



**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE  
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE CURITIBA/PR.**

# Laudo de Avaliação

**AUTOS: 0001967-67.2015.8.16.0185**

**SOLICITANTE: 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de  
Curitiba**

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL: Península Internaciona S/A.**





## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

### ÍNDICE

1	CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	2
2	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO .....	4
3	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	5
4	NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS.....	5
5	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES .....	6
6	AVALIAÇÃO .....	7
7	RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....	8
8	ENCERRAMENTO .....	9





## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

### 1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

#### 1.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba.

Recuperação Judicial: Pensínsula Internaciona S/A

Autos: 0001967-67.2015.8.16.0185

#### 1.2 QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR CONTRATO

**Alexandre Marques**, Engenheiro Civil, portador do Rg. 6.826.365-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-67.313/D e MBA em Gestão Estratégica pela UFPR.

#### 1.3 OBJETO DO LAUDO

Imóvel urbano constituído do lote urbano com área de 10.000,00 m<sup>2</sup>, com benfeitorias, conforme matrícula nº 7.975 – 2º Ofício Registro de Imóveis de Guarapuava/PR, localizado na Avenida Prefeito Moacyr Julio Silvestri, 3305 – Vila Bela – Município de Guarapuava/PR.

#### 1.4 OBJETIVO E FINALIDE

Avaliar o imóvel urbano objeto da matrícula 7.975 – 2º Ofício Registro de Imóveis de Guarapuava/PR e determinar o seu valor de mercado.

#### 1.5 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Matrícula nº 7.975 – 2º Ofício Registro de Imóveis de Guarapauva/PR, além do espelho do Cadastro Imobiliário Completo e Croqui de Localização, fornecidos pela Prefeitura Municipal de Guarapuava/PR.





## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

### 1.6 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Todas as informações foram obtidas junto ao Contratante, Prefeitura do Município de Guarapuava/PR, Auxílio do Google Earth, e Visita técnica ao local, realizada no dia 31/08/2021. A data base para cálculos da presente avaliação é setembro de 2021.

### 1.7 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

### 1.8 VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado do Imóvel:

**R\$ 5.593.000,00**

(Cinco milhões, quinhentos e noventa e três mil reais)





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

## **2 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO**

### **2.1 Matrícula**

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

*“Consta do terreno foreiro, com a área de 10.000,00m<sup>2</sup>”, caracterizado e confrontado no instrumento abaixo registrado que deu origem a esta matrícula, via do Croquis Oficial expedido pela S.O.V. da Prefeitura Municipal desta Cidade nº 4.622, datado de 10.07.84, conforme se descreve: Medindo 65,00 metros de frente para a Avenida Cândido Xavier; por 175,80 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da mesma avenida observa, onde confronta com propriedade de Transmatic; por 161,10 metros do lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Antenas Penteado e de José Ens Bertoldi; na linha dos fundos mede a totalidade 80,50 metros, formados por 4 linhas quebradas, a 1ª com 16,50 metros, a 2ª com 20,00 metros, a 3ª com 30,00 metros e a 4ª com 14,00 metro, onde confronta com um córrego sem nome, de forma irregular, na quadra formada pela citada avenida e a Rua Luiz Cunico, contendo benfeitorias.”*

### **2.2 Descrição Técnica do bem**

Imóvel urbano, com área de 10.000,00 m<sup>2</sup>, com benfeitorias com área total aproximada de 810,03m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Prefeito Moacyr Julio Silvestri, 3305 – Vila Bela – Município de Guarapuava/PR.

Número da Matrícula: 7.975 – 2º Ofício Registro de Imóveis de Guarapuava/PR

Inscrição Imobiliária: 1327720010

Localização: Latitude: -25.395025° / Longitude: -51.500872°

### **2.3 Situação**

O imóvel encontra-se ocupado

### **2.4 Restrições**

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

### **2.5 Benfeitorias**

Na matrícula do imóvel no espelho do cadastro imobiliário fornecido pela Prefeitura Municipal de Guarapuava/PR, consta a informação de duas benfeitorias no terreno conforme segue:

Benfeitoria 01 – Edificação comercial em alvenaria de 1 pavimento, com área de 110,03m<sup>2</sup> e idade de 19 anos.





## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

Benfeitoria 02 – Edificação comercial (galpão) em alvenaria de 1 pavimento com área de 600,00m<sup>2</sup> e idade de 19 anos.

Além das duas benfeitorias acima averbadas na matrícula, na ocasião da visita técnica foi possível constatar a existência de uma terceira benfeitoria, também comercial, em alvenaria de 1 pavimento, localizado nos fundos do terreno, com área aproximada de 100,00m<sup>2</sup>, e idade aparente de 20 anos. Esta benfeitoria não está averbada na matrícula.

### 3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- 3.1 **Liquidez:** Regular
- 3.2 **Desempenho de mercado:** Regular
- 3.3 **Absorção pelo mercado:** Regular
- 3.4 **Público alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, instituições de ensino.
- 3.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

### 4 NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS

#### 4.1 NORMAS TÉCNICAS

Normas técnicas utilizadas no presente laudo:

##### 4.1.1 ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil – dezembro 1996.

Item 1.2 Esta Norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos periciais de engenharia na construção civil. A realização deste trabalho e de responsabilidade e exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, de acordo com a Lei Federal nº 5194/66 e, entre outras, as Resoluções nº 208, 218 e 345 do CONFEA.

