



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª (SEGUNDA) VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA COMARCA
DA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ.

Rua Joanin Stroparo, 01 - Vila Bancária - Campo Largo/PR - CEP.: 83.601-460

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 526.1, para instruir os AUTOS Nº 0005941-82.2015.8.16.0001 (PROJUDI), movido por SAROLLI - MADEIRAS, SEMENTES, CEREAIS E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ 76.093.574/0001-13), em face de ESPÓLIO DE MARIA APARECIDA SOUZA E SILVA (CPF 164.404.639-34), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 28.026 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
R. Rui Barbosa, 1188 s.Joia - FONE: 292-1131

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Maria Elisabete Poli Kurowski
MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL



Matrícula N.º =28.026=

Data 12 / NOVEMBRO / 1999

IMÓVEL: Área de terreno rural, designada pela letra "B", da Planta de Divisão Amigável, arquivada sob n.14.122 n/Ofício, situada no lugar "FIGUEIREDO", neste Município e Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, cujas medidas de linhas e confrontações são as seguintes: Inicia em um marco cravado junto a divisa da área A, por uma linha que mede a distância de 297,94m, rumo de 01º05'NE limitando com terras de Maria Aparecida Souza e Silva e de Darci Jarek, onde encontra outro marco junto a uma estrada de acesso a este imóvel, segue por uma linha demarcada em 535,75m rumo de 83º27'SE limitando novamente com terreno de Maria Aparecida Souza e Silva e de Francisco de Assis Teixeira Maciel, faz canto e, por uma linha que mede a distância de 422,90m rumo de 00º35'SO divide com terras de Francisco de Assis Teixeira Maciel e da Família de Antonio Pinto, finaliza em linha de 568,87m rumo de 70º54'NO limitando com a área A; perfazendo a área superficial de 193.600,00M2-(cento e noventa e três mil,seis-centos metros quadrados), sem benfeitorias.-----

INCRA SOB N.

PROPRIETÁRIOS:-1)-"MIGUEL ESPAK" e s/m. "LIDIA ESPAK", brasileiros, casados em data de 29/05/71 sob o regime de comunhão universal de bens, ele, lavrador, ela, do lar, portadores das CI RG ns.692.001-Pr e 3.677.779-6-Pr e inscritos no CPF/MF sob ns.169.765.179-87 e 871.948.059-87, respectivamente, residentes e domiciliados na Estrada de Bateias, s/n. Fazendinha n/Município; e, 2)-"MARIA APARECIDA SOUZA E SILVA", brasileira, viúva, advogada, portadora da CI RG n.591.720-Pr inscrita no CPF/MF sob n.164.404.639-34, residente e domiciliada na Alameda D. Pedro II n.835 aptº.17 em Curitiba-Pr

REGISTROS ANTERIORES:-Ns.1 e 12-2.099 (datas 14-09-1977 e 29-04-1997 do Livro n.º 2 de Registro Geral deste Ofício.-

Maria Elisabete Poli Kurowski
OFICIAL

R-2-28.026:Em 12-11-99 Protocolo n.50.477 -12-11-99 - DIVISAO AMIGAVEL- Por Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls.049 do Livro n.297-E aos 19 de outubro de 1999, nas notas do Tabelionato "Andrade" d/Cidade, os proprietários enumerados e nominados nesta matrícula, D I V I D I R A M o imóvel com a área de 402.385,00M2-(quatrocentos e dois mil, trezentos e oitenta e cinco metros quadrados), oriundo dos registros já citados, e, foi ATRIBUÍDO AO(S) CONDÔMINO(S):-"MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA"já qualificada; a totalidade da área de terreno, supra matriculada avaliada em = = = = = SEGUIR NO VERSO	MATRÍCULA N.º 28.026/1
--	------------------------

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a NBR 14.653-2 / 2011 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) e a RESOLUÇÃO Nº 1.066 / 2007 do COFECI, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional técnico devidamente capacitado e credenciado ao Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI sob nº 09828.

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: Área de terreno rural, designada pela letra "B", da Planta de Divisão Amigável, arquivada sob nº 14.122 n/ofício, situada no lugar FIGUEIREDO, neste Município e



Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, com área superficial de 193.600,00m², com demais confrontações, medições e características constantes da Matrícula nº 28.026 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR.

Localização: Coordenadas Google Earth: -25.411863, -49.492195.

Em vistoria *in loco* observou-se a existência de benfeitorias identificadas como 9 (nove) galpões em alvenaria, para criação de porcos, em estado de conservação entre necessitando de reparos simples e importantes, totalizando 6.700,00m² de área construída; 1 (um) galpão em alvenaria, para criação de porcos, em estado de conservação entre necessitando de reparos importantes de sem valor, com aproximadamente 800,00m² de área construída; 1 (uma) residência em alvenaria com aprox. 120,00m² de área construída, em bom estado de conservação; 1 (uma) residência em alvenaria com aprox. 90,00m² de área construída, em bom estado de conservação; 1 (uma) residência em alvenaria com aprox. 65,00m² de área construída, em regular estado de conservação.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

4.1. DO TERRENO – MÉTODO UTILIZADO

Área de terreno rural, designada pela letra “B”, da Planta de Divisão Amigável, arquivada sob nº 14.122 n/ofício, situada no lugar FIGUEIREDO, neste Município e Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, com área superficial de 193.600,00m².

