



PODER JUDICIÁRIO
JUIZO DE DIREITO DA 2ª (SEGUNDA) VARA CÍVEL DE CAMPO LARGO – FORO REGIONAL DE CAMPO LARGO – COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

Rua Joanin Stroparo, 01 – Vila Bancária – Campo Largo/PR – CEP.: 83.601-460 – Fone: (41) 3391-4904

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a Decisão de mov. 464.1, para instruir os **Autos nº 0007959-35.2014.8.16.0026 (PROJUDI)**, movidos por BANCO ECONÔMICO S/A EM LIQUIDAÇÃO (CNPJ 15.124.464/0001-87) e VALDIR LEMOS DE CARVALHO (CPF 184.335.029-72), em face de GEOMAR DELFINO DE MELO (CPF 281.643.699-34) e NEIDE MARIA PASCOTTO (CPF 019.050.419-69), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Parte Ideal correspondente à 25.084,75m² e ¼ (um quarto) das benfeitorias conforme R.10 da Matrícula nº 342 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR, INCRA: 701.033.013.757.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
RUA CENTENÁRIO, 2070
TITULAR: OSCAR KUROWSKI
CPF 104058009/70
Oficial Maior: Pedro Elias Sphair
CPF 10802729/68

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

OSCAR KUROWSKI - OFICIAL

Matrícula N.º =342=
Data 13 / MAIO / 1976

IMÓVEL:-Uma área de terreno rural, constituída de campo e mato, medindo 4 alqueires ou 96.800,00M2.(noventa e seis mil e oitocentos metros quadrados), INTEGRANTE de uma Cléba de terras com 81 alqueires, situado no distrito de "SÃO LUIZ DO PURUNÃ", Município de Balsa Nova, desta Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, limitando na totalidade com a Fazenda Santa Flora, de propriedade de Edmundo Lemanski, com a Estrada Geral, com as Fazendas Gil e Cancela, com terras de sucessores de Joaquim Diogo dos Santos, com herdeiros e sucessores de Joaquim Ribas de Andrade e de José Valente, contendo as seguintes benfeitorias:-1)UM PRÉDIO em alvenaria de tijolos, coberto com telhas, com um pavimento, medindo 899,28M2., apropriado para Bar e Restaurante;.....2)-UM PEQUENO PRÉDIO de alvenaria de tijolos, próprio para Posto de Gazolina e Lubrificantes, com 46,90M2.;.....3)-UMA CASA RESIDENCIAL com frente em alvenaria e o restante de madeira coberta com telhas de barro, com a área de 104,00M2.;.....4)-UMA CASA de madeira, coberta com telhas, com a área de 31,11M2.;.....5)-UMA PEQUENA CASA em alvenaria de tijolos, coberta com telhas de barro, com a área de 10,53M2.;.....6)-UM BARRACÃO de madeira, coberto com telhas, tendo a área de 27,45M2.- = = = = = = = = = = = = = = = =

INCRA nº. 701.033.008.753, Área Total 25,0, Mód. 10,0, nº. de Módulos 2,20, FMP-10,00 (em porção maior de área).- = = = = = = = = = = = =

PROPRIETÁRIOS:-"AUGUSTO SPREÁ" e s/m. "ROSA CAVALLIN SPREÁ", brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, do comércio e proprietários, portadores dos RG. n.ºs. 99.497 e 735.844 Pr, respectivamente, inscritos no CPF sob n.º. 005.108.829, residentes na Rua Baía do Rio Branco, nº. 1.035, nesta Cidade.- = = = = = = = = = = = =



CONTINUAÇÃO

Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls.047 do Livro n. 081, aos 27 de dezembro de 2002, nas notas do Cartório Distrital de S.Luiz do Purunã, Mun.de Balsa Nova, d/Comarca (Ivanise P.N.Zanlorenzi); os proprietários "WALDIR FRANCISCO SPRÉA" e s/m. "ARLETE MARIA CHEMIN SPRÉA", já qualificados; V E N D E R A M para o outorgado comprador "GEOMAR DELFINO DE MELO", brasileiro, administrador, solteiro, maior de idade, portador do RG n. 1.365.698-3Pr e do CPF/MF sob n. 281.643.699-34, residente a Rua Joaquim de Matos Barreto, 257, Bairro São Lourenço, Curitiba-Pr, no ato devidamente representado por Procuração; Comparendo no ato como INTERVENIENTE ANUENTE "SHELL BRASIL LTDA", inscrita no CNPF/MF sob n. 33.453.598/-0001-23, com sede a Avenida das Américas, 4.200, Bloco 5 (salas 101 a 701) e 6 (salas 101 a 601), Barra da Tijuca; no ato devidamente representada por procuração; UMA PARTE IDEAL DE TERRENO MEDINDO 25.084,75M2-(vinte e cinco mil e oitenta e quatro metros e setenta e cinco decímetros quadrados), MAIS 1/4 das benfeitorias existentes, INTEGRANTE do imóvel retro matriculado e objeto do R-8 d/matricula; pela importância de R\$.1.254,20-(Um mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte centavos).-CONDICÕES:-1)-As partes declaram estarem cientes do Ofício 4/95, expedido p/Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná; 2)-Permanece em vigor os ônus objetos dos R-5, 6 e 7 e AV-8 d/matricula; e, 3)-As demais constantes da Escritura.-ITBI devidamente recolhido, sobre R\$.5.000,00 e FUNREJUS arq. sob n. 3.182 n/ofício.-CUSTAS R\$.132,30 - 1.260VRC-(CPC 47VRC e SERVENTIA 1.213VRC).-Campo Largo, 13 de janeiro de 2003.-Eu, Oficial de Registro, subscrevo e dou fé.===
LFG

1. NOTA DE ESCLARECIMENTO: Primeiramente, informo que analisei toda a documentação apresentada nos Autos, bem como as que envolvem as controversas em relação a matrícula nº 342 (objeto da avaliação) e matrículas nº 357, 358 e 371. De tal análise concluiu-se que, conforme descrição preambular das matrículas, apenas a matrícula 342 (objeto da avaliação) apresenta benfeitorias, as quais são objetos da penhora de parte ideal.

