



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO 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: 83601-460 – Fone: (41) 3263-5255

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a Decisão de mov. 103.1, para instruir os **Autos nº 0008905-26.2022.8.16.0026 (PROJUDI)**, movido por CERÂMICA CAMPO LARGO LTDA (CNPJ 75.804.997/0001-31), em face de DISTRIBUIDORA DE FERTILIZANTES CAMPO LARGO LTDA (CNPJ 75.808.808/0001-07), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel de Matrícula nº 28.056 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR, inscrição municipal 01.03.228.0520.001.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
R. Rui Barbosa, 1.588 e. João - FONE: 293-1181

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Maria Elisabete Polakowski
MARIA ELISABETE POLAKOWSKI - OFICIAL



Matrícula N.º	=28.056=
Data	03 / DEZEMBRO / 1999
IMÓVEL: Lote de terreno urbano, designado sob n.4 (quatro) da Planta de Divisão Amigável arq. sob n.14.165 n/Ofício, situado no lugar denominado "LAGOA" nesta Cidade de Campo Largo, Estado do Paraná, o qual mede 48,28m de frente para a Rua Agostinho Mocelin, de um lado (direito) de quem da Rua olha o terreno mede 109,64m e limita com o lote 3, nos fundos mede 48,09m e confina com parte do lote 10 e, no outro lado (esquerdo) mede 105,36m e divide com o lote 5; perfazendo a área superficial de 5.169,36M2-(cinco mil, cento e sessenta e nove metros e trinta e seis decímetros quadrados), sem benfeitorias.-CONTENDO no referido lote uma parte de área não edificável.-	
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N. 01.03.228.0520.001.	

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. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional técnico devidamente capacitado e credenciado ao Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI.

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo Direto 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 homogeneização. O tratamento dos dados coletados, foi adotado o procedimento de inferência estatística com o objetivo de garantir maior consistência, imparcialidade e precisão à estimativa do valor de mercado.

3. BEM A SER AVALIADO: Lote de terreno urbano, designado sob n. 4, situado no lugar denominado "Lagoa", na cidade de Campo Largo, Estado do Paraná, o qual mede 48,28m de frente para a Rua Agostinho Mocelin, do lado direito mede 109,64m, nos fundos mede 48,09m e, no lado esquerdo mede 105,36m, perfazendo a área superficial de 5.169,36m², contendo uma parte de área não edificável, com demais confrontações, medições e características na matrícula 28.056 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR, inscrição municipal: 01.03.228.0520.001.

Localização: Rua Agostinho Mocelin, s/n – Vila Ferrari, Campo Largo – PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO: A fim de se determinar o valor do avaliando elaborou-se um espaço amostral composto por 17 (dezesete) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:



Nº	VALOR OFERTA	ÁREA TOTAL	FATOR ÁREA	VALOR UNITÁRIO
	AVALIANDO	5.169,36	1,00	
1	880.000,00	3.756,00	0,92	234,29
2	795.000,00	3.000,00	0,93	265,00
3	1.300.000,00	22.000,00	1,20	59,09
4	1.720.345,00	17.203,00	1,16	100,00
5	3.329.452,00	66.589,00	1,38	50,00
6	4.200.000,00	14.146,00	1,13	296,90
7	1.050.000,00	1.073,00	0,82	978,56
8	10.000.000,00	45.518,00	1,31	219,69
9	2.700.000,00	11.450,00	1,10	235,81
10	4.800.000,00	17.153,00	1,16	279,83
11	6.532.218,00	11.877,00	1,11	549,99
12	2.099.000,00	6.877,00	1,04	305,22
13	13.000.000,00	51.495,00	1,33	252,45
14	589.000,00	625,00	0,77	942,40
15	1.149.000,00	2.000,00	0,89	574,50
16	10.000.000,00	72.600,00	1,39	137,74
17	24.999.000,00	84.560,00	1,42	295,64

O valor do avaliando foi obtido por inferência estatística por meio de regressão linear, conforme dados apresentados no Anexo II – Relatórios estatísticos e regressão linear. Considerou-se, ainda, um fator depreciativo do avaliando em relação às amostras em razão da superfície alagável de 0,80.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de inferência estatística e regressão linear, utilizando método comparativo direto de dados de mercado, vistoria *in loco*, vistoria aérea com drone, bem como as características e condições observadas e as demais constantes da Matrícula nº 28.056 do Registro de Imóveis de Campo Largo/PR, **avalio o imóvel por R\$ 1.550.000,00 (Um Milhão Quinhentos e Cinquenta Mil Reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