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 07 (sete) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado e regiões próximas, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
ELEMENTO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR (m²)
1	R\$ 1.349.000,00	98739,00	R\$ 13,66
2	R\$ 419.000,00	15121,00	R\$ 27,71
3	R\$ 420.000,00	15125,00	R\$ 27,77
4	R\$ 255.000,00	25000,00	R\$ 10,20
5	R\$ 420.000,00	15125,00	R\$ 27,77
6	R\$ 450.000,00	29342,00	R\$ 15,34
7	R\$ 349.000,00	14671,72	R\$ 23,79

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	ÁREA	VALOR (m²)	FATOR ÁREA	COEF. FATORES	VALOR (m²) AJUSTADO

1	R\$ 1.349.000,00	98739,00	R\$ 13,66	1,088	0,919	R\$ 12,56
2	R\$ 419.000,00	15121,00	R\$ 27,71	1,375	0,727	R\$ 20,15
3	R\$ 420.000,00	15125,00	R\$ 27,77	1,375	0,727	R\$ 20,19
4	R\$ 255.000,00	25000,00	R\$ 10,20	1,292	0,774	R\$ 7,90
5	R\$ 420.000,00	15125,00	R\$ 27,77	1,375	0,727	R\$ 20,19
6	R\$ 450.000,00	29342,00	R\$ 15,34	1,266	0,790	R\$ 12,11
7	R\$ 349.000,00	14671,72	R\$ 23,79	1,381	0,724	R\$ 17,23
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M ²						R\$ 15,76

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*”, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula, avalio a área total do terreno por **R\$ 3.051.415,93 (Três Milhões Cinquenta e Um Mil Quatrocentos e Quinze Reais e Noventa e Três Centavos)**.

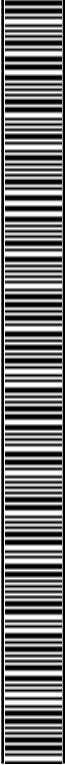
4.2. DAS BENFEITORIAS – MÉTODO UTILIZADO

Em vistoria *in loco*, contatou-se a existência de benfeitorias identificadas como 9 (nove) galpões em alvenaria, para criação de porcos, em estado de conservação entre necessitando de reparos simples e importantes, totalizando 6.700,00m² de área construída; 1 (um) galpão em alvenaria, para criação de porcos, em estado de conservação entre necessitando de reparos importantes de sem valor, com aproximadamente 800,00m² de área construída; 1 (uma) residência em alvenaria com aprox. 120,00m² de área construída, em bom estado de conservação; 1 (uma) residência em alvenaria com aprox. 90,00m² de área construída, em bom estado de conservação; 1 (uma) residência em alvenaria com aprox. 65,00m² de área construída, em regular estado de conservação.

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.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSZT ZZ7QR X9CDQ YBGQY



Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão galpão industrial – GI, descontado encargos por falta de regularização/averbação, que hoje (agosto/2023) resulta em R\$ 896,64; já para as residências utilizou-se o padrão simples R1, no valor de R\$2.250,39, em decorrência do índice correlato 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 o estado de conservação entre necessitando de reparos simples e importantes ou sem valor para os galpões (Item F e H do Quadro 1 – Estado de Conservação); com a idade aproximada da construção; resultando no índice de depreciação de 0,565 (Tabela 2) sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m² de R\$ 506,42, e aplicando esse valor sobre a área total edificada de 6.700,00m², avalio os galpões por R\$ 3.393.046,72 (Três Milhões Trezentos e Noventa e Três Mil e Quarenta e Seis Reais e Setenta e Dois Centavos).

Atribuiu-se às residências um regular estado de conservação (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação); considerando a idade aproximada da construção; resultando no índice de depreciação de 0,884 (Tabela 2) sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m² de R\$1.989,34, e aplicando às áreas edificadas que totalizam 277,00m², avalio as residências por R\$ 551.048,50 (Quinhentos e Cinquenta e Um Mil e Quarenta e Oito Reais e Cinquenta Centavos).

Assim, somando-se os valores das benfeitorias atribuo às benfeitorias o valor total de **R\$3.944.095,22 (Três Milhões Novecentos e Quarenta e Quatro Mi Noventa e Cinco Reais e Vinte e Dois 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 e arredondamento permitido pela ABNT.

Valor do imóvel = R\$ 6.995.511,15

Limite inferior: R\$ 6.295.960,03 (até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 7.695.062,26 (até o máximo de 10%)

Valor arredondado (1%) R\$ 7.065.000,00



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*”, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da matrícula, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$ 7.065.000,00 (Sete Milhões e Sessenta e Cinco Mil Reais).

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

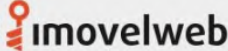


ANEXO I

Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 01

Terreno, Sítio do Mato, Campo Largo, PR



Anunciante: CasaJá Imóveis

Valor

R\$ 1.349.000

Área total: 98.739m²

Área útil: 100m²

Quartos: 5

Banheiros: 4

Suites: 2

Vagas: 10

JÁ PENSOU TER UMA CHÁCARA COM 98.739,33 m², COM BOA ÁREA DE PLANTIO, UMA VISTA LINDA BEM PROXIMA AO CENTRO DE CAMPO LARGO POR APENAS R\$1.350.000,00?