2. 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 devidamente capacitado e credenciado ao CNAI.

3. 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.

4. BEM A SER AVALIADO: Parte ideal do terreno medindo 25.084,75m², mais 1/4 das benfeitorias existentes, integrante de uma área de terreno rural, constituída de campo e mato, medindo 4 alqueires ou 96.800,00m², integrante de uma Gléba de terras com 81 alqueires, situado no Distrito de "SÃO LUIZ DO PURUNÃ", município de Balsa Nova, da comarca de Campo Largo, Estado do Paraná, contendo as seguinte benfeitorias: 1) um prédio em alvenaria de tijolos, coberto com telhas, com um pavimento, medindo 899,28m², apropriado para bar e restaurante; 2) um pequeno prédio de alvenaria de tijolos, próprio para posto de gasolina e lubrificantes, com 46,90m²; 3) uma casa residencial com frente em alvenaria e o restante de madeira, coberta com telhas de barro, com área de 104,00m²; 4) uma casa de madeira, coberta com telhas, com a área de 31,11m²; 5) uma pequena casa em alvenaria de tijolos, coberto com telhas de barro, com a área de 10,53m²; e 6) um barracão de madeira, coberto com telhas, tendo a área de 27,45m², com demais confrontações, medições e características na matrícula 342 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR, INCRA: 701.033.013.757.

Localização: Rodovia BR-277, Km 148,5, s/nº, entroncamento com Rodovia Br-376, Km 46,3, s/nº, Balsa Nova/PR.

Coordenadas geográficas aproximadas: 25°27'45.8"S 49°43'57.2"W.





VISTA AÉREA DO IMÓVEL + BENFEITORIAS



VISTA AÉREA DO IMÓVEL + BENFEITORIAS FRENTE PARA BR-277





VISTA AÉREA DO IMÓVEL + BENFEITORIAS FRENTE PARA BR-376

5. AVALIAÇÃO

5.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Parte ideal do terreno medindo 25.084,75m², integrante de uma área de terreno rural, constituída de campo e mato, medindo 4 alqueires ou 96.800,00m², integrante de uma Gléba de terras com 81 alqueires, situado no Distrito de "SÃO LUIZ DO PURUNÃ", município de BALSANOVA, da comarca de Campo Largo, Estado do Paraná.

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 12 (doze) 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 (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 1.500.000,00	20.000,00	R\$ 75,00
2	R\$ 990.000,00	21.000,00	R\$ 47,14
3	R\$ 2.500.000,00	20.091,00	R\$ 124,43
4	R\$ 6.000.000,00	60.189,00	R\$ 99,69
5	R\$ 2.300.000,00	20.017,00	R\$ 114,90
6	R\$ 1.280.000,00	20.000,00	R\$ 64,00
7	R\$ 1.350.000,00	21.257,00	R\$ 63,51
8	R\$ 2.000.000,00	20.000,00	R\$ 100,00
9	R\$ 2.000.000,00	20.000,00	R\$ 100,00
10	R\$ 1.290.000,00	20.282,15	R\$ 63,60
11	R\$ 1.690.000,00	20.479,90	R\$ 82,52
12	R\$ 2.300.000,00	20.479,00	R\$ 112,31

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 (M ²)	VALOR (M ²)	FATOR ÁREA	FATOR ACESSO	FATOR OFERTA	VALOR AJUSTADO (M ²)
1	R\$ 1.500.000,00	20.000,00	R\$ 75,00	0,945	1,05	0,90	R\$ 67,12
2	R\$ 990.000,00	21.000,00	R\$ 47,14	0,957	1,05	0,90	R\$ 42,74
3	R\$ 2.500.000,00	20.091,00	R\$ 124,43	0,946	1,05	0,90	R\$ 111,49
4	R\$ 6.000.000,00	60.189,00	R\$ 99,69	1,116	1,05	0,90	R\$ 106,23
5	R\$ 2.300.000,00	20.017,00	R\$ 114,90	0,945	1,05	0,90	R\$ 102,85
6	R\$ 1.280.000,00	20.000,00	R\$ 64,00	0,945	1,05	0,90	R\$ 57,28
7	R\$ 1.350.000,00	21.257,00	R\$ 63,51	0,959	1,05	0,90	R\$ 57,76
8	R\$ 2.000.000,00	20.000,00	R\$ 100,00	0,945	1,05	0,90	R\$ 89,49
9	R\$ 2.000.000,00	20.000,00	R\$ 100,00	0,945	1,05	0,90	R\$ 89,49
10	R\$ 1.290.000,00	20.282,15	R\$ 63,60	0,948	1,05	0,90	R\$ 57,13
11	R\$ 1.690.000,00	20.479,90	R\$ 82,52	0,951	1,05	0,90	R\$ 74,31
12	R\$ 2.300.000,00	20.479,00	R\$ 112,31	0,950	1,05	0,90	R\$ 101,08
VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M²							R\$ 79,75

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 Parte ideal correspondente à 25.084,75m² por R\$ 2.020.000,00 (Dois Milhões e Vinte Mil Reais).**



5.2. DAS BENFEITORIAS – MÉTODO UTILIZADO

Em vistoria *in loco*, contatou-se a existências de edificações em alvenaria totalizando aproximadamente 1.060,71m² de área construída, com valor comercial, de padrão simples, com aprox. 48 anos de idade, 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.

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão R1, que hoje (outubro/2023) se encontra em R\$2.3.72,78; o 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.

5.3. DEPRECIÇÃO DA BENFEITORIA – MÉTODO ROSS-HEIDECHE

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:

$$\mathbf{Foc = R + K(1-R)}$$

Sendo:

Foc = Fator de obsolescência e conservação

R = Valor residual

K = Coeficiente de depreciação Ross-Heidecke.