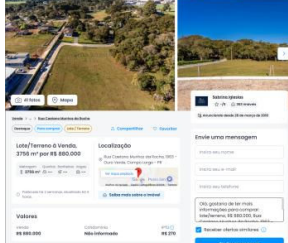
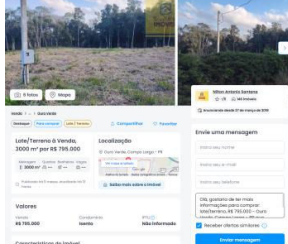
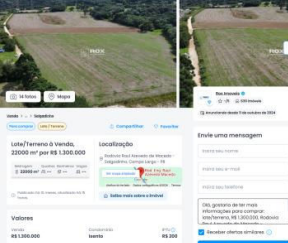
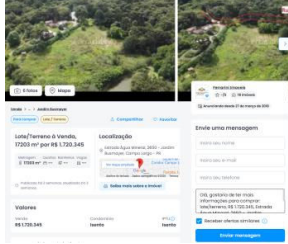
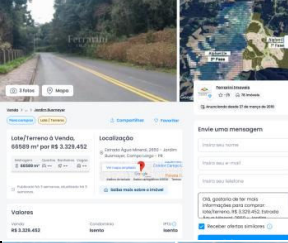
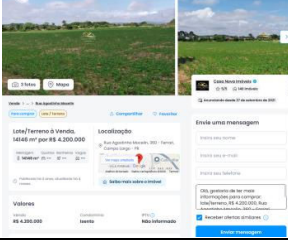


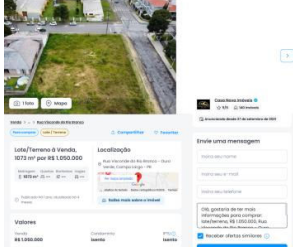
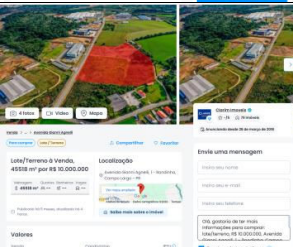
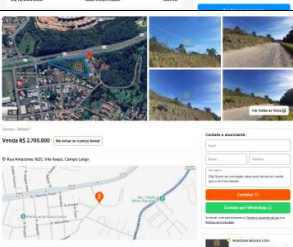
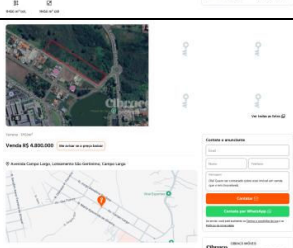
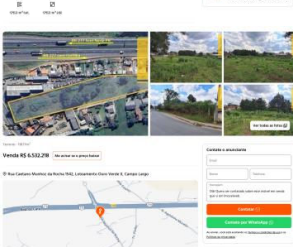
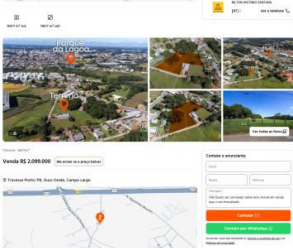
ANEXO I

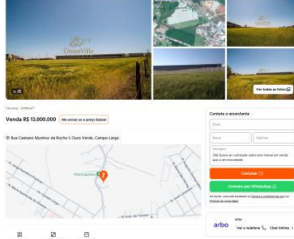
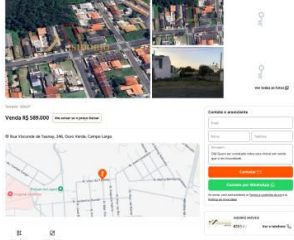
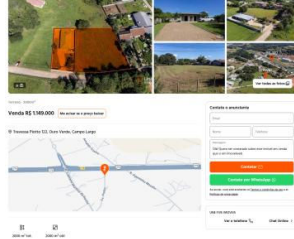
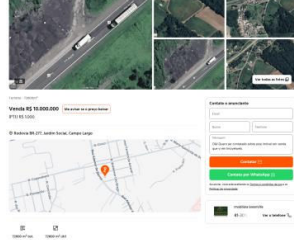
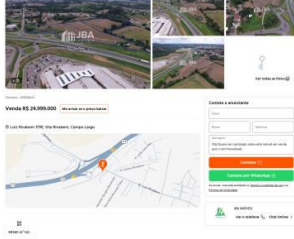
Pesquisa de Mercado