##### 4.1.2 ABNT NBR 14.653-1– Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – Junho de 2019

Item 0.2 Princípio Gerais da Avaliação de Bens – A Avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Traga-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.





## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto direito ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras. Às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

### 4.1.3 ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos

Introdução: Esta parte da ABNT NBR 14.653-2 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT 14.653-a para serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a diretiva da ABNT, Parte 2. A forma verbal “deve” é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais “convém que”, “é recomendável”, “é recomendados” e “recomenda-se” são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir as outras, ou que em um certo modo de d é preferível, mas não necessariamente exigível.

## 5 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

Os dados de mercado foram obtidos por este avaliador. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informação fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

## 6 AVALIAÇÃO

### 6.1 Indicação dos Procedimentos Utilizados

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

### 6.2 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a obtenção do valor do **terreno**, foi utilizado 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”.

➤ *Fatores de Homogeneização:*

**F1 - Localização:** Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

**F2 - Área:** Para diferenças entre áreas  $\leq 30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$  Para diferenças entre áreas  $>30\%$ , adotado:  $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$ .

**F3 – Negociação:** : Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

### 6.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = VT + (VB \times FN)$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FN = Fator Negociação







## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

### 7 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

#### 7.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 5.593.090,29 (Cinco milhões, quinhentos e noventa e três mil, noventa reais e vinte e nove centavos).**

##### 7.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 4.795.500,00 (Quatro mil, setecentos e noventa e cinco mil e quinhentos reais).

##### 7.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01

R\$ 183.233,35 (Cento e oitenta e três mil, duzentos e trinta e três reais e trinta e cinco centavos).

##### 7.1.3 Valor de mercado da benfeitoria 02

R\$ 560.775,36 (Quinhentos e sessenta mil, setecentos e setenta e cinco reais e trinta e seis centavos).

##### 7.1.4 Valor de mercado da benfeitoria 03

R\$ 53.581,58 (Cinquenta e três mil, quinhentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos).

#### 7.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

**R\$ 5.593.000,00 (Cinco milhões, quinhentos e noventa e três mil reais).**





## ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

### 8 ENCERRAMENTO

O presente trabalho está redigido em 09 (nove) páginas escritas só de um lado e mais 7 anexos.

ANEXO I – Pesquisa de Mercado;

ANEXO II – Localização Google Earth – Imóvel em estudo e cotações de mercado;

ANEXO III – Memória de Cálculo Terreno;

ANEXO IV – Memória de Cálculo Benfeitorias

ANEXO V – Fotos do imóvel;

ANEXO VI - Croqui da Prefeitura;

ANEXO VII – Documentos do imóvel.

#### Local e Data

Curitiba, 29 de Setembro de 2021.

#### Responsável legal da empresa

---

Engº Civil Alexandre Marques  
CREA PR-67.313/D





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO I**

## **PESQUISA DE MERCADO**





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

## COTAÇÃO 1

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Prefeito Moacir Júlio Silvestre

**VALOR:** R\$ 24.612.242,00

**ÁREA:** 21.401,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 1.150,05

**Link:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-batel-bairros-guarapuava-21401m2-venda-RS24612242-id-2462060893/>





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

## COTAÇÃO 2

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Prefeito Moacir Júlio Silvestre, 2043

**VALOR:** R\$ 430.000,00

**ÁREA:** 525,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 819,05

**Link:** <https://www.jlossoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-525-m-na-avenida-prefeito-moacir-julio-silvestre-2043-batel-guarapuava-pr-a-venda-por-430000/TE0261-GRK>

**Terreno, 525 m<sup>2</sup>, à venda por R\$ 430.000**  
Avenida Prefeito Moacir Júlio Silvestre, 2043 - Batel - Guarapuava/PR

525 m<sup>2</sup>  
área total

**Características**

Água	Energia elétrica
Esgoto	Pavimentação

**Sobre o imóvel**

CASA RESIDENCIAL NA AVNIDA MOACIR JULIO SILVESTRE,  
204 COM TERRENO DE 525,00 M2

Venda R\$ 430.000  
R\$ 819/m<sup>2</sup>

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

## COTAÇÃO 3

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Prefeito Moacyr Júlio Silvestre x Rua Conselheiro Jesuíno Marcondes

**VALOR:** R\$ 4.230.000,00

**ÁREA:** 2.820,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 1.500,00

**Link:** <https://www.imperiumimoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-das-americas-guarapuava-2820m2-venda-rs4230000?id=9970&cod=419009970&search=15912962>





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

## COTAÇÃO 4

---

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Prefeito Moacyr Júlio Silvestre x Rua Coronel Manoel Marcondes