Assim, em vistoria *in loco*, para a análise das benfeitorias considerou-se o estado de conservação REGULAR (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação); com a idade aproximada da construção de 48 anos; resultando no fator de depreciação (Foc) de 0,516 sobre o valor do CUB-PR, chegando ao valor final do m² de R\$ 1.224,35, e aplicando esse valor sobre a área total edificada de 1.060,71m², avalio as benfeitorias em R\$ 1.300.000,00 (Um Milhão e Trezentos Mil Reais), logo, **atribuo à parte correspondente a ¼ das benfeitorias o valor de R\$325.000,00 (Trezentos e Vinte e Cinco Mil Reais).**



5.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

Valor corresponde a parte ideal do imóvel = R\$ 2.345.000,00

Sendo:

Valor correspondente a 25.084,75m² = R\$ 2.020.000,00

Valor de ¼ das benfeitorias identificadas = R\$ 325.000,00

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*, **avalio a fração correspondente à 25.084,75m² + ¼ das benfeitorias do imóvel por R\$ 2.345.000,00 (Dois Milhões Trezentos e Quarenta e Cinco Mil Reais).**

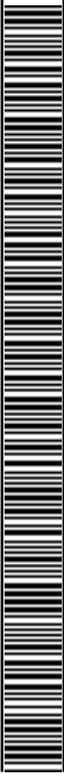
Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



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: PJY73 KXKBT 22AHW D4TSY

AMOSTRA 01

Rural - 20000m²
Venda R\$ 1.500.000

© Estrada da Laje, 3962, São Luiz do Purunã, Balsa Nova

20000 m² tot. 20000 m² útil Breve Lançamento

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Patagonia Imóveis
Patagonia 413501 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-alto-de-sao-luiz-do-poruna-2983573331.html>

AMOSTRA 02

Rural - 21000m²
Venda R\$ 990.000

© Estrada Casemiro Stoco, São Luiz do Purunã, Balsa Nova

21000 m² tot. 21000 m² útil 1 banheiro

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Casameira.

Contatar

Contato por WhatsApp

Casa Nova Imobiliária
41999 Ver o telefone

<https://www.casameira.com.br/imovel/venda/rural-a-venda-no-sao-luiz-do-purunã-balsa-nova-pr/2984002539>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JY73 KXKBT 22AHW D4TSY

AMOSTRA 03



Terreno - 20091m²
Venda R\$ 2.500.000

📍 Estrada da Laje Km 06, Lote 01 -A -2, São Luiz do Purunã, Balsa Nova



20091 m² tot. 20091 m² útil

Terreno em São Luiz do Purunã - ARYA 1

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

ARYA 1 ARYA 1 IMÓVEIS LTDA - ME
Ver o telefone Chat Online

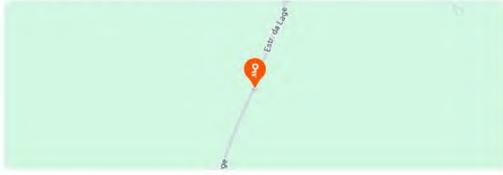
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-sao-luiz-do-puruna-arya-1-2978438078.html>

AMOSTRA 04



Terreno - 60189m²
Venda R\$ 6.000.000

📍 De Laje 10, São Luiz do Purunã, Balsa Nova



60189 m² tot.

Terreno 60 mil m2 em São Luiz do Purunã

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

sym! SYM Imóveis
Ver o telefone Chat Online

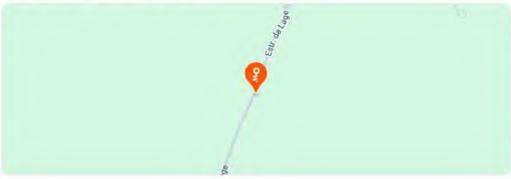
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-60-mil-m2-em-sao-luiz-do-puruna-2979959748.html>

AMOSTRA 05



Terreno - 2007m²
Venda R\$ 2.300.000

Da Laje, São Luiz do Purunã, Balsa Nova



2007 m² tot.

Terreno 20 mil m2 em São Luiz do Purunã

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

sym! SYM Imóveis
Ver o telefone Chat Online

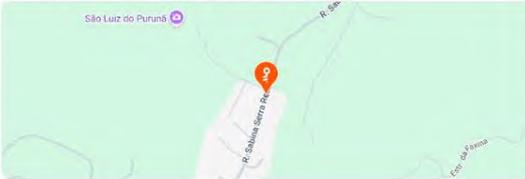
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-20-mil-m2-em-sao-luiz-do-puruna-2979959745.html>

AMOSTRA 06



Terreno - 20000m²
Venda R\$ 1.280.000

Estrada São Luiz do Purunã 1, São Luiz do Purunã, Balsa Nova



20000 m² tot.

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

IMOBILIÁRIA PRATES
Fruitec imóveis (41) Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/o-paraiso-nas-escarpas-de-sao-luiz-do-puruna-2998785055.html>

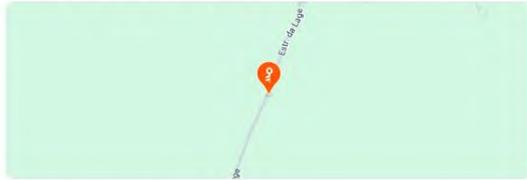


AMOSTRA 07



Terrano - 21257m²
Venda R\$ 1.350.000

© Estrada da Laje 1, São Luiz do Purunã, Balsa Nova



21257 m² tot. 21257 m² útil

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

MOCELLIN & CONSÓLI IMÓVEIS
 (41) Ver o telefone

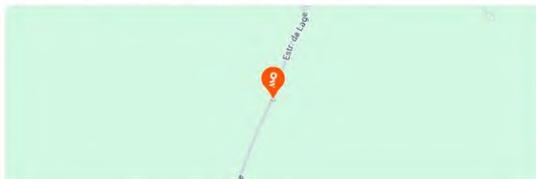
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-luiz-do-puruna-2995297188.html>

AMOSTRA 08



Terrano - 20000m²
Venda R\$ 2.000.000

© Estrada da Laje 0, São Luiz do Purunã, Balsa Nova



20000 m² tot. 20000 m² útil 2 anos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

MOCELLIN & CONSÓLI IMÓVEIS
 (41) Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-20000-m-sao-luiz-do-puruna-2974411054.html>



AMOSTRA 09



Terreno - 20000m²
Venda R\$ 2.000.000

© Rua Professora Sabina Serra Receto 0, São Luiz do Purunã, Balsa Nova



20000 m² tot. 20000 m² útil

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os termos e condições de uso e as Políticas de privacidade.