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: PJXVL SD66M N5FFR CV6XX



	AMOSTRA 01 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-campo-largo-3756m2-venda-RS880000-id-2869029740/?source=ranking%2Crp Valor: R\$ 880.000,00 Área total: 3756,00m²
	AMOSTRA 02 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-campo-largo-3000m2-venda-RS795000-id-2833345113/?source=ranking%2Crp Valor: R\$ 795.000,00 Área total: 3.000,00m²
	AMOSTRA 03 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-salgadinho-bairros-campo-largo-22000m2-venda-RS1300000-id-2796266431/?source=ranking%2Crp Valor: R\$1.300.000,00 Área total: 22.000,00m²
	AMOSTRA 04 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-busmayer-bairros-campo-largo-17203m2-venda-RS1720345-id-2867634963/?source=ranking%2Crp Valor: R\$1.720.345,00 Área total: 17.203,00m²
	AMOSTRA 05 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-busmayer-bairros-campo-largo-66589m2-venda-RS3329452-id-2867635058/?source=ranking%2Crp Valor: R\$ 3.329.452,00 Área total: 66.589,00m²
	AMOSTRA 06 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ferrari-bairros-campo-largo-14146m2-venda-RS4200000-id-2545801834/?source=ranking%2Crp Valor: R\$ 4.200.000,00 Área total: 14.146,00m²

	AMOSTRA 07 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ouro-verde-bairros-campo-largo-1073m2-venda-RS1050000-id-2694791787/?source=ranking%2Crp Valor: R\$ 1.050.000,00 Área total: 1.073,00m²
	AMOSTRA 08 https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rondinha-bairros-campo-largo-45518m2-venda-RS10000000-id-2837128826/?source=ranking%2Crp Valor: R\$ 10.000.000,00 Área total: 45.518,00m²
	AMOSTRA 09 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-11450-m-por-r\$-2.700.000-00-vila-2988237572.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5 Valor: R\$ 2.700.000,00 Área total: 11.450,00m²
	AMOSTRA 10 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-17.153-34m-em-campo-largo-3025456689.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 4.800.000,00 Área total: 17.153,00m²
	AMOSTRA 11 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-11876-m-por-r\$-6.532.218-00-2959741944.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 6.532.218,00 Área total: 11.877,00m²
	AMOSTRA 12 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-6877-m-por-r\$-2.099.000-00-ouro-3018426696.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 2.099.000,00 Área total: 6.877,00m²

	AMOSTRA 13 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-ouro-verde-3025337823.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 13.000.000,00 Área total: 51.495,00m²
	AMOSTRA 14 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/amplo-terreno-zr3!-oportunidade-para-construtores!!!-3012781123.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 589.000,00 Área total: 625,00m²
	AMOSTRA 15 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2000-m-por-r\$-1.149.000-00-ouro-3018426622.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 1.149.000,00 Área total: 2.000,00m²
	AMOSTRA 16 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/campo-largo-shopping-city-center-outlet-br-277-3025791919.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 10.000.000,00 Área total: 72.600,00m²
	AMOSTRA 17 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-vila-rivabem-3017172918.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1 Valor: R\$ 24.999.000,00 Área total: 84.560,00m²



ANEXO II

Relatórios estatísticos e regressão linear



1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	0008905-26.2022.8.16.0026
Modelo:	MCDDM
Tipologia:	Lotes

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	12

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Fator Área	Númerica	Proxy		Sim
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	625,00	84.560,00	83.935,00	26.838,08
Fator Área	0,77	1,42	0,65	1,13
Valor total	589.000,00	24.999.000,00	24.410.000,00	6.745.684,83

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9950785 / 0,9194369
Coeficiente de determinação:	0,9901812
Fisher - Snedecor:	453,81
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	83%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	453,805
Não Explicada	0,000	9	0,000	
Total	0,000	11		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor total = $-1,868116135E-05 + 9,803064682E-07 * \ln(\text{Área total}) + 1,081620624E-05 / \text{Fator Área}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	8,93	0,00
Fator Área	1/x	11,88	0,00
Valor total	1/y	-10,01	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	-0,99	-0,91
Fator Área	x2	-0,99	0,00	0,95
Valor total	y	-0,91	0,95	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	1,00	0,95
Fator Área	x2	1,00	0,00	0,97
Valor total	y	0,95	0,97	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-0,7243%	-0,144965	0,00579100
6	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-9,0635%	-0,380057	0,00902000
8	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,8824%	0,174045	0,00218100
9	0,00000000	0,00000000	0,00000000	15,3691%	1,002507	0,06841800
10	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,4853%	0,127881	0,00103800
11	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-70,3314%	-1,896228	0,32765500
12	0,00000000	0,00000000	0,00000000	20,0357%	1,681100	0,42561500
13	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-12,9761%	-0,175793	0,00269900
14	0,00000200	0,00000200	0,00000000	1,2348%	0,369204	0,18286000
15	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-6,0634%	-0,929392	0,12665400
16	0,00000000	0,00000000	0,00000000	27,4220%	0,482949	0,04021800
17	0,00000000	0,00000000	0,00000000	-44,1806%	-0,311251	0,02283100