SIM, VOCÊ PODE E DE FÁCIL ACESSO AO CENTRO DE CAMPO LARGO! Belo Terreno para formação de chácara e plantio com 98.739,33 m², excelente topografia, linda vista para o morro do cal e morro da palha pontos turísticos e de pratica esportivas como voo de parapente, trilhas e um estupendo pôr do sol são seus pontos fortes. Localizada a apenas 8 km do centro de Campo Largo, 30 km do Park Shopping Barigui e apenas 3 km de estrada de terra.

Gostou? Agende uma visita pelo

413

VER DADOS

9

VER DADOS

9

VER DADOS

- 04/09/2023





Rua Caetano Munhoz da Rocha ,4710, Campo Largo, Paraná

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-sitio-do-mato-campo-largo-pr-2983667914.html>

AMOSTRA 02

Chacara, Fazendinha, Campo Largo, PR



Anunciante: CasaJá Imóveis

Valor

R\$ 419.000

Área total: 15.121m²

Área útil: 100m²

Quarto: 1

Banheiro: 1

Vaga: 1

JÁ PENSOU EM TER UMA CHÁCARA EM UM LUGAR LINDO, COM RIO, DESFRUTANDO O QUE HÁ DE MELHOR NA NATUREZA? TERRENO DOCUMENTADO !!!!!

Ótimo terreno para formação de chácara, com 2/3 de área limpa e o restante para aproveitar junto a natureza... O terreno possui um rio, interessante topografia localizado em um local lindo e valorizado.

Agende uma visita pelo

413

VER DADOS

9

VER DADOS

9

VER DADOS

- 04/09/2023

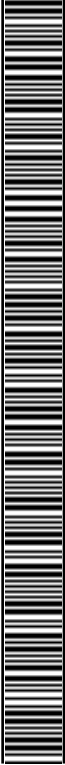




Estrada Nossa Senhora de Monte Claro, Fazendinha, Campo Largo

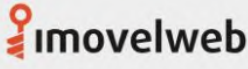
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-fazendinha-campo-largo-pr-2983663754.html>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSZT ZZ7QR X9CDQ YBGQY



AMOSTRA 03

Chácara com 1 dormitório à venda,
15125 m² por R\$ 420.000,00 -
Fazendinha - Campo Largo/PR



Anunciante: **NILTON ANTONIO SANTANA**

Valor	R\$ 420.000
Área total:	15.125m²
Área útil:	15.125m²
Quarto:	1
Banheiro:	1

Linda Area Rural na ESTRADA SENTIDO CAMPO MAGRO, INICIANDO NO HARAS FB, BAIRRO, FAZENDINHA, LUGAR COXO, CAMPO LARGO. 20 MINUTOS DO CENTRO - 03/09/2023

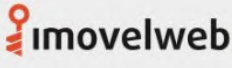


Rua da Fazendinha 100, Fazendinha, Campo Largo

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-1-dormitorio-a-venda-15125-m-sup2--por-2978073442.html>

AMOSTRA 04

Chácara com 1 dormitório à venda,
25000 m² por R\$ 255.000,00 - Sitio do
Mato - Campo Largo/PR



Anunciante: **NILTON ANTONIO SANTANA**

Valor	R\$ 255.000
Área total:	25.000m²
Área útil:	25.000m²
Quarto:	1
Banheiro:	1

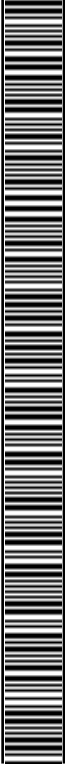
Estrada Sitio do Mato, prox de BATEIAS, 2 KM Do asfalto, chácara com potencial de água mineral - 03/09/2023



Rua Francisco Gonçalves Fabricio 100, Campo Largo, Paraná

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-1-dormitorio-a-venda-25000-m-sup2--por-2952183654.html>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSZT ZZ7QR X9CDQ YBGQY



AMOSTRA 05



9 fotos

Início / Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Campo Largo / Fazendinha / Rua da Fazendinha

Lote/Terreno à Venda, 15125 m² por R\$ 420.000 COO: 325

Rua da fazendinha - Fazendinha, Campo Largo - PR. VER NO MAPA

15125m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Simular Financiamento

Chácara Campo Largo - Área rural para formar chácara com 15.125m² - à Venda, Fazendinha, em Campo Largo. Área Ideal para Chácara de Lazer ou Residencial!

Parte Limpa, plantio aproximadamente 10.000m².
Córrego - Rio de Pedras.
Vegetação Nativa de Preservação.
Entorno com Propriedades Agrícolas e Mata.
Matrícula Individual com averbação do CAR.
Ótima Localização: Fácil Acesso, Entrada no HARAS PB há 5,6 kms e a 3,6 kms Igreja N. Sra Monte Claro.

Atenção: Este anúncio não representa uma oferta de compra ou venda. É apenas uma informação para fins informativos.