Gris Imóveis LTDA
41999999 Ver o telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-20000-m-por-r\\$-2.000.000-00-sao-2999306206.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-20000-m-por-r$-2.000.000-00-sao-2999306206.html)

AMOSTRA 10



Terreno - 1m²
Venda R\$ 1.290.000

© São Luiz do Purunã, Balsa Nova



1m² tot.

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os termos e condições de uso e as Políticas de privacidade.

JM IMÓVEIS
41999999 Ver o telefone

Chácara a venda no Bairro São Luiz do Purunã - em Balsa Nova/PR
Chácara a venda no Bairro São Luiz do Purunã - em Balsa Nova/PR.
Terreno para formação de chácara em São Luiz do Purunã, com área total de 20.202,15 m², sem benfeitorias, área toda

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-no-bairro-sao-luiz-do-puruna-em-3001615842.html>

AMOSTRA 11

Terreno - 2047920m²
Venda R\$ 1.690.000

Conheça a vizinhança do imóvel
Endereço oculto

O anunciante ocultou o endereço

2047920 m² tot. 2047920 m² utili

Terreno - Área para venda São Luiz do Purunã Balsa Nova
Terreno para Venda em região valorizada do bairro Distrito de São Luiz do Purunã, em Balsa Nova
Medindo uma área total de 20.479.90m²

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Plaza Campo Imobiliária
4132927 Ver o telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-area-para-venda-sao-luiz-do-purunã-balsa-2986339214.html>

AMOSTRA 12

R\$ 2.300.000 Simular parcelas

20.479m² Área

Chácara / sítio à venda na da Lage, 1, São Luiz do Purunã, Balsa Nova por R\$ 2.300.000

da Lage, 1
São Luiz do Purunã, Balsa Nova

Chácara/Sítio

Referência: \$2937.006

Linda área para formação de chácara com 20mil m², em São Luiz do Purunã. Localizada a 500 metros do Hotel Fazenda Cainã, possui fácil acesso a BR-277 e a BR 376, a 25km de Campo Largo, 50km de Curitiba e 50km de Ponta Grossa.

CLARIM IMÓVEIS
Anunciante Prata
CRECI: 2667
No portal desde janeiro de 2023

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome Telefone/Whats
Digite seu nome

ENVIAR MENSAGEM

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-pr-balsa-nova-sao-luiz-do-purunã-20479m2-RS2300000/id-11907547/>

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)^{1/4} quando ≠ menor que 30%

Fa = (A/Ar)^{1/8} quando ≠ maior que 30%

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.

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	79,75
intervalo de confiança	80%
n-1	11
n	12
t Student	1,363
desvio padrão	23,25098774
raiz de n	3,464101615
resultado	9,148431489
inferior	70,60
superior	88,90
% em torno da média	0,2294
Grau III ≤ 30%	22,94%



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)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m² ajustado) = R\$ 79,75

Área Equiv. do terreno (m²) = 25.084,75m²

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

Sendo:

Área edificada (m²) = 1.060,71m²

CUB = R\$ 2.372,78

Coefficiente de depreciação (Foc) = 0,516

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 2.345.000,00

VALOR DO TERRENO = R\$ 2.020.000,00

VALOR DE $\frac{1}{4}$ DAS BENFEITORIAS = R\$ 325.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



CONTINUAÇÃO
TERRENO COM 96.800,00M2. retro matriculada e RESPECTIVAS BENFEITORIAS, sendo dado para os efeitos legais e fiscais, o valor estimado/ de CR\$.1.040.000,00-(hum milhão e quarenta mil cruzeiros).-CUSTAS:.. CR\$. 626,00 .-Campo Largo, 13 de maio de 1976.-Eu, [assinatura] Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =
VLVT

AV--2--342:- 03-02-1982 - RETIFICAÇÃO DE NOMES - Ficam retificados os nomes dos proprietários "LUIZA MARLENE SPREÁ AMIN" e s/marido "LUIZ CARLOS BECHARA AMIN" (R-1-342), para os corretos que são "LUIZA MARLENE SPREÁ AMIM" e s/marido "LUIZ CARLOS BECHARA AMIM", conforme determina o Mandado expedido p/Juizo de Direito d/Comarca, subscrito p/Dr. Eugênio Achille Grandinetti - Juiz Substituto, datado de 26-01-1982, o qual fica arquivado n/Ofício. Juntamente com a cópia da Sentença, sob nº 3.295; do que dou fé.- CUSTAS:- R\$. 500,00 - Campo Largo, 3 de fevereiro de 1982.- Eu, [assinatura] Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =
JAS

AV--3--342:- 04-02-1982 - RECADASTRAMENTO INCRA - Procedese a presente averbação para ficar constando que, de acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 109v. 112v. do Livro nº 21, aos 13 de novembro de 1981, nas notas do Tabelião Distrital d/ São Luiz do Puruna, Município de Balsa Nova d/Comarca (Donozor Nunes Nogueira), o imóvel retro matriculado foi recadastrado junto ao INCRA sob nº 701033013757 - AT. 26,3 - AMP. 13,0 - em conjunto com os imóveis objeto das Matrículas nºs. 357, 358 e 371 Livro nº 2 d/Ofício; do que dou fé.- CUSTAS:- R\$. 500,00.- Campo Largo, 4 de fevereiro de 1982.- Eu, [assinatura] Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =
JAS