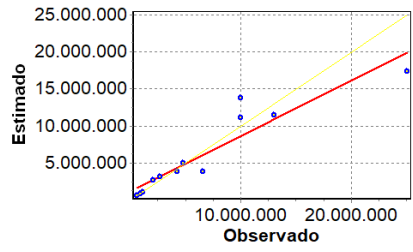
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

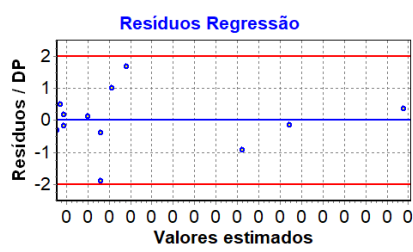


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

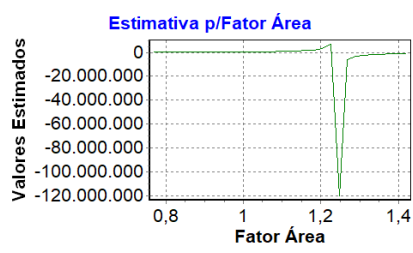
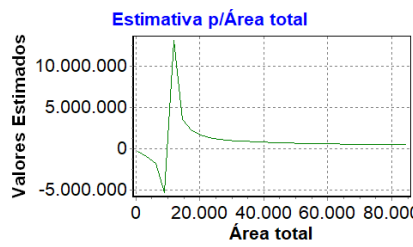
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Fator Área	Valor total
1		3.756,00	0,92	880.000,00
2	*	3.000,00	0,93	795.000,00
3	*	22.000,00	1,20	1.300.000,00
4	*	17.203,00	1,16	1.720.345,00
5	*	66.589,00	1,38	3.329.452,00
6		14.146,00	1,13	4.200.000,00
7	*	1.073,00	0,82	1.050.000,00
8		45.518,00	1,31	10.000.000,00
9		11.450,00	1,10	2.700.000,00
10		17.153,00	1,16	4.800.000,00
11		11.877,00	1,11	6.532.218,00
12		6.877,00	1,04	2.099.000,00
13		51.495,00	1,33	13.000.000,00
14		625,00	0,77	589.000,00
15		2.000,00	0,89	1.149.000,00
16		72.600,00	1,39	10.000.000,00
17		84.560,00	1,42	24.999.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.804.846,83	6,66%	
Valor Médio	1.933.639,68	-	III
Valor Máximo	2.082.226,15	7,68%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Área total	5.169,36	Não
Fator Área	1,00	Não

19) **VALOR DO IMÓVEL:**

VALOR MÉDIO	1.933.639,68
SUPERFÍCIE ALAGÁVEL	0,80
ATÉ 1%	1.562.380,86
ARREDONDADO	1.550.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel

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: PJXVL SD66M N5FFR CV6XK





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
R. Rui Barbosa, 1188 e Anjo - FONE: 293.1181

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Maria Elisabete Polakowski
MARIA ELISABETE POLAKOWSKI - OFICIAL



Matrícula N.º =28.056=

Data 03 / DEZEMBRO / 1999

IMÓVEL:Lote de terreno urbano, designado sob n.4 (quatro) da Planta de Divisão Amigável arq. sob n.14.165 n/Ofício, situado no lugar denominado "LAGOA" nesta Cidade de Campo Largo, Estado do Paraná, o qual mede 48,28m de frente para a Rua Agostinho Mocelin, de um lado (direito) de quem da Rua olha o terreno mede 109,64m e limita com o lote 3, nos fundos mede 48,09m e confina com parte do lote 10 e, no outro lado (esquerdo) mede 105,36m e divide com o lote 5; perfazendo a área superficial de 5.169,36M2-(cinco mil, cento e sessenta e nove metros e trinta e seis decímetros quadrados), sem benfeitorias.-CONTENDO no referido lote uma parte de área não edificável.-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL N. 01.03.228.0520.001.