COMPRA

R\$ 420.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

Contat Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3 VER TELEFONE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-campo-largo-15125m2-venda-RS420000-id-2586698908/>

AMOSTRA 06



15 fotos

Início / Venda / PR / Fazendas/Sítios à venda em Campo Largo / Jardim Florestal / Rua Um

Fazenda/Sítio à Venda, 29342 m² por R\$ 450.000 COO: 98149

Rua Um - Jardim Florestal - Campo Largo - PR. VER NO MAPA

29342m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Simular Financiamento

Área terra Campo Largo para formar Jardim Florestal, 1.500m da cidade.
RPU: 08149

Área rural para formar Campo Largo, Jardim Florestal a somente 1500m do asfalto e do limite do perímetro urbano de Campo Largo. Praticamente perímetro urbano.

Área superficial de 29.342m², sendo a maior parte APP e reserva legal, pois possuem 2 córregos dentro da propriedade.

- 1.500m da cidade de Campo Largo;
- 28Km do Parque Barigui, Curitiba.

Aceite ouvir proposta de permuta parcial por imóvel ou automóvel.

COMPRA

R\$ 450.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

IMOBILIÁRIA HAYASHI

Essa anunciante geralmente responde todos os contatos que são solicitados

1 avaliação recebida

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-jardim-florestal-bairros-campo-largo-29342m2-venda-RS450000-id-2612062966/>

AMOSTRA 07



Início / Venda / PR / Fazendas/Sítios à venda em Campo Largo / Botiatuva

Fazenda/Sítio com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 100 m² por R\$ 34.900

Botiatuva, Campo Largo - PR [VER NO MAPA](#)

100m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Simular Financiamento

CAMPO LARGO - Chácara - BOTIATUVA
QUE TAL CONQUISTAR O TERRENO IDEAL PARA CONSTRUIR SUA CHÁCARA A 5KMS / 10 MINUTOS DO CENTRO DE CAMPO LARGO COM UM VALOR DE APENAS R\$350.000,00? SIM ISSO É POSSÍVEL!
Terreno com 10.671,2 m² com área limpa e plana e área arborizada localizada a 5 kms do centro de Campo Largo.
AGENDE UMA VISITA PELA:

Fale conosco: --

COMPRA

R\$ 34.900

Condomínio: Não informado

IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

CASA JÁ IMÓVELS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-1-quartos-botiatuva-bairros-campo-largo-com-garagem-100m2-venda-RS34900-id-2638239368/?_ab=exp-aa-test-viva%3Acontrol

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: $Fa = (A/Ar)^{(1/8)}$
Multiplicação de fatores = FI x Fa
Sendo:
FI = fator localização
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 × (S÷√n)
L. superior = média ajustada + t × (S÷√n)
Sendo:
t = distribuição t Student
S = desvio padrão
N = número de amostras

média	15,76
intervalo de confiança	80%
n-1	6
n	7
t Student	1,440
desvio padrão	4,933398867
raiz de n	2,645751311
resultado	2,685095284
inferior	13,08
superior	18,45
% em torno da média	0,3407
30% < Grau II ≤ 50%	34,07%

CONCLUSÃO FINAL

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

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

Onde:

Valor do terreno (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) x Área Equiv. do terreno (m²) x Coef.

Reserva Legal

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 15,76

Área Equiv. do terreno (m²) = 193.600,00m²

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

Sendo:

Galpão

Área edificada (m²) = 6.700,00m²

CUB = R\$ 896,64

Coefficiente de depreciação (k) = 0,565

Residências

Área edificada (m²) = 277,00m²

CUB = R\$ 2.250,39

Coefficiente de depreciação (k) = 0,884

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 7.065.000,00



ANEXO III
Documentação do Imóvel



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
R. Rui Barbosa, 1180 e Joia - FONE: 252-1131

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Maria Elisabete Poli Kurovski
MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL

I

Matrícula N.º =28.026=
Data 12 / NOVEMBRO /1999

IMÓVEL: Área de terreno rural, designada pela letra "B", da Planta de Divisão Amigável, arquivada sob n.14.122 n/Ofício, situada no lugar "FIGUEIREDO", neste Município e Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, cujas medidas de linhas e confrontações são as seguintes: Inicia em um marco cravado junto a divisa da área A, por uma linha que mede a distância de 297,94m, rumo de 01º05'NE limitando com terras de Maria Aparecida Souza e Silva e de Darci Jarek, onde encontra outro marco junto a uma estrada de acesso a este imóvel, segue por uma linha demarcada em 535,75m rumo de 83º27'SE limitando novamente com terreno de Maria Aparecida Souza e Silva e de Francisco de Assis Teixeira Maciel, faz canto e, por uma linha que mede a distância de 422,90m rumo de 00º35'SO divide com terras de Francisco de Assis Teixeira Maciel e da Família de Antonio Pinto, finaliza em linha de 568,87m rumo de 70º54'NO limitando com a área A; perfazendo a área superficial de 193.600,00M2-(cento e noventa e três mil,seiscentos metros quadrados), sem benfeitorias.-----

INCRA SOB N.