R--4--342:- 04-02-1982 - COMPRA E VENDA - Por Escritura Pública d/ Compra e Venda, lavrada as fls. 109v. 112v. do Livro nº 21, aos 13 de novembro de 1981, nas notas do Tabelião Distrital de São Luiz do Puruna, Município de Balsa Nova d/Comarca (Donozor Nunes Nogueira), os proprietários 1) "LUIZ CARLOS BECHARA AMIN" e s/m. "LUIZA MARLENE SPREÁ AMIM", brasileiros, casados entre si, do comércio, portadores das Cédulas de Identidade RG nºs. 460.932-Pr e 539.140-Pr, respectivamente, inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 146.960.969-04,- e 2) "CATARINA MARLI SPREÁ", brasileira, solteira, maior de idade, proprietária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 567.894-Pr, inscrita no CPF/MF sob nº 217.004.039-15,- todos residentes n/Cidade, V E N D E R A M para os outorgados compradores os srs. 1) "DARCY SPREÁ", brasileiro, casado, do comércio, portador da Cédula de Identidade RG nº 185.834-Pr, inscrito no CPF/MF sob nº 110.273.639-20,- e 2) "WALDIR FRANCISCO SPREÁ", brasileiro, casado, do comércio, portador da Cédula de Identidade RG nº 614.445-Pr, inscrito no CPF/MF sob nº 072.363.449-15,- ambos residentes n/Cidade, UMA PARTE IDEAL DE TERRENO MEDINDO 1.769,50M2 (hum mil setecentos e sessenta e nove metros e cinquenta decímetros quadrados), sem benfeitorias, INTEGRANTE do imóvel retro matriculado e objeto do R-1-342, pela importância de R\$. 30.000,00 (trinta mil cruzeiros).- Por terem sido dispensados por ocasião da Escritura, foram apresentados no ato d/Registro o Certificado de Quitação do IAPAS nº 719731 Série A e Certidão Negativa de Ônus Real d/Ofício.- CONDIÇÕES:- As constantes da Escritura.- CUSTAS: R\$. 4.500,00.- Campo Largo, 4 de fevereiro de 1982.- Eu, [assinatura] Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. = = = = =
JAS

R--5--342:- 26-10-1982 - HIPOTECA - PRIMEIRA E ESPECIAL - Nos termos da Escritura Pública de Mutuo e Outras Avenças com Garantia Hipotecária, lavrada as fls. 026/031v. do Livro nº 23, acumulada de Escritura Pública de Retificação e Ratificação, lavrada as fls. 042/043v. do
SEGUIE FICHA Nº = 2 =

em www.registradores.org.br

do Sistema de Registro
Estrutural de Imóveis

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: P.JY73 KXKBT 22AHW D4TSY

=FLS. 30=

Matricula N.º	=342=	" CONTINUAÇÃO "
Data	13 / MAIO / 1976	
responsabilidade perante os locadores e sua efetiva participação na locação, podendo ainda ceder o presente Contrato.- <u>CONDIÇÕES</u> :- 1) Fica eleito o foro da Comarca de Campo Largo-Pr, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas d/Contrato;- e 2) As demais constantes da Escritura.- <u>CUSTAS</u> :- CZ\$.183,26 (SERVENTIA:- CZ\$.145,09 - C.P.C.:-CZ\$. \$7,63 - F.P.:- CZ\$.30,54).- Campo Largo, 15 de setembro de 1986.- / Eu, <u>João Antônio Scarpim</u> , (JOÃO ANTÔNIO SCARPIM), Oficial Designado, subscrevo e dou fé. = = = = =		
JAS		
AV-8--342:- 26-01-89 - <u>PRORROGAÇÃO DE PRAZO</u> - De acordo com o Termo de Prorrogação de Prazo e de Ratificação de contrato de Locação, firmado em Curitiba-Pr, 30 de setembro de 1.988, assinado pelos contratantes locatária e locadores, apresentado com procuração, que ficaram sob nº. 8.058 n/Ofício, os mesmos convençionaram o seguinte: O prazo de locação foi prorrogado por mais 05 (cinco) anos, a partir de 01 de julho de 1.995, vencendo, conseqüentemente, em 30 de junho de 2.000, ficando automaticamente prorrogado por iguais períodos, bastando para tanto que qualquer das partes assim se manifeste por escrito com antecedência mínima de 06 (seis) meses antes do término ou de cada prorrogação. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Contrato de Locação, ora prorrogado, que continuam valendo, para todos os fins e efeitos de direito. <u>CUSTAS</u> CZ\$3.244,18-(CPC CZ\$ 248,72 e Serventia CZ\$2.995,46).- Campo Largo, 26 de janeiro de 1.989 Eu, <u>AMVV</u> , Of. do Registro, subscrevo e dou fé. AMVV		
R--9--342:- 15-07-89 - <u>COMPRA E VENDA</u> - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 027 do Livro nº. 48 aos 04 de abril de 1.989, nas notas do Tabelião Distrital de São Luiz do Purunã, Município de Balsa Nova, d/Comarca (Donozer Nunes Nogueira), os proprietários "DARCY SPREÁ" e s/m. "IVONY MEZZADRI SPREÁ", brasileiros, casados entre si, ele, comerciante, ela, do lar, portadores das CI RG .. nºs. 185.834-Pr e 1.119.686-Pr, respectivamente, inscritos no CPF... sob nº. 110.273.639-20, residentes em S.Luiz do Purunã, Município de Balsa Nova-Pr, com a anuência expressa da credora e locatária..... "SHELL BRASIL S/A. (PETROLEO)", conforme documento arq. sob nº. 8285 n/Ofício, <u>V E N D E R A M</u> para o outorgado comprador o Sr. "WALDIR.. FRANCISCO SPREÁ", brasileiro, do comércio, portador da CI RG nº..... 614.445-Pr, casado sob o regime de comunhão de bens com ARLETE MARIA CHEMIN SPREÁ, brasileira, do lar, portadora da CI RG nº. 1.678.989--Pr, inscritos no CPF sob nº. 072.363.449-15, residentes n/Cidade, A PARTE IDEAL DE TERRENO COM 25.084,75M2-(vinte e cinco mil, oitenta e quatro metros e setenta e cinco decímetros quadrados), + 1/4 das benfeitorias existentes, QUE POSSUÍAM no imóvel retro matriculado e objeto dos R--1 e 4--342, pela importância de NCZ\$100,00-(cem cruzados novos).-Por terem sido dispensados por ocasião de Escritura, foram apresentados no ato d/Registro os seguintes documentos:-Certidão Negativa de Dívida Ativa nº. 105/89 e Guia do Imposto s/Transmissão de Bens Imóveis recolhida ao Banestado em 04-07-89 sobre o valor de NCZ \$2.860,00.- <u>CONDIÇÕES</u> :-1)-Permanecem em vigor os ônus objetos dos R--5, 6 e 7--342 e AV-8--342;...e...2)-As demais constantes da Escritura.- <u>CUSTAS</u> NCZ\$67,55-(CPC NCZ\$4,12 e Serventia NCZ\$63,43).-Campo Largo, 13 de julho de 1.989.-Eu, <u>AMVV</u> , Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.----- AMVV		
R-10-342.Em 13.01.03. Protocolo n. 60.080 - 13.01.03. <u>COMPRA E VENDA.</u>		