**VALOR:** R\$ 2.620.000,00

**ÁREA:** 2.237,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 1.171,21

**Link:** <https://pr.mgmoveis.com.br/venda-negocio-em-batel-guarapuava-aluguel-pr-guarapuava-263295664>





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D

## COTAÇÃO 5

**IMÓVEL:** Terreno

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Leoni de Jesus A. da Mota

**VALOR:** R\$ 800.000,00

**ÁREA:** 4.300,00 m<sup>2</sup>

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$ 186,05

**Link:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-4.300-m-sup2--na-vila-bela!-2956267107.html>







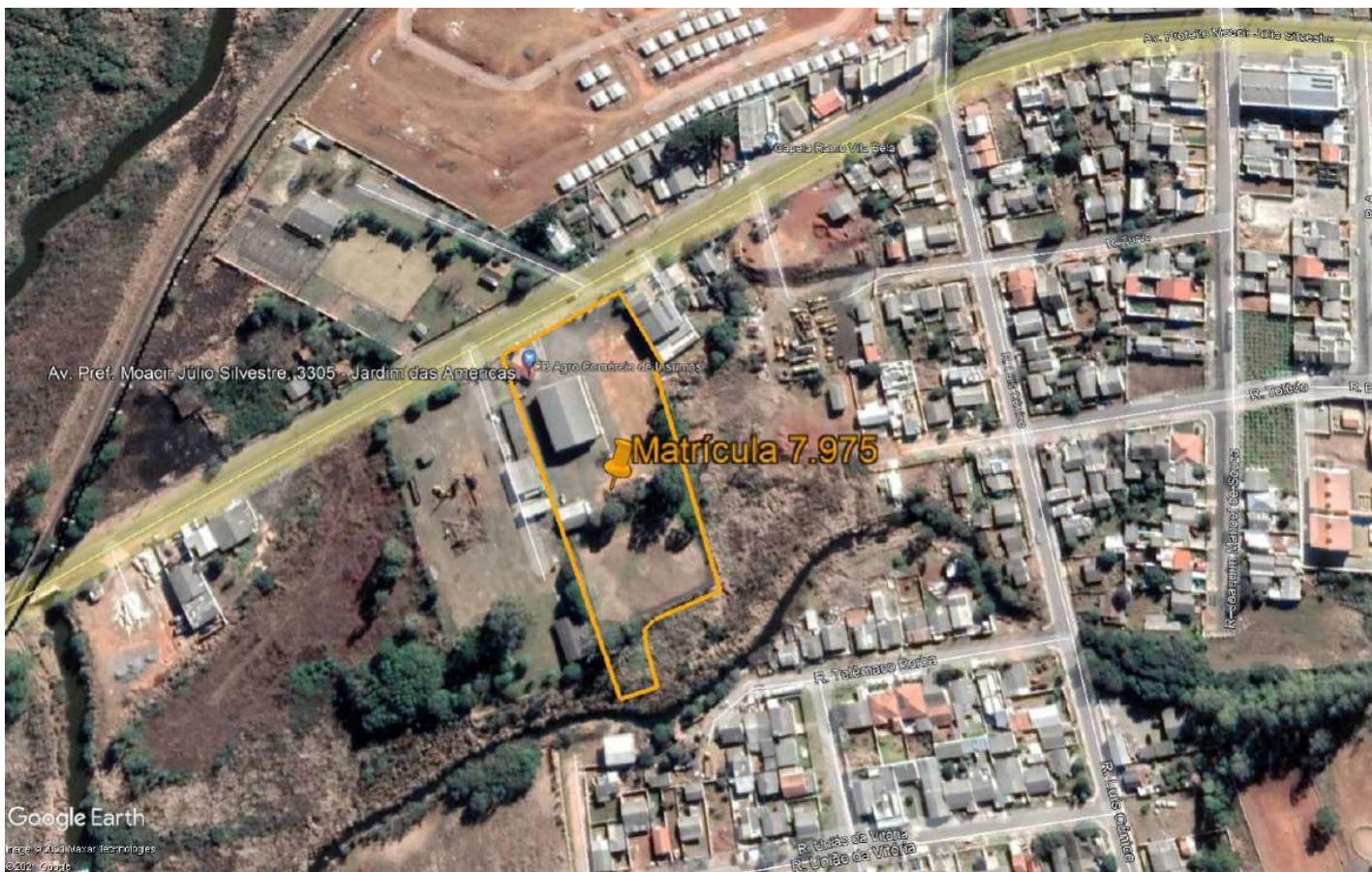
**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO II**

## **GOOGLE EARTH PRO**



Google Earth – Imóvel em estudo.



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150





### Google Earth – Imóvel em estudo x Amostras



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150



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: PJYJM BB7CK W2TBN T24AA



**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO III**

## **MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO**



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** Matrícula 7.975

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Avenida Prefeito Moacyr Julio Silvestri

**Nº:** 3305

**Complemento:**

**Bairro:** Vila Bela

**Cidade:** Guarapauva

**Estado:** Paraná

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	24.612.242,00	21.401,00	1.150,05	0,60	1,10	0,90	683,13
2	430.000,00	525,00	819,05	0,65	0,70	0,90	335,40
3	4.230.000,00	2.820,00	1.500,00	0,60	0,85	0,90	688,50
4	2.620.000,00	2.237,00	1.171,21	0,60	0,83	0,90	524,94
5	800.000,00	4.300,00	186,05	1,10	0,90	0,90	165,77