PROPRIETÁRIOS:-1)-"MIGUEL ESPAK" e s/m. "LIDIA ESPAK", brasileiros, casados em data de 29/05/71 sob o regime de comunhão universal de bens, ele, lavrador, ela, do lar, portadores das CI RG ns.692.001-Pr e 3.677.779-6-Pr e inscritos no CPF/MF sob ns.169.765.179-87 e 871.948.059-87, respectivamente, residentes e domiciliados na Estrada de Bateias, s/n. Fazendinha n/Município; e, 2)-"MARIA APARECIDA SOUZA E SILVA", brasileira, viúva, advogada, portadora da CI RG n.591.720-Pr inscrita no CPF/MF sob n.164.404.639-34, residente e domiciliada na Alameda D. Pedro II n.835 aptº.17 em Curitiba-Pr

REGISTROS ANTERIORES:-Ns.1 e 12-2.099 (datas 14-09-1977 e 29-04-1997 do Livro n.º 2 de Registro Geral deste Ofício.-

Maria Elisabete Poli Kurovski

OFICIAL

AV-1-28.026:Em 12-11-99 - Protocolo n.50.477 - 12-11-99 - **SERVIDÃO DE PASSAGEM** - Conforme se vê do R-5-2.099, consta uma Servidão de Passagem Perpétua em favor da outorgada "CENTRAIS ELÉTRICAS DO SUL DO BRASIL S/A - ELETROSUL" na área de 10.087,00M2, integrante da área de terreno supra matriculada.-Campo Largo,12 de novembro de 1999.-Eu *Maria Elisabete Poli Kurovski*, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-----

LFRB

R-2-28.026:Em 12-11-99 Protocolo n.50.477 -12-11-99 - **DIVISÃO AMIGÁVEL**- Por Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada as fls.049 do Livro n.297-E aos 19 de outubro de 1999, nas notas do Tabelionato "Andrade" d/Cidade, os proprietários enumerados e nominados nesta matrícula, **D I V I D I R A M** o imóvel com a área de 402.385,00M2-(quatrocentos e dois mil, trezentos e oitenta e cinco metros quadrados), oriundo dos registros já citados, e, foi ATRIBUÍDO AO(S) CONDÔMINO(S):-"MARIA APARECIDA SOUZA E SILVA"já qualificada; a totalidade da área de terreno, supra matriculada avaliada em
= = = = =

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA N.º
=28.026/1=

CONTINUAÇÃO

R\$.48.113,12-(quarenta e oito mil, cento e treze reais e doze centavos).-CONDIÇÕES:1)-Permanece em vigor o ônus de Servidão de Passagem 2)-As demais constantes da Escritura.-CUSTAS R\$.323,40 - 4312 VRC (CPC 216 VRC e SERVENTIA 4096 VRC).- Campo Largo, 12 de novembro de 1999.-Eu, Elisabete Knebel, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-

LRFB

AV-3-28.026: Em 12-11-99. Protocolo n.50.478. 12-11-99. **CONSERVAÇÃO DE FLORESTA**. Nos termos do Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, o qual fica arq. sob n.14.123 n/Ofício; o proprietário DECLARA perante o Instituto Ambiental do Paraná, tendo em vista o que dispõe as legislações florestal e ambiental vigentes, que a floresta ou forma de vegetação existente com a área de 3.94 ha, correspondente à 20% do total da propriedade, caracterizada como área de reserva legal - reserva florestal legal/ manejo florestal 3.94ha, fica gravada como de utilização limitada.-CUSTAS R\$.47,25 - 630VRC (CPC 31VRC e SERVENTIA 599VRC).-Campo Largo, 12 de novembro de 1999 .Eu, Elisabete Knebel, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-

LRB

R-4-28.026. Em 25/05/2007. Protocolo n. 75.788 - 02/05/2007. **PENHORA**. De acordo com a Certidão de Penhora, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº.048/1.06.0000196-2, expedido pela 3ª Vara da Comarca de Farroupilha, Rio Grande do Sul, aos 13 de março de 2007, o qual fica arq. sob n.24.053 n/Ofício; em que é EXEQÜENTE **VÍRUS INSETI COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA**, e, EXECUTADO(A) **MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA**, FOI EFETUADA a **PENHORA, DO IMÓVEL** supra matriculado e objeto do R-5 d/matricula; para cobrança de dívida no valor de R\$.127.734,67 - (cento e vinte e sete mil, setecentos e trinta e quatro reais e sessenta e sete centavos).- FUNREJUS recolhido 0,2% s/R\$. 127.734,67 = R\$.255,47 e arq. em pasta própria n/Ofício.- CUSTAS R\$.135,76 - 1293VRC (CPC 47VRC e SERVENTIA 1246VRC).-Campo Largo, 25 de Maio de 2007.-Eu Elisabete Knebel, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(TKM).-

AV-5-28.026. Em 08/06/2007. Protocolo n. 75.876 - 11/05/2007. **EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER**. De acordo com a Certidão, expedida p/10ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-Pr, aos 09 de Maio de 2.007, oriunda dos Autos de Execução de Obrigação de fazer nº.1.555/2006, a qual fica arq. sob n. 24.090 n/Ofício; em que é REQUERENTE **RMG CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 03.028.455/0001-03, com sede na Rua Carneiro Lobo, 570, 15º andar, Cj. 1501, Batel, em Curitiba-Pr, e, REQUERIDA **MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA**, já qualificada, averba-se neste ato a Execução de Obrigação de Fazer, sobre a Área de terreno retro matriculada e objeto do R-2 d/matricula; atribuindo-se o valor de R\$.27.600.000,00- (vinte e sete milhões e seiscentos mil reais).- CUSTAS R\$.330,07 - 315VRC.-Campo Largo, 8 de Junho de 2007.- Eu Elisabete Knebel, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(LFG).-