MATRÍCULA Nº
=342/3=

CONTINUAÇÃO

Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls.047 do Livro n. 081, aos 27 de dezembro de 2002, nas notas do Cartório Distrital de S.Luiz do Purunã, Mun.de Balsa Nova, d/Comarca (Ivanise P.N.Zanlorenzi); os proprietários "WALDIR FRANCISCO SPRÉA" e s/m. "ARLETE MARIA CHEMIN SPRÉA", já qualificados; **V E N D E R A M** para o outorgado comprador "GEOMAR DELFINO DE MELO", brasileiro, administrador, solteiro, maior de idade, portador do RG n. 1.365.698-3Pr e do CPF/MF sob n. 281.643.699-34, residente a Rua Joaquim de Matos Barreto, 257, Bairro São Lourenço, Curitiba-Pr, no ato devidamente representado por Procuração; Comparecendo no ato como INTERVENIENTE ANUENTE "SHELL BRASIL LTDA", inscrita no CNPJ/MF sob n. 33.453.598/0001-23, com sede a Avenida das Américas, 4.200, Bloco 5 (salas 101 a 701) e 6 (salas 101 a 601), Barra da Tijuca; no ato devidamente representada por procuração; **UMA PARTE IDEAL DE TERRENO MEDINDO 25.084,75M2**-(vinte e cinco mil e oitenta e quatro metros e setenta e cinco decímetros quadrados), **MAIS 1/4 das benfeitorias existentes, INTEGRANTE do imóvel retro matriculado e objeto do R-9 d/matricula;** pela importância de R\$.1.254,20-(Um mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte centavos).-**CONDIÇÕES:**-1)-As partes declaram estarem cientes do Ofício 4/95, expedido p/Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná; 2)-Permanece em vigor os ônus objetos dos R-5, 6 e 7 e AV-8 d/matricula; e, 3)-As demais constantes da Escritura.-**ITBI** devidamente recolhido, sobre R\$.5.000,00 e **FUNREJUS** arq. sob n. 3.182 n/Ofício.-**CUSTAS** R\$.192,30 - 1.260VRC-(CPC 47VRC" e **SERVENTIA** 1.213VRC).-Campo Largo, 13 de janeiro de 2003.-Eu, *[Assinatura]* Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-== LFG

AV-11-342. Em 16/01/2007. Protocolo n. 74.543 - 16/01/2007. **ALTERAÇÃO/RAZÃO SOCIAL.** De acordo a Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 01 de fevereiro de 2002, a qual fica arq. sob n.23.447 n/Ofício. Procede-se a esta averbação para constar a nova denominação da credora **SHELL BRASIL S/A (PETRÓLEO)** para "**SHELL BRASIL LTDA**", permanecendo inalterado o nº do CNPJ/MF do que dou fé.-**CUSTAS** R\$.66,15 - 630VRC.-Campo Largo, 16 de janeiro de 2007.- Eu, *[Assinatura]* Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.- (LRB).

AV-12-342. Em 16/01/2007. Protocolo n. 74.544 - 16/01/2007. **CANCELAMENTO/ÔNUS HIPOTECÁRIO.** Fica totalmente cancelado os ônus hipotecários objeto dos **R-5 e 6 d/matricula**, visto a credora ter recebido de seus devedores o total de seu crédito e dado plena e geral quitação, conforme comprova a Baixa de Hipoteca, datada de 23 de outubro de 2006, a qual fica arquivada sob n.23.448 n/Ofício; do que dou fé.-**CUSTAS** R\$.66,15 - 630VRC.-Campo Largo, 16 de Janeiro de 2007.- Eu, *[Assinatura]* Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.- (LRB).

AV-13-342. Em 16/01/2007. Protocolo n. 74.545 - 16/01/2007. **RESCISÃO/LOCAÇÃO.** De acordo com o Termo de Rescisão de Contrato, datado de 31 de março de 2002, o qual fica arq. sob n.23.449 n/Ofício; procede-se a esta averbação para constar que as partes contratantes, resolveram de comum acordo rescindir a Locação descrita no **R-7, e AV-8 d/matricula;** do que dou fé.-**CUSTAS** R\$.66,15 - 630 VRC.-Campo Largo, 16 de Janeiro de 2007.- Eu, *[Assinatura]* Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.- (LRB).