**F1:**

**F2:**

**F3:**



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	165,77
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	688,50
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.397,73
Amplitude total (R\$/m2):	522,73
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	130,68
Média aritmética (R\$/m2):	479,55
Mediana (R\$/m2):	524,94
Desvio médio (R\$/m2):	183,170578
Desvio padrão (R\$/m2):	227,158391
Variância (R\$/m2) ^ 2:	51.600,934506

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3813

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9199

**4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

---

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 47,37



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ 0,50$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ 0,50$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 323,81$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 479,55$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 635,28$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 32,48$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 32,48$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 0$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 0$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 407,61$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 479,55$$

$$\text{LAs} = \text{Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 551,48$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m}^2 \text{ )} = 10.000,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} = 479,55$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 4.795.500,00$$

quatro milhões, setecentos e noventa e cinco mil, quinhentos reais

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

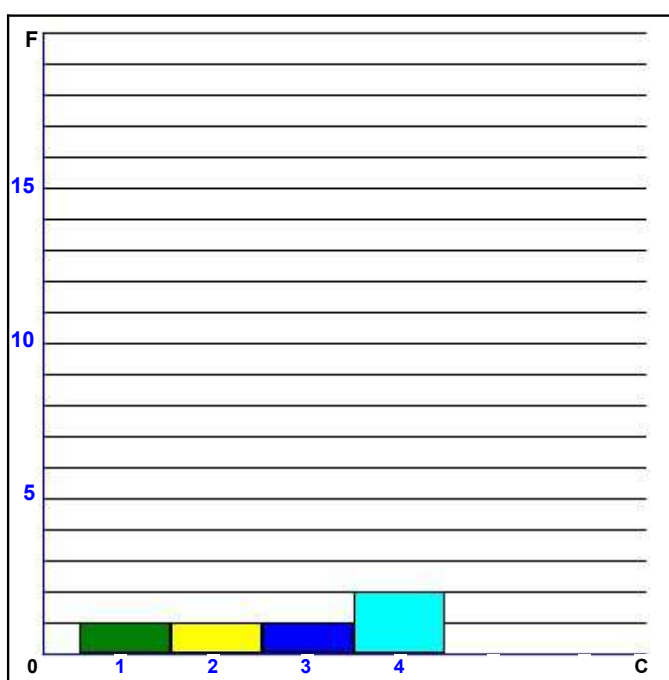




**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Freqüência ( F ) )**

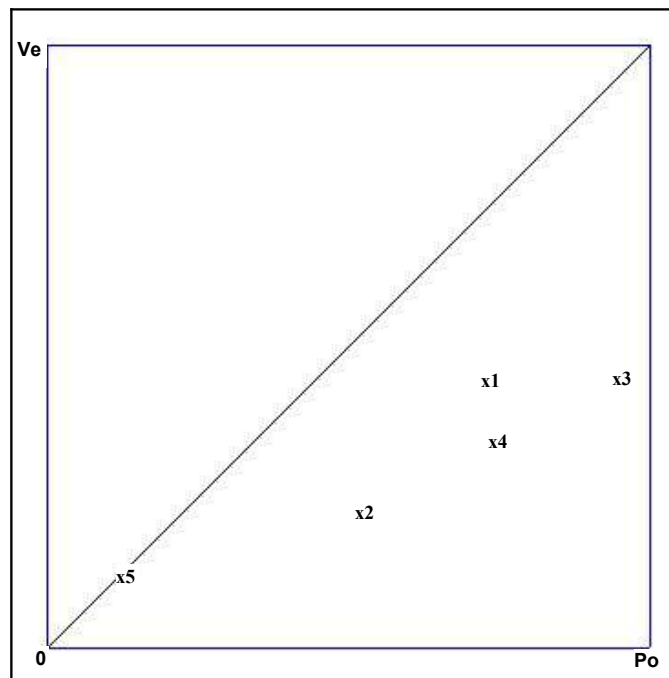


Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	165,77	296,45	1
2	296,45	427,13	1
3	427,13	557,82	1
4	557,82	688,50	2



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

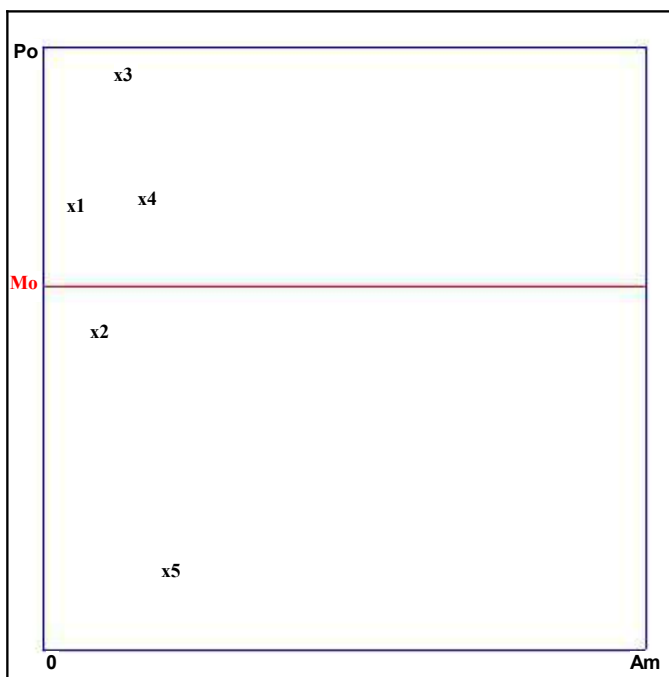


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.150,05	683,13	0,59
2 -	819,05	335,40	0,41
3 -	1.500,00	688,50	0,46
4 -	1.171,21	524,94	0,45
5 -	186,05	165,77	0,89