PROPRIETÁRIOS:1)-"PEDRO ANTONIO MOCELIN" e s/m. "SÔNIA REGINA STOCO MOCELIN", brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele motorista, ela do lar, portadores das CI RG ns.1.076.493-Pr e 1.220.813-Pr e dos CIC/MF sob ns.170.006.-379-00 e 325.501.209-06, respectivamente, residentes e domiciliados a Rua Rui Barbosa, 2109 n/Cidade;.2)-"RITA MARIA OLENIK" e s/m. "JOSÉ ANTONIO MEHL OLENIK", brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ela do lar, ele latoeiro, portadores das CI RG ns 1.178.502-Pr e 1.556.985-Pr e dos CIC/MF ns.848.074.589-49 e 299.481.939-20, respectivamente, residentes e domiciliados a Rua Jesuino Marcondes,1704 em Palmeira-Pr;.3)-"SERGIO LUIZ MOCELIN", brasileiro, solteiro, maior de idade, desenhista, portador da CI RG n.4.239.596-0-Pr e do CIC/MF n.588.094.069-15, residente e domiciliado a Rua Domingos Cordeiro,498 n/Cidade;.4)-"MARIZA TEREZINHA MOCELIN PANGRÁCIO" e s/m. "DANTE LUIZ PANGRÁCIO", brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ela do lar, ele industrial, portadores das CI RG ns.2.208.452-6-Pr e 1.520.011-Pr e dos CIC/MF ns.863.587.829-91 e 353.307.169-34, respectivamente, residentes e domiciliados a Rua Joaquim Ribas de Andrade, 1803 n/Cidade; e, 5)-"JOÃO CARLOS MOCELIN" e s/m. "ROSEMARY DO ROCIO FABRIS MOCELIN", brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele comerciante, ela secretária, portadores das CI RG ns.1.699.865-Pr e 2.210.632-Pr e dos CIC/MF ns.322.591.319-72 e 519.642.019-34, respectivamente, residentes e domiciliados a Rua Domingos Cordeiro, 508 n/Cidade.-=====

REGISTROS ANTERIORES:ns.2,3,4,5,6,7 e 8-24.842 (data 20-5-1999) do Livro n.2 de Registro Geral deste Ofício.-=====

Maria Elisabete Polakowski

OFICIAL

R-1-28.056:Em 03-12-99 - Protocolo n.50.594 - 03-12-99 - **DIVISÃO AMIGAVEL** - Nos termos da Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada as fls.62 do Livro n.09, aos 25 de outubro de 1999, nas notas da Tabela Distrital de São Luiz do Purunã, Município de Balsa Nova d/Comarca -(Ivanise Pinto Nogueira Zanlorenzi), os proprietários enumerados e nominados nesta matrícula, **D I V I D I R A M** o imóvel com a área de 110.506,74M2, oriundo dos registros já citados e, foi ATRIBUÍDO AO(S) CONDOMÍNO(S):"JOSÉ ANTONIO MEHL OLENIK" e

Certifico e dou fé que o selo de autenticidade do presente documento, encontra-se afixado na última folha do referido.

Matrícula N.º =28.056/1=



CONTINUAÇÃO

s/m. "RITA MARIA OLENIK", já qualificados, a totalidade do LOTE DE TERRENO, retro matriculado, estimado em R\$.2.843,15.-CUSTAS R\$.94,50 - 1260 VRC (CPC 63 VRC e SERVENTIA 1197 VRC).-Campo Largo,03 de dezembro de 1999.-Eu Maria Elisabete Poli Kurowski Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.-----
LFRB

R-2-28.056 Em 08/10/2010. Protocolo n. 95.562 - 22/09/2010. **COMPRA E VENDA.** Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 04 do Livro n.437-E, aos 16 de setembro de 2010, nas notas do Tabelionato Andrade d/Cidade, os proprietários JOSE ANTONIO MEHL OLENIK, portador(a) do RG n.º 1.556.985-PR, inscrito(a) no CPF/MF sob n.º 299.481.939-20, comerciante, casado(a) pelo regime de comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515/77, com RITA MARIA OLENIK, portador(a) do RG n.º 1.178.502-PR, inscrito(a) no CPF/MF sob n.º 848.074.589-49, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Francisco de Azevedo Macedo, 827, Centro, n/Cidade; **VENDERAM** para a outorgada compradora **DISTRIBUIDORA DE FERTILIZANTES CAMPO LARGO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 75.808.808/0001-07, com sede na rua XV de Novembro, 2.733, bairro centro, n/Cidade; devidamente representada pelos administradores: 1)- JOÃO ANTONIO ZANLORENZI, portador(a) do RG n.º 325.987-0-PR, inscrito(a) no CPF/MF sob n.º 111.577.559-68, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na Rua João Batista Vallões n.1465 nesta Cidade; e, 2)- ALCEU ACIR ZANLORENZI, portador(a) do RG n.º 4.209.663-6-PR, inscrito(a) no CPF/MF sob n.º 798.203.449-72, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado na Rua João Batista Vallões, 1.465, Vila Sta. Terezinha, n/Cidade ; **O LOTE DE TERRENO** retro matriculado e objeto do R-1 d/matricula, pela importância de R\$.65.000,00- (sessenta e cinco mil reais).- **CONDIÇÕES**:- As demais constantes da Escritura.- As Certidões de praxe foram apresentadas no ato da Escritura.- ITBI devidamente recolhido, e FUNREJUS recolhido p/Tabelionato 0,2% s/R\$.65.000,00 = R\$ 130,00, e arq. n/Ofício em pasta própria.-CUSTAS R\$ 452,76 - 4312 VRC (CPC 47VRC e SERVENTIA 4265 VRC).-Campo Largo, 08 de Outubro de 2010.- Eu Maria Elisabete Poli Kurowski Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.-(LRB).-----