AV-14-342. Em 22/01/2009. Protocolo n. 84.579 - 22/01/2009. **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.** De acordo com a Certidão, expedida p/20ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-Pr, aos 13 de outubro de 2.008, oriunda dos Autos de Execução, distribuída sob

SEGUIE FICHA 4

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JY73 KXKBT 22AHW D4TSY

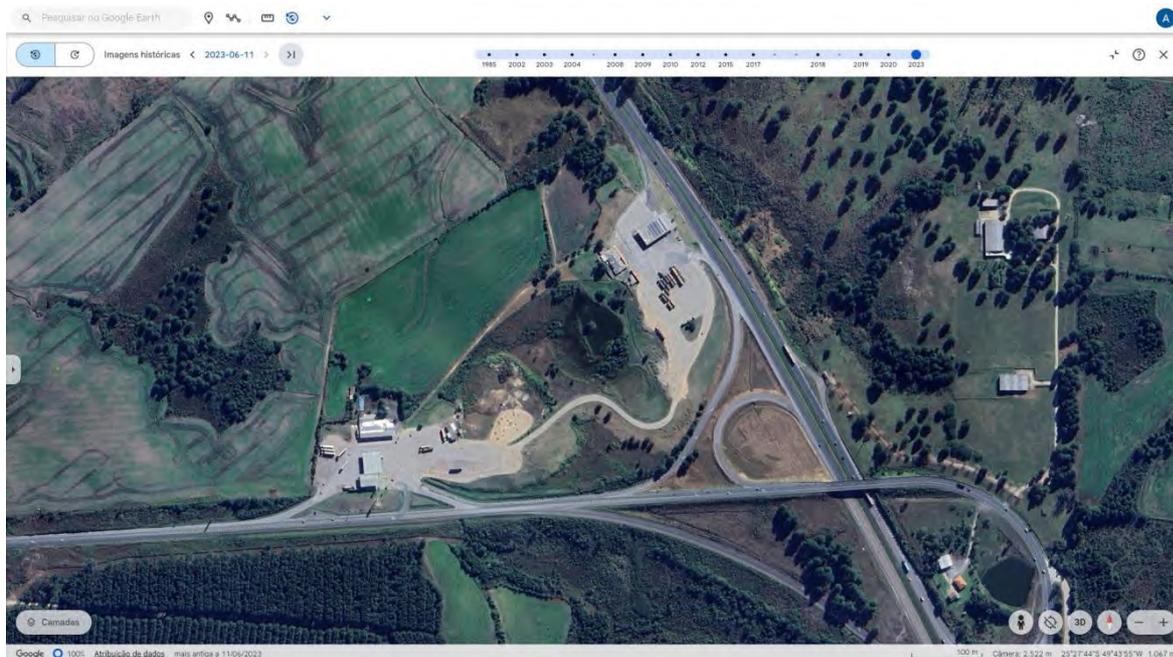
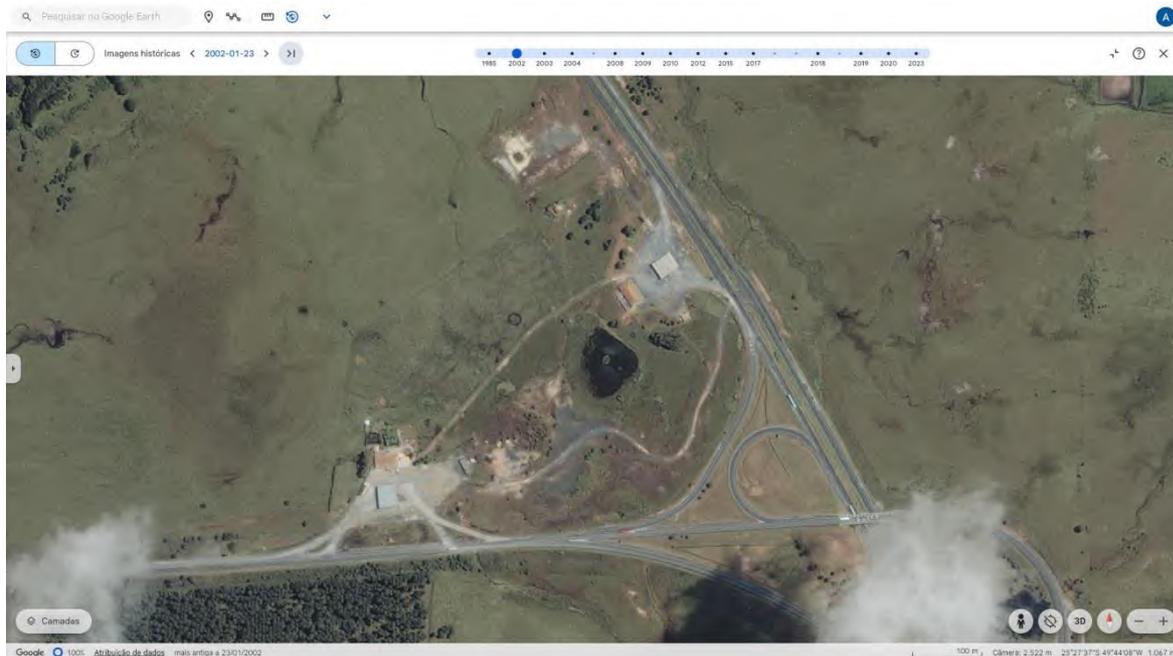
"FLS 4"