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 965,27**

**Po = Preços observados.**

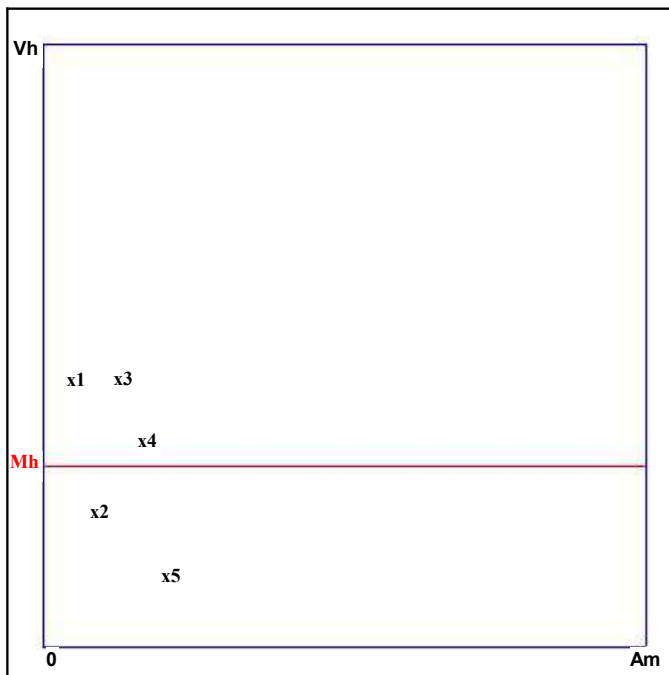
**Do = Dispersão em relação a média.**

<b>Am</b>	<b>Po(R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Do(R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Do(%)</b>
1 -	1.150,05	184,780	19,14
2 -	819,05	146,224	15,15
3 -	1.500,00	534,729	55,40
4 -	1.171,21	205,940	21,33
5 -	186,05	779,225	80,73



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 479,55**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

<b>Am</b>	<b>Vh(R\$/m2)</b>	<b>Dh(R\$/m2)</b>	<b>Dh(%)</b>
1 -	683,13	203,583	42,45
2 -	335,40	144,147	30,06
3 -	688,50	208,953	43,57
4 -	524,94	45,390	9,47
5 -	165,77	313,780	65,43

**Data: / /** \_\_\_\_\_





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO IV**

## **MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA**



## Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 01 - Adm

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Avenida Prefeito Moacyr Julio Silvestri

Nº: 3305

Complemento:

Bairro: Vila Bela

Cidade: Guarapauva

Estado: Paraná

### 1) PARÂMETROS ADOTADOS:

#### 1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ): 6,00

Taxa de administração da obra ( % ): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ): 6,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 17,00

#### 1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

##### 1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Idade Real (anos): 19,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 38,00

Fator C ( estado da construção ) (%): 18,10

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 39,57

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,6043**

Onde C = Reparos Simples

##### 1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 28/09/2021

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 110,03

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 1.932,33

##### 1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



## Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

### 1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 )}: 110,03$$

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

**Custo total não incluído no CUB ( R\$ ): 0,00**

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

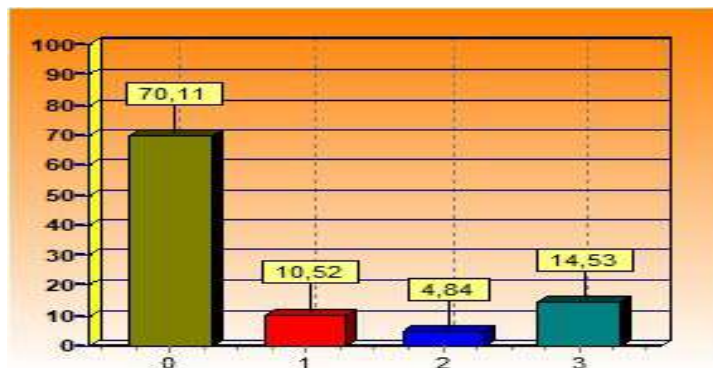
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**



**Legenda (considerando a depreciação):**

70,11 % Custo da construção

10,52 % Custo da administração da construção

4,84 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 183.233,35**

cento e oitenta e três mil, duzentos e trinta e três reais e trinta e cinco centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: / / \_\_\_\_\_





## Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 02- Galpã

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Avenida Prefeito Moacyr Julio Silvestri

Nº: 3305

Complemento:

Bairro: Vila Bela

Cidade: Guarapauva

Estado: Paraná

### 1) PARÂMETROS ADOTADOS:

#### 1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ): 6,00

Taxa de administração da obra ( % ): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ): 6,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 17,00

#### 1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

##### 1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Idade Real (anos): 19,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 38,00