AV-6-28.026. Em 27/07/2007. Protocolo n. 76.521 - 29/06/2007. **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**. De acordo com a Certidão, expedida p/2ª Vara Cível da Comarca de Cascavel -PR, aos 01 de junho de 2.007, oriunda dos Autos de Execução de título extrajudicial nº.3256/2006, acumulada de petição inicial, os quais ficam arqs. sob n.24.275 n/Ofício; em que é EXEQUENTE **SAROLLI S/A MADEIRAS, SEMENTES, CEREAIS E CONSTRUÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº. 76.093.574/0001-13, e, EXECUTADA **MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA**, já qualificada, averba-se neste ato a Execução sobre a Área de terreno retro matriculado e objeto do R-2- d/matricula; atribuindo-se o valor de R\$.1.357.833,72- (um milhão trezentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e trinta e três reais e setenta e dois centavos).-FUNREJUS devidamente recolhido 0,2% s/R\$.1.357.833,72 = R\$.609,00, o qual fica

SEQUE FICHA Nº 2



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
Rua Rui Barbosa, 1188 - S/ Loja - Fone: 3292-1191
OFICIAL: MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Maria Elisabete Poli Kurowski
MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL

(I)

"FLS 2"

Matrícula Nº = 28.026 =		CONTINUAÇÃO
Data	12 de novembro de 1999	
Arq. n/Ofício	CUSTAS R\$ 33,07 - 315VRC.-Campo Largo, 27 de Julho de 2007.-	
Eu	<i>Maria Elisabete Poli Kurowski</i> Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.-(LRB).-----	
R-7-28.026. Em 01/08/2007. Protocolo n. 76.595 - 06/07/2007. PENHORA II. De acordo com a Certidão extraída dos Autos de Obrigação de Fazer sob n.000515/2007, expedido pela 10ª Vara Cível de Curitiba-Pr, aos 28 de Junho de 2007, o qual fica arq. sob n.24.289 n/Ofício; em que é REQUERENTE <u>RMG CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO LTDA</u>, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 03.028.455/0001-03, com sede na Rua Carneiro Lobo, 570, 15º andar, Cj. 1501, Batel, em Curitiba-Pr; e, REQUERIDO(A) <u>MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA</u>, portador(a) do RG nº. 591.720-4-PR, inscrito(a) no CPF/MF sob nº. 164.404.639-34, brasileira, viúva, advogada, residente e domiciliada na Rua Desembargador Mota, n.2044 ap.901 Batel em Curitiba-Pr, FOI EFETUADA a PENHORA, DO IMÓVEL retro matriculado e objeto do R-1 d/matricula; para cobrança de dívida no valor de R\$.27.600.000,00- (vinte e sete milhões e seiscentos mil reais).- FUNREJUS recolhido s/R\$.27.600.000,00 = R\$.609,00 e arq. em pasta própria n/Ofício.- CUSTAS R\$.135,76 - 1230VRC-(CPC 47VRC e SERVENTIA 1246 VRC).-Campo Largo, 1 de agosto de 2007.- Eu <i>Maria Elisabete Poli Kurowski</i> Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.-(LRB).-----		
AV-8-28.026. Em 29/04/2008. Protocolo n. 80.028 - 31/03/2008. EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. De acordo com a Certidão, expedida p/3ª Vara Cível da Comarca de Cascavel-Pr, aos 24 de março de 2.008, oriunda dos Autos de Execução por quantia certa nº.960/2006, acumulada de requerimento, os quais ficam arqs sob n.25.292 n/Ofício; em que é EXEQUENTE <u>CRISTÓVÃO A. GARCIA & CIA LTDA</u>, inscrita no CNPJ sob o nº. 01.858.037/0001-18, e, EXECUTADA <u>MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA</u>, já qualificada, averba-se neste ato a Existência de Ação de Execução sobre o imóvel retro matriculado e objeto do R-2 d/matricula; atribuindo-se o valor de R\$.541.084,14- (quinhentos e quarenta e um mil, oitenta e quatro reais e quatorze centavos).- CUSTAS R\$.66,15 - 630VRC.-Campo Largo, 29 de Abril de 2008.-Eu <i>Maria Elisabete Poli Kurowski</i> Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.-(JGC).-----		
R-9-28.026. Em 11/11/2008. Protocolo n. 83.481 - 06/11/2008. PENHORA III. De acordo com o Auto de Penhora, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº. 997/2006, expedido pela Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-Pr, aos 17 de Setembro de 2.006, o qual fica arq. sob n.26.271 n/Ofício; em que é EXEQUENTE <u>SAROLLI S/A MADEIRAS, SEMENTES, CEREAIS E CONSTRUÇÃO</u>, e, EXECUTADA <u>MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA</u>, já qualificada; FOI EFETUADA a PENHORA, DA ÁREA DE TERRENO retro matriculada e objeto do R-2 d/matricula; para cobrança de dívida no valor total de R\$.1.357.833,72 - (Um milhão, trezentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e trinta e três reais e setenta e dois centavos).- Tendo sido nomeado FIEL DEPOSITÁRIO(A) <u>MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA</u>.- FUNREJUS recolhido 0,2% s/R\$.1.357.833,72 = R\$.609,00 (teto máximo) e arq. em pasta própria n/Ofício.- CUSTAS R\$.135,82 - 378VRC-(CPC 47VRC e SERVENTIA 311VRC).-Campo Largo, 11 de Novembro de 2008.- Eu <i>Maria Elisabete Poli Kurowski</i> Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.-(LFG).-----		