R-3-28.056 Em 02/05/2019. Protocolo n. 157.879 - 02/04/2019. **PENHORA.** De acordo com o Termo de Penhora, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial n.º. 0008125-28.2018.8.16.0026, expedido pela 1ª. Vara Cível e Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, aos 22 de fevereiro de 2019, o qual fica arq. sob n.40.556 n/Serventia; em que é EXEQUENTE:- **FERTILIZANTES HERINGER S.A.**, e, EXECUTADOS:- 1)- ALCEU ACIR ZANLORENZI; 2)- AMÁLIA KOCHENSKI ZANLORENZI; 3)- **DISTRIBUIDORA DE FERTILIZANTES CAMPO LARGO LTDA**; e, 4)- JOÃO ANTONIO ZANLORENZI, FOI EFETUADA a **PENHORA, DO LOTE** retro matriculado e objeto do R-2 d/matricula; para cobrança de dívida no valor de R\$.192.722,36 - (cento e noventa e dois mil, setecentos e vinte e dois reais e trinta e seis centavos).- Tendo sido nomeado FIEL DEPOSITÁRIO(A) **DISTRIBUIDORA DE FERTILIZANTES CAMPO LARGO LTDA**, já qualificada.- FUNREJUS recolhido 0,2% s/R\$.192.722,36 = R\$.385,44 (juntamente com outros imóveis) e arq. em pasta própria n/Serventia.- CUSTAS R\$.249,66 - 1.293VRC-(CPC 47VRC e SERVENTIA 1.246VRC).- Campo Largo, 02 de Maio de 2019.- Eu Maria Elisabete Poli Kurowski Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fê.-(ESR).-----

R-4-28.056 Em 08/07/2021. Protocolo n. 174.473 - 11/06/2021. **PENHORA II.** De acordo com o Termo de Penhora, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial n.º.0009284-69.2019.8.16.0026, expedido pela 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, aos 02 de fevereiro de 2021, o qual foi recebido digitalmente através do E-Protocolo n. AC000874228 e fica arq. n/Serventia; em que é

SEGUIR FICHA 111 2



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

CNM 080879.2.0028056-19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MIGUEL MAIA PADILHA JUNIOR - OFICIAL

I

"FLS.02"

CONTINUAÇÃO

Matrícula Nº: **=28.056=**

Data: **03 de dezembro de 1999**

EXEQUENTE: **NITROBRAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES LTDA**, e, EXECUTADA: **DISTRIBUIDORA DE FERTILIZANTES CAMPO LARGO LTDA**, FOI EFETUADA a **PENHORA**, DO LOTE DE TERRENO retro matriculado e objeto do R-2 d/matricula; para cobrança de dívida no valor de R\$.269.175,45-(duzentos e sessenta e nove mil, cento e setenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos).- Tendo sido nomeado FIEL DEPOSITÁRIO(A) **DISTRIBUIDORA DE FERTILIZANTES CAMPO LARGO LTDA**.- Emolumentos: R\$.280,71 = 1.293VRC - Funrejus (0,2%): R\$.538,35 - FUNDEP: R\$.14,04 - ISS: R\$.8,42 - SELLO DIGITAL Nº 0181005MJAA0000000503216).- Campo Largo, 08 de julho de 2021.-Eu **Maria Elisabete Poli Kurowski**, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JD).