Fator C ( estado da construção ) (%): 18,10

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 39,57

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,6043**

Onde C = Reparos Simples

##### 1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 28/09/2021

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 600,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 1.084,49

##### 1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



## Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

### 1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

**Ae = Área equivalente de construção ( m2 ): 600,00**

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

**Custo total não incluído no CUB ( R\$ ): 0,00**

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

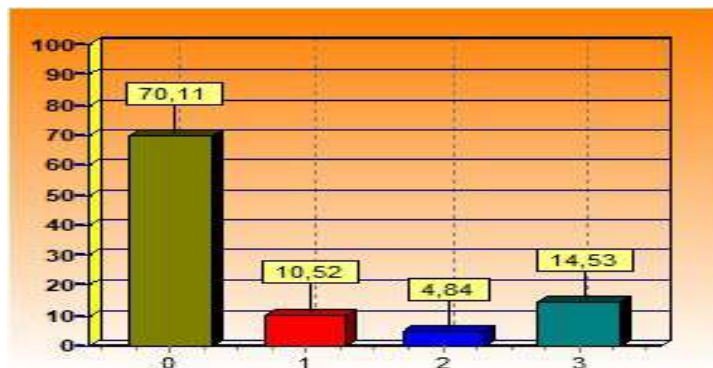
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**



**Legenda** (considerando a depreciação):

70,11 % Custo da construção

10,52 % Custo da administração da construção

4,84 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 560.775,36**

quinientos e sessenta mil, setecentos e setenta e cinco reais e trinta e seis centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: / / \_\_\_\_\_



## Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria 03- Fundo

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Avenida Prefeito Moacyr Julio Silvestri

Nº: 3305

Complemento:

Bairro: Vila Bela

Cidade: Guarapauva

Estado: Paraná

### 1) PARÂMETROS ADOTADOS:

#### 1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ): 5,00

Taxa de administração da obra ( % ): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ): 5,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 17,00

#### 1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

##### 1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Idade Real (anos): 19,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 38,00

Fator C ( estado da construção ) (%): 52,60

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 65,03

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,3497**

Onde C = Reparos Importantes

##### 1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon/PR

Data de referência CUB: 28/09/2021

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 100,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 1.084,49

##### 1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



## Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

### 1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 )}: 100,00$$

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

**Custo total não incluído no CUB ( R\$ ): 0,00**

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

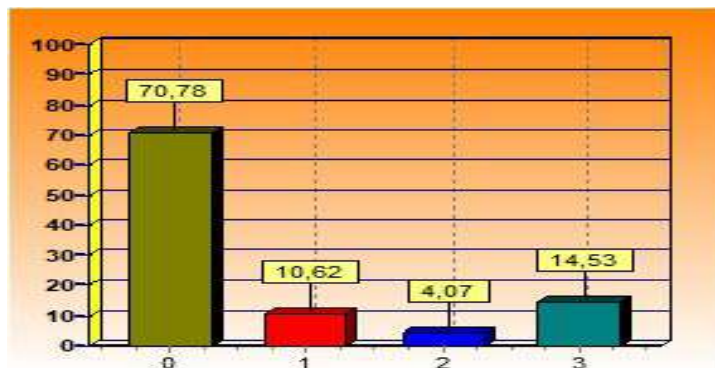
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**



**Legenda (considerando a depreciação):**

70,78 % Custo da construção

10,62 % Custo da administração da construção

4,07 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 53.581,58**

cinquenta e três mil, quinhentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: / /





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO V**

## **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**







**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150

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.JYJM BB7CK W2TBN T24AA





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**



*TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150*





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**







**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**





**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO VI**

## **CROQUI LOCALIZAÇÃO PREFEITURA**





ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150



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: PJYJM BB7CK W2TBN T24AA



ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D



TRAV. RAFAEL FRANCISCO GRECA, 99 – 31A – ÁGUA VERDE – CURITIBA – PR – CEP 80620-150



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: PJYJM BB7CK W2TBN T24AA



**ENGº CIVIL ALEXANDRE MARQUES – CREA – PR-67.313/D**

# **ANEXO VII**

## **Documentos do Imóvel**



28/09/2021 07:32

DGEO - Guarapuava



**PREFEITURA DE GUARAPUAVA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO**  
Divisão de Geoprocessamento - DGEO



As informações deste resumo do Boletim de Informação Cadastral do Imóvel, se referem aos dados cadastrais do Sistema Municipal do Cadastro Técnico Urbano. As informações são de caráter referencial, de cadastro geral, e não devem ser utilizadas como fonte exclusiva de informação do imóvel, especialmente no que se refere às medidas e dimensões, não dispensando dados documentais, conferências, medições e trabalhos topográficos e possíveis necessidades de complementação de dados e correções.