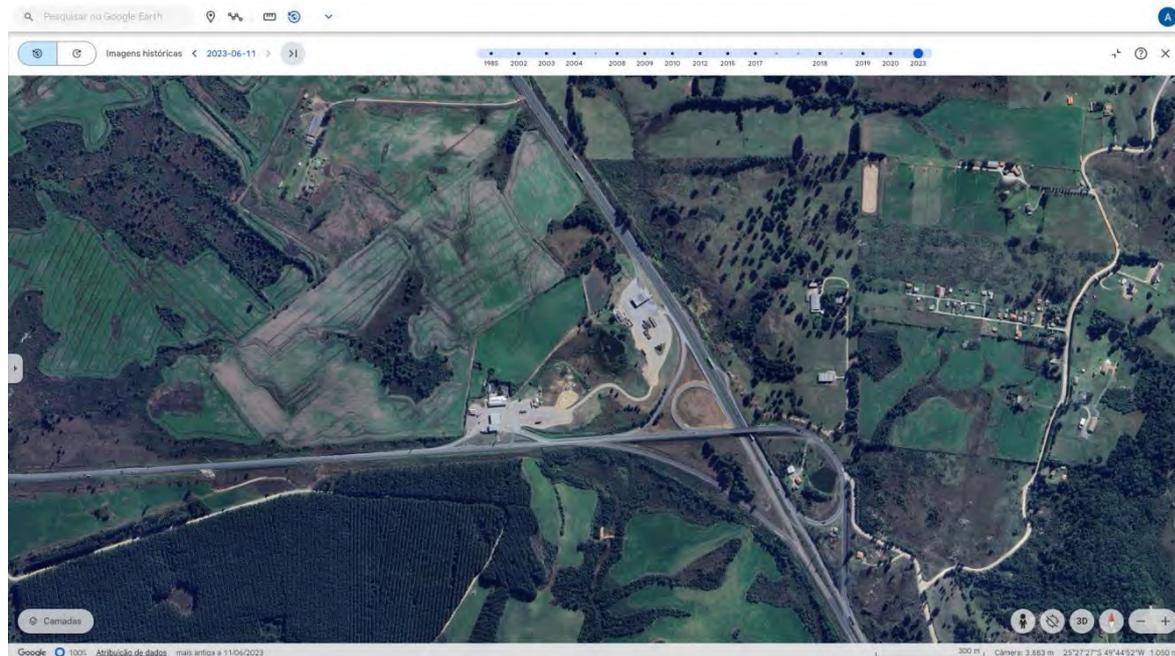
Matrícula Nº = 342 =	CONTINUAÇÃO
Data 13 de Maio de 1976	
n.11.625, tombada sob n.582/2001, acumulada de requerimento, os quais ficam arqs. sob n.26.552 n/Ofício; em que é REQUERENTE BANCO ABN AMRO REAL S/A e REQUERIDOS POSTO SPREA LTDA e WALDIR FRANCISCO SPREA , averba-se neste ato a Execução sobre a PARTE IDEAL DE TERRENO MEDINDO 23.315,25m² , INTEGRANTE do imóvel retro matriculado e objeto do R-1, 4 e 9 d/matricula, de propriedade de WALDIR FRANCISCO SPREA , atribuindo-se o valor de R\$.301.704,50- (trezentos e um mil, setecentos e quatro reais e cinquenta centavos).-FUNREJUS recolhido 0,2% s/R\$.301.705,50 = R\$.603,40, o qual fica arq. n/Ofício.- CUSTAS R\$.66,15 - 630VRC.-Campo Largo, 22 de Janeiro de 2009.- Eu <u>Paulo Henrique Kurowski</u> , Oficial Designado (cfe Portaria n.09/2008), subscrevo e dou fé.-(LFG).-	
R-15-342. Em 26/02/2010. Protocolo n. 91.190 - 26/02/2010. PENHORA . De acordo com o Auto de Penhora, extraído dos Autos de Monitória 1360/1999, expedido pela 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-Pr, aos 15.07.2009, acumulado de Termo de Re-Ratificação datado de 16.10.2009, os quais ficam arqs. sob n. 28.029 n/Ofício; em que é EXEQUENTE BANCO ECONÔMICO S/A , e GEOMAR DELFINO DE MELO , FOI EFETUADA a PENHORA, DA PARTE IDEAL DE TERRENO MEDINDO 25.084,75m² - (vinte e cinco mil, oitenta e quatro metros e setenta e cinco decímetros quadrados), JUNTAMENTE com 1/4 das benfeitorias existentes, INTEGRANTE do imóvel retro matriculado e objeto do R-10 d/matricula; para cobrança de dívida no valor de R\$.52.571,25 - (cinquenta e dois mil, quinhentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos), atualizado em 26.06.2009.- FUNREJUS recolhido 0,2% s/R\$.52.571,25 = R\$.105,14 e arq. em pasta própria n/Ofício.- CUSTAS R\$.135,82 - 1.293VRC-(CPC 47VRC e SERVENTIA 1.246VRC).- Campo Largo, 26 de Fevereiro de 2010.- Eu <u>Maria Elisabete Poli Kurowski</u> , Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(LFG).-	
CERTIFICO que, a área correta objeto da Execução de Título Extrajudicial averbada sob n. 14 d/matricula é de 25.084,75m² ; e não como constou; do que dou fé.- Campo Largo, 30 de Janeiro de 2020.-Eu <u>Maria Elisabete Poli Kurowski</u> , Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(LFG).-	
R-16-342. Em 30/01/2020. Protocolo n. 163.917 - 21/01/2020. PENHORA . De acordo com o Termo de Penhora, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº. 00002649-80.2001.8.16.0001 (582/2001), expedido pela 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, aos 13 de outubro de 2.015, acumulada de requerimento, os quais ficam arq. sob n. 41.504 n/Serventia; em que é EXEQUENTE BANCO ABN AMRO REAL S.A. , e EXECUTADOS POSTO SPREA LTDA e WALDIR FRANCISCO SPREA , FOI EFETUADA a PENHORA da PARTE IDEAL DE TERRENO MEDINDO 25.084,75m² , INTEGRANTE do imóvel retro matriculado e objeto dos R-1 e 4 d/matricula, de propriedade de WALDIR FRANCISCO SPREA ; para cobrança de dívida no valor de R\$.1.004.417,03 - (um milhão, quatro mil, quatrocentos e dezessete reais e três centavos).- FUNREJUS devidamente recolhido cfe. AV.14 d/Matricula.- CUSTAS R\$.249,66 - 1.293VRC-(CPC 47VRC e SERVENTIA 1.246VRC).- Campo Largo, 30 de Janeiro de 2020.- Eu <u>Maria Elisabete Poli Kurowski</u> , Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(ACEF).-	

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
= 342/4 =







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.