R.05/28.056, de 04 de maio de 2023. Protocolo n. 194.097 - 28/04/2023. **PENHORA**. De acordo com o Termo de Penhora e depósito, extraído dos Autos de cumprimento de sentença nº0013405-43/2019.8.16.0026, expedido pela M. M Juíza de direito Drª Mayra dos Santos Zavattaro, da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, assinado digitalmente, o qual fica arquivado nesta Serventia; onde figura como **EXEQUENTE AIG SEGUROS BRASIL S/A**; e **EXECUTADOS DISTRIBUIDORA DE FERTILIZANTES CAMPO LARGO LTDA**; **procede-se o registro da penhora sobre o imóvel desta matrícula**, para assegurar o pagamento da dívida. **VALOR (causa atualizada): R\$. 542.204,27** (quinhentos e quarenta e dois mil, duzentos e quatro reais e vinte e sete centavos). Funrejus cód. 72, guia nº1400000000068563-0 no valor de R\$.1.084,41 quitado em 24/03/2023.- Emolumentos: R\$.318,23 = 1.293,60VRC - Prenotação 10,00 VRC = R\$.2,46. Arquivamento R\$.1,72. Funrejus 25% recolhido sobre prenotação e arquivamento no valor de R\$.1,04 - Selo referente a prenotação: R\$.0,25 e Selo referente ao arquivamento: R\$.0,25 - FUNDEP: R\$.15,9115 - ISS: R\$.9,5469 - Selo: R\$.8,00 - Selo Digital: (SFRI2.X5ttv.Na4fw-8C3JG.F170q).- Campo Largo, 04 de maio de 2023.-Eu **Miguel Maia Padilha Junior**, Escrevente Substituto, subscrevo e dou fé.-(MMPJ).

R.6-28.056, de 27 de fevereiro de 2025. Protocolo n. 217.392 - 17/02/2025. **PENHORA**. De acordo com o Termo de Penhora, proferida nos autos nº 0008905-26.2022.8.16.0026, expedida pela 2ª Vara Cível de Campo Largo-PR, assinada digitalmente em data de 11/12/2024 pelo MMª. Juiz de Direito, Dr. James Hamilton de Oliveira Macedo, o qual fica arquivado nesta Serventia; onde figura como **EXEQUENTE: CERÂMICA CAMPO LARGO LTDA** (CNPJ: 75.804.997/0001-31); **EXECUTADO: DISTRIBUIDORA DE FERTILIZANTES CAMPO LARGO LTDA** (CNPJ: 75.808.808/0001-07); **procede-se o registro da penhora sobre o imóvel desta matrícula**, de propriedade de Distribuidora de Fertilizantes Campo Largo Ltda, para assegurar o pagamento da dívida no **VALOR de: R\$. 1.253.459,19** (um milhão, duzentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e dezenove centavos).- Funrejus cód. 7.2, guia nº 14000000011378079-1 no valor de R\$. 2.506,92 quitado em 25/02/2025.- **Nos termos do art. 53, § 1º da Lei n. 8.212/1991, fica o imóvel desta matrícula indisponível**. Emolumentos: R\$.358,33 = 1.293,60VRC - Prenotação 10,00 VRC = R\$.2,77. Arquivamento R\$.1,94. Funrejus 25% recolhido sobre prenotação e arquivamento no valor de R\$.1,18 - Selo referente a prenotação: R\$.0,25 e Selo referente ao arquivamento: R\$.0,25 - FUNDEP: R\$.17,9165 - ISS: R\$.10,7499 - Selo Digital: (SFRI2.Y5a9v.RXpTc-a9qTd.F170q).- Campo Largo, 27 de fevereiro de 2025.-Eu **Miguel Maia Padilha Junior**, Escrevente Substituto, subscrevo e dou fé.-(MEJ).



CERTIFICADO, que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes com 6 atos, no Registro de Imóveis de Campo Largo, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.