**ESPELHO DO CADASTRO**  
**(RESUMO DO BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL)**

**DADOS DO IMÓVEL**

Olá , seu IP foi identificado como 187.95.112.211 utilizando o navegador Chrome e SO Windows NT 10.0 no equipamento 211.112.95.187.static.copel.net  
ZONEAMENTO: ..... [ZPE - ZONA DE PROJETOS ESPECIFICOS \(SUJEITA A INUNDACAO E PQ LINEAR\) - +Inf.](#)  
CONTROLE: ..... 1327720010  
FRAÇÃO: ..... 0  
TIPO DE IMPOSTO: ..... Predial  
PGV: ..... 9 (Ano:(2021) R\$ 5.44/m²)  
DISTRITO: ..... Sede  
SETOR/QUADRA/LOTE: ..... 449191.801.293  
SUB-LOTE: ..... 0  
LOTEAMENTO: .....  
LOGRADOURO: ..... [AVENIDA PREFEITO MOACYR JULIO SILVESTRI - +Inf.](#), NP: 3305  
EDIF./CONDOM.: .....  
BAIRRO: ..... VILA BELA  
ÁREA DO TERRENO: ..... 10.000,00m²  
Nº DE EDIFICAÇÕES: ..... 2  
ÁREA TOTAL EDIFICADA: ..... 711,62m²

[VALOR VENAL, ANO: 2021]

[TERRENO: R\$ 50.002,00 + [EDIFICAÇÃO(ÕES): R\$ 183.809,92 = [IMÓVEL: R\$ 233.811,92]

28/09/2021 07:32:17



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	folha
7.975	01

2.º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - Paraná

Lincoln Geraldo Caldas  
Oficial

Neide Caldas Camargo  
Oficial Motor

Data: -15.08.84-

Identificação do Imóvel: - Consta do terreno foreiro, com a área total de 10.000,00m<sup>2</sup>, (dez mil metros quadrados) caracterizado e confrontado no instrumento abaixo registrado que deu origem a esta matrícula, via do Croquis Oficial expedido pela S.O.V. da Prefeitura Municipal d/Cidade nº.4.622, datado de 10.07.84, conforme se descreve: - MEDINDO 65,00mts. de frente para a AVENIDA CANCIDO KATZ; por 175,80mts de frente aos fundos do lado direito de quem de mesmo avino observa, onde confronta com propriedade de Transnatic; por 161,10mts. do lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Antenor Pentesado e de José Ens Bertoldi; na linha dos fundos mede a totalidade de 80,50mts, formados por 4 linhas quebradas, a 1ª com 16,50mts; a 2ª com 20,00mts; a 3ª com 30,00mts e a 4ª com 14,00mts.; onde confronta com um correjo sem nome, de forma irregular; na quadra formada pela citada Avenida e a Rua Luísa, Luiz Cunico, contendo benfeitorias. Título de domínio: - Reg. 22.446, 1ª. 1-4, fls.86, Proprietários: - JOSÉ GRANDE e s/m. GENY SANTORO GRANDE, brasileiros, ele do comércio, filho de Ernesto Grande e Olívia Facla Grande, portº. do T.E. nº.131.291 da 1ª zona do Pr., ele do lar, c/O.I. nº.713.715-Pr e inscritos no CIO sob nº.108.658.969-68, residentes nesta Comarca. Dou fé.

Reg.01-7.975-Prot.13.894-15.08.84- Nos termos da escritura pública de compra e venda das notas do 1º Tabelião desta cidade, Fernando Gouvea, em seu 1º.376, fls.181-vº, aos 07.08.84, o Sr. BARCELMO CORREIA, brasileiro, casado, industrial, c/O.I. nº.1.073.779-Pr., c/O.I. nº.150.063.369-00, residente nesta cidade, adquiriu de JOSÉ GRANDE e s/m. GENY SANTORO GRANDE, acima qualificados e identificados, n/ato ele assina por si e representa sua esposa, o terreno foreiro com 10.000,00m<sup>2</sup>, supra descrito e matriculado, inclusive as benfeitorias existentes, pela importância de \$:-4.600.000,00. Pagou o imposto de transmissão inter vivos devido, via da GR 4 nº.1248/84, aos 07.08.84. Pagou à Prefeitura Municipal d/Cidade, via do talão nº.30335, aos 08.06.84, relativos a laudêmio. ITI\$:-29.228,00 - 5% CFC + 20%PP. Dou fé.

Reg.02-Mat.7.975-Prot.17.012-26.02.86- Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do Tabelião Fernando Gouvea, desta cidade, aos 21.02.86, em seu 1º.380, fls.091-vº

vire

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO  
MAURO OSÉIAS MARTINS VIEIRA  
GUARAPUAVA - PARANÁ

59/67

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: PJJ.3W.FB3YA.VQXGM.6J39D

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.JYJM.BB7CK.W2TBN.T24AA



Matricula	folha
7.975	01 verso

a Firma- TRANSMATIC TRANSPORTE DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede à Rodovia BR-277, - KM-723,5 na cidade de Foz do Iguaçu-Pr., inscrita no CGC/MF sob nº.77.041.283/0001-44, representada p/seu sócio diretor JOVINO- DARCI GASPARIN, brasileiro, casado, empresário, c/C.I. nº.363.070-Pr e CIC nº.109.924.309-25, residente em Curitiba-Pr., ad- quiriu de RARON ORLANDO CORDOVA e s/m.MARGARETE GROSZEWICZ DE - CORDOVA, brasileiros, industrialis, c/C.I.s. nºs.1.073.779-Pr e - CIC nº.1.269.302-Pr e CIC nº.150.063.369-00, residentes nesta - cidade. o terreno foreiro, com a área de 10.000,00m2, retro des- crito e matriculado, sem benfeitorias, pela importância de \$:- 120.000.000, adquirido que foi via do Reg.01, retro. Foi recolhi- do o imposto de transmissão inter vivos devido, via da GR 4 nº. 310/86, aos 20.02.86. Pagou o laudêmio devido,, à Prefeitura Mu- nicipal desta cidade, via do talão nº.10.401, aos 19.02.86, e - foram exibidas as demais certidões negativas exigidas por Lei, - conforme consta da escritura respectiva. IT'S:-573.596 - 5% CPC- + 20%PP. Dou fé.