SEQUE NO VERSO

= 28.026/2 =

MATRÍCULA Nº

CONTINUAÇÃO

R-10-28.026. Em 21/08/2009. Protocolo n. 87.875 - 07/08/2009. **PENHORA IV.** De acordo com o Ofício n.1464/2009, expedido aos 15.07.2009 pelo Cartório da 5ª Vara Cível do Foro Central de Curitiba-Pr, acumulado de Termo de Penhora, extraído dos Autos de Ação de Prestação de Contas n.257/2001, o qual fica arq. sob n.27.393 n/Ofício; em que são REQUERENTES AMADEU GANZ e SILENE LOPES GANZ, e, REQUERIDO(A) MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA, FOI EFETUADA a **PENHORA, DA ÁREA DE TERRENO** retro matriculada e objeto do R-2 d/matricula; para cobrança de dívida não especificada nos autos.- Isento do FUNREJUS (justiça gratuita).- CUSTAS NILIL.-Campo Largo, 21 de Agosto de 2009.- Eu *Maria Elisabete Poli Kurowski* Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JGC).

R-11-28.026. Em 15/04/2015. Protocolo n.129.518 - 20/03/2015. **PENHORA V.** De acordo com o Termo de Penhora, extraído dos Autos de Efeitos suspensivo, impugnação e Embargos a Execução nº.0007245-42.2004.8.16.0021, expedido pela 2ª Vara Cível de Cascavel-Pr, aos 02 de fevereiro de 2015, o qual fica arq. sob n.35.389 n/Ofício; em que é REQUERENTE SAROLLI S/A MADEIRAS, SEMENTES, CEREAIS E CONSTRUÇÃO, inscrita no CNPJ sob o nº. 76.093.574/0001-13, e, REQUERIDO(A) MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA, portador(a) do RG nº. 591.720-4-PR, inscrito(a) no CPF/MF sob nº. 164.404.639-34, brasileira, viúva, advogada, residente e domiciliada na Rua Desembargador Mota, n.2044 ap.901 Batel em Curitiba-Pr, FOI EFETUADA a **PENHORA, DA ÁREA DE TERRENO** retro matriculada e objeto do R-2 d/matricula; para cobrança de dívida no valor de R\$ 7.996,35 - (sete mil novecentos e noventa e seis reais e trinta e cinco centavos).- FUNREJUS recolhido 0,2% s/R\$ 7.996,35 = R\$ 15,99 e arq. em pasta própria n/Ofício.- CUSTAS R\$ 60,2 - 378 VRC (CPC 470 VRC e SERVENTIA 331 VRC).- Campo Largo, 15 de abril de 2015.- Eu *Maria Elisabete Poli Kurowski* Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(LRB).

AV-12-28.026. Em 07/08/2017. Protocolo n. 146.044 - 02/08/2017. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade de bens n.201708.0207.00314012-IA-240, número do processo 14322200601609006, expedido aos 02.08.2017, p/16ª Vara do Trabalho de Curitiba-Pr; em que é executada MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA; procede-se a esta averbação para constar a indisponibilidade de bens no que se refere a Área de terreno objeto d/matricula de propriedade da executada acima.- FUNREJUS e CUSTAS à receber conforme Ofício n.57/2017, enviado a Vara, do qual uma cópia fica arquivado em pasta própria nesta Serventia.- CUSTAS R\$ 114,66 - 630 VRC.- Campo Largo, 07 de Agosto de 2017.- Eu *Maria Elisabete Poli Kurowski* Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(LFG).

AV-13-28.026. Em 14/03/2019. Protocolo n. 157.366 - 13/03/2019. **CANCELAMENTO/INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De acordo com o Protocolo de cancelamento de Indisponibilidade de bens n.201903.1308.00738614-MA-550, expedido aos 13.03.2019, p/16ª Vara do Trabalho de Curitiba-Pr; procede-se a esta averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade de bens objeto da AV-12 d/matricula.- CUSTAS R\$ 60,79 - 315 VRC.- (à receber conforme Ofício n.34/2019, do qual uma cópia fica arquivado em pasta própria nesta Serventia).- Campo Largo, 14 de Março de 2019.- Eu *Maria Elisabete Poli Kurowski* Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JFS).

