Receita Federal, no dia 08-08-2014. Construção avaliada pelo Cub em R\$ 2.678.757,00 - FUNREJUS - R\$ 1.821,20 - Selo - R\$ 3,00 - D/2.156,00 VRC ou R\$ 338,49.- Dou fé.- Waldemir Guandalini Gomes Oficial Designada.-

SERIE NO VERSO

2.331

R-9. M-2.331. Protocolo nº 212.480 de 19/06/2018. Penhora
Pelo Mandado de Penhora nº 405/2018, expedido em 07/06/2018, pelo Dr. Ricardo Luiz Gorla, MM. Juiz da 2ª Vara da Fazenda Pública de Cambé-PR, devidamente assinado pela supervisora de secretaria, Gislaíne Belleze Cilião de Araújo, e auto de penhora datado de 15/06/2018, extraídos dos autos nº 0011004-49.2017.8.16.0058, em que é exequente **MUNICÍPIO DE CAMBÉ - ESTADO DO PARANÁ**, e executado **IREN MATOS MOREIRA** RG: 10R285311-SSP/SC e CPF/MF nº 134.700.789-04, com endereço à Rua Santos, nº 868, apto 1401, Londrina-PR, procedo o presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado para garantir o pagamento de uma dívida cujo valor da causa é de R\$ 22.027,73. FUNREJUS: Guia nº 14000000003728025, pago no dia 25/06/2018, no valor de R\$ 44,06. Emolumentos: 783,00 VRC ou R\$ 151,12. Selo: R\$ 4,67. O referido é verdade e dou fé. Cambé, 04 de julho de 2018. Registradora de Imóveis, Daniele Michalowski Cosechen: *[Assinatura]*

Av-10. M-2.331. Protocolo nº 219.705 de 20/09/2019. Cancelamento
Pelo Ofício nº 1043/2019, expedido dia 19/09/2019, pelo Dr. Ricardo Luiz Gorla, referente aos autos nº 0011004-49.2017.8.16.0056 da 2ª Vara da Fazenda Pública de Cambé-PR, encaminhado pelo Sistema Mensageiro, o qual fica arquivado neste ofício, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da penhora registrada sob o nº 9, desta matrícula. Emolumentos: 315,00 VRC ou R\$ 60,80. O referido é verdade e dou fé. Cambé, 24 de setembro de 2019. Registradora de Imóveis, Daniele Michalowski Cosechen: *[Assinatura]*

R-11. M-2.331. Protocolo nº 236.928 de 29/04/2022. Penhora
Pelo Termo de Penhora expedido em 25/04/2022, pela Juíza de Direito Dra. Carolina Fontes Vieira, extraído dos autos nº 0020469-14.2021.8.16.0001 da 4ª Vara Cível de Curitiba-PR, procedo o presente registro para constar a penhora incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula. Trata-se de ação em que é parte exequente Andrey Bomia Sociedade Individual, CNPJ/MF nº 25.055.978/0001-26, e parte executada Espólio de Iren Matos Moreira, CPF/MF nº 134.700.789-04, valor da causa: R\$ 4.373.491,24. Funrejus no valor de R\$ 6.658,88, pago através do documento nosso número - guia nº 14000000008063152, no dia 13/05/2022. Emolumentos: 1.293,60 VRC ou R\$ 318,23. O referido é verdade e dou fé. Cambé, 17 de maio de 2022. Escrevente, Cintia Clementin Mendes: *[Assinatura]* Selo digital: F142J. 7mqPZ. IzWpJ-MjVhd tjwRE

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico nos termos do § 1º do art 19 da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30/06/1975 e art. 582 do CNCGJPR, que a presente cópia reprográfica é reprodução fiel da matrícula nº 2.331. O referido é verdade e dou fé. Cambé, 19 de maio de 2022.



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.



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