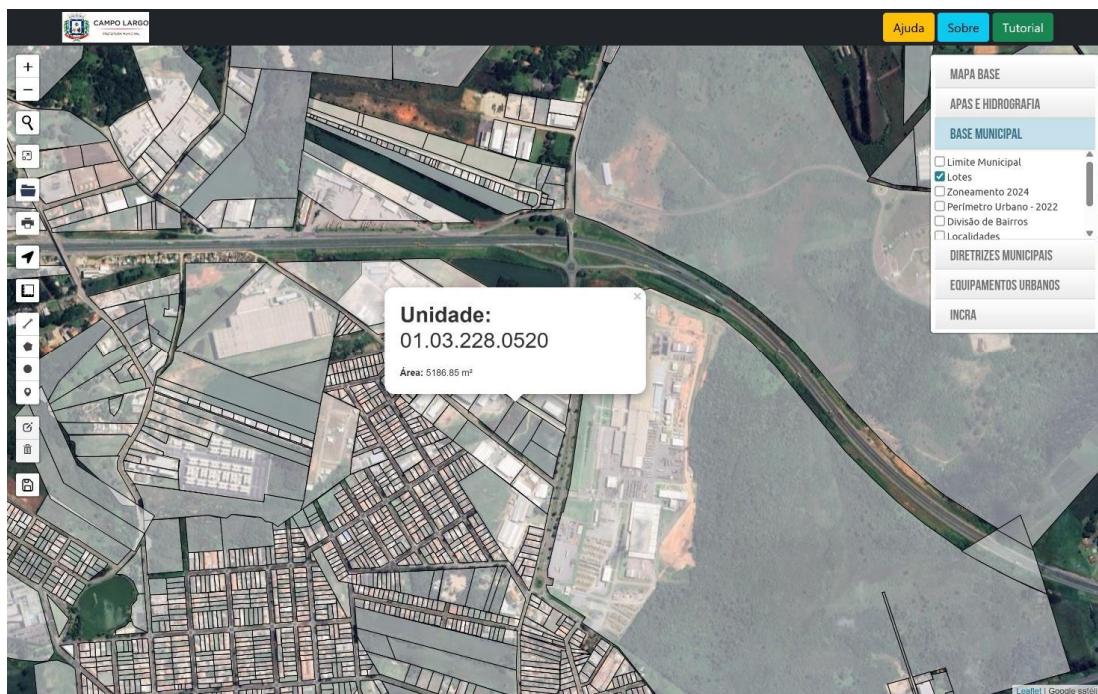
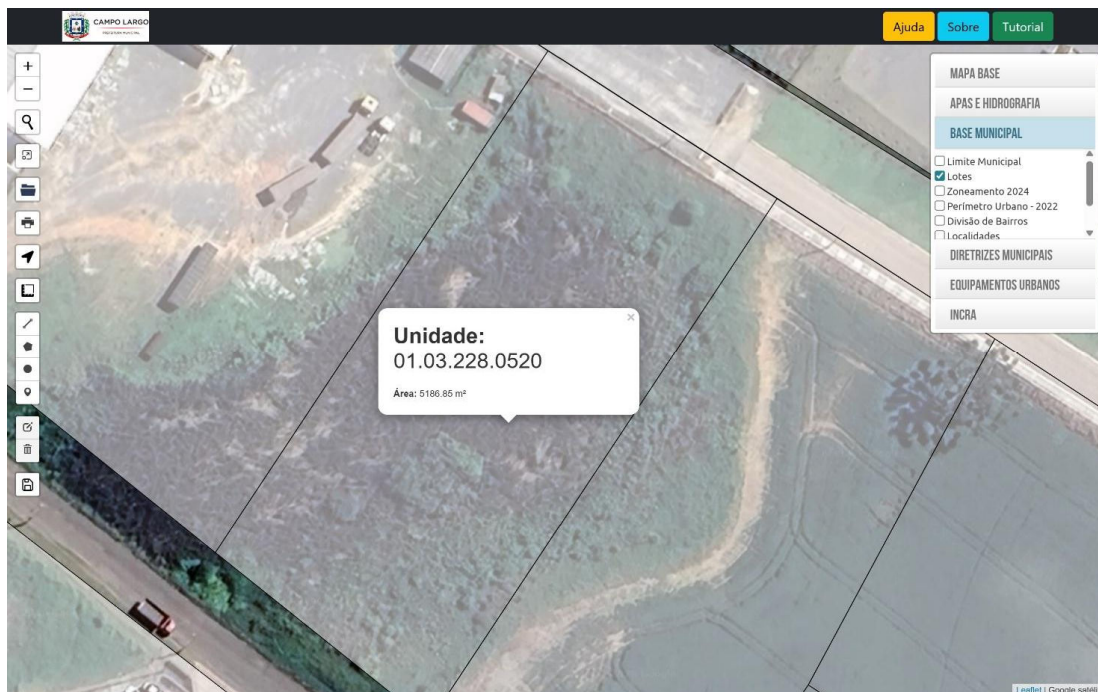
Campo Largo, 27 de fevereiro de 2025.
Miguel Maia Padilha Junior - Oficial Titular
Venicius Krol Escrevente Substituto Legal
Miguel Maia Padilha Junior - Escrevente Substituto

SEQUE NO VERSO

= 28.056/2 =

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: PJXVL SD66M N5FFR CV6XX

Miguel Maia Padilha Jur,
Esc. Subs. do Reg. de
Imóveis de Campo Largo



ANEXO IV

Fotos do Imóvel





PROJUDI - Processo: 0008905-26.2022.8.16.0026 - Ref. mov. 219.2 - Assinado digitalmente por Marcelo Soares de Oliveira:03183635933
20/02/2026: JUNTADA DE CERTIDÃO. Arq: AUTO DE AVALIACAO



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: PJXVL SD66M N5FFR CV6XK