AV-14-28.026. Em 29/01/2020. Protocolo n. 164.079 - 29/01/2020. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade de bens n.202001.2907.01048062-IA-109, número do processo 00001365620195090001, expedido aos 29.01.2020, p/1ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR; em que é executada MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA; procede-se a esta averbação para constar a indisponibilidade de bens no que se refere ao **IMÓVEL** objeto



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL

I

"FLS.03"

Matrícula Nº: =28.026=

CONTINUAÇÃO

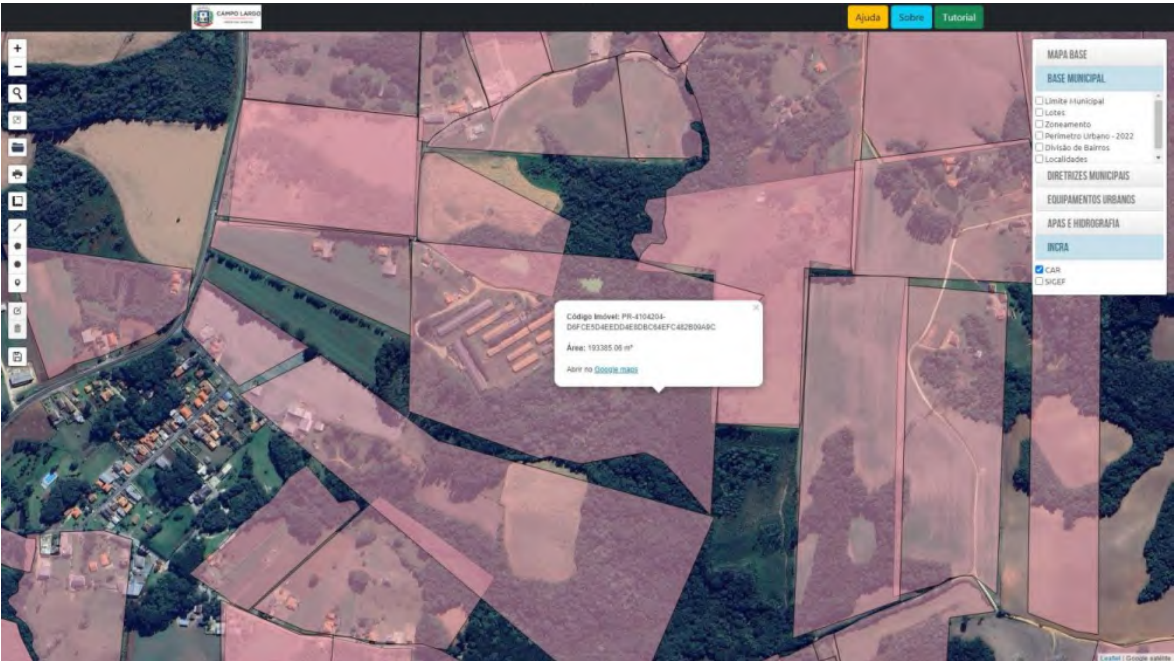
Data: 12 de Novembro de 1999

d/matricula, de propriedade da executada acima.- FUNREJUS e CUSTAS à receber conforme
Ofício n.008/2020, enviado a Vara, do qual uma cópia fica arquivada em pasta própria nesta
Serventia.- CUSTAS R\$.121,59 - 630VRC.- Campo Largo, 29 de Janeiro de 2020.-
Eu Maria Elisabeth Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e
dou fé.-(ACEF).-

AV-15-28.026. Em 28/04/2021. Protocolo n. 173.092 - 20/04/2021. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade de bens n.202104.1913.01584405-IA-880, número do processo 00104378720118160004, expedido aos 19.04.2021, p/2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba-PR; em que é executado MARIA APPARECIDA SOUZA E SILVA; Procedo-se a esta averbação para constar a indisponibilidade de bens no que se refere ao **IMÓVEL** de propriedade da executada acima.- Emolumentos: R\$.136,71 = 630VRC e Funrejus (serão pagos na liquidação do processo, conforme prevê o art.555, § 1º do CN e informado no Ofício n.070/2021, enviado a Vara, do qual uma cópia fica arquivada em pasta própria nesta Serventia) - FUNDEP: R\$.6,84 ISS: R\$.4,10.- Campo Largo, 28 de Abril de 2021.-
Eu Maria Elisabeth Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e
dou fé.-(SG).-

SEQUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
= 28.026/3 =





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4104204-D6FCE5D4EEDD4E8DBC64EFC482B09A9C	Data de Cadastro: 11/08/2019 17:10	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 19,2520 ha		Módulos Fiscais: 1,60
Coordenadas Centrolde:	Latitude: 25°24'44,57" S	Longitude: 49°29'25,99" O
Município: Campo Largo		Unidade da Federação: PR
Condição: Aguardando análise		Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Sim		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	11,0820
Área total de Uso Consolidado	7,6593
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	11,0820
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	11,0820

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	3,8813
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	0,4512
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	3,3553

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSZT ZZ7QR X9CDQ YBGQY



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4104204-D6FCE5D4EEDD4E8DBC64EFC482B09A9C	Data de Cadastro: 11/08/2019 17:10	Data da última retificação: -
---	---------------------------------------	----------------------------------

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

Restrições do IR:

Origem	Descrição	Processamento	Área de conflito (ha)	Percentual (%)
Unidade de Conservação	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIO VERDE	11/08/2019 17:10	19,2520	100,00

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSZT ZZ7QR X9CDQ YBGQY

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