Reg.03-Mat.7.975-Prot.31.243-22.05.1.995- Conforme Décima Quin- ta Alteração de Contrato Social, datado de Curitiba-Pr., 1º.11. 1.989, reg. na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº.44833, 4, e em face da cisão Parcial da firma TRANSMATIC TRANSPORTE DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA., ant. qualificada e identificada , representada por seus sócios- Hermenegildo Francisco Gasparin , Jovino Darcy Gasparin, Hamilton José Gasparin, Edson Luiz Gaspa- rin, Adelaide Lazaro Gasparin, Célia do Rocio Gasparin e José Luiz Affornalli Gasparin, e nos termos do Protocolo de Cisão e Termo de Aprovação de Laudo de Avaliação, datados de 1º.11. 1. 989, as parcelas do Patrimônio líquido desmembrado da Sociedade Cindinda- TRANSMATIC TRANSPORTE DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA., foram vertidos para a Sociedade Cindinda- AGRO-PECUÁRIA BACAETA VA LTDA., parcela essa representada pelos bens e direitos enume- rados e descritos no respectivo Laudo de Avaliação, dentre os quais figura o imóvel retro descrito e matriculado, pelo valor' de NCz\$.45.365,81, que passa agora a integrar o Patrimônio da firma Cindinda- AGRO-PECUÁRIA BACAETAVA LTDA. Apresentou a CND. nº.405745, série "F", expedida pelo INSS., aos 24.04.1.995. DT. R\$.28,90+CPC+Prot.+Assoc. Dou fé.

Oficial.

segue ficha nº.02:-

REGISTRO DE IMÓVEIS. 2º OFÍCIO  
MAURO OSÉIAS MARTINS VIEIRA  
GUARAPUAVA - PARANÁ

Livro n.º 2 Registro Geral

MATRICULA

7.975


FOLHA

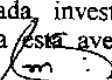
02 :-

2.º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.

Mauro Oséias M. Vieira  
Oficial

Helton Luiz L. Machado  
Aux. Juramentado

Reg.04-Mat.7.975-Prot.31.244-22.05.1.995- Conforme Protocolo de Cisão Parcial, e Termo de Aprovação de Avaliação, datados de Colombo-Pr., 1º.06.1.993, reg. na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº.55059,8, aos 29.06.1.993, as parcelas do Patrimônio líquido da AGRO-PECUÁRIA BACAETAVA LTDA., representada por seus sócios- Hermenegildo Francisco Gasparin, Jovino Darci Gasparin, Hamilton José Gasparin, Edson Luiz Gasparin, Célia do Rocio Gasparin e José Luiz Affornalli Gasparin, foram vertidos para aumento de capital da sociedade Cindenda- TRANSPORTADORA NOSSA SENHORA DE CARAVAGGIO LTDA., com sede em Colombo-Pr., inscrita no CGC/MF. nº.81.718.751/0001-40; parcela essa representada pelos bens, e direitos enumerados e descritos no respectivo Laudo de Avaliação, dentre os quais figura o imóvel retro descrito e matriculado, pelo valor de R\$.454.909.705,62. Apresentou a CND. nº.403129 série "F", expedida pelo INSS., aos 09.03.1.995. DT.R\$.28,90+CPC +Prot.+Assoc. Dou fé.  Oficial.

Av.05-Mat.7.975-Prot.41.586-18.07.2.001- Procedeu-se nesta data, a averbação da Certidão expedida pela Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura desta cidade, aos 11.05.2.001, na qual consta que, de conformidade com o que preceitua o Art. 693, do Código Civil Brasileiro, codificado pela Lei Federal nº.5.827, de 27.11.1.972-DO, fica, pela presente, **REMIDO** o aforamento que pesava sobre o imóvel retro descrito e matriculado, ficando em consequência, TRANSPORTADORA NOSSA SENHORA DE CARAVAGGIO LTDA., ant. qualificada e identificada, investida no **DOMÍNIO PLENO** do citado imóvel. A requerimento, procedeu-se a esta averbação. (Doc. aqui arquivados). DT.R\$.4,27+CPC= (VRC 60,00). Dou fé.  Escrevente.

R.06-Mat.7.975-Prot.41.587-18.07.2.001- Nos termos da escritura pública de compra e venda, com a Cláusula de Pacto Comissório, lavrada nas notas do Tabelião Alfeu Leite Agner, do Distrito do Boqueirão, desta Comarca, em seu Lº.127-N, fls.141, aos 14.05.2.001, o Sr. SILAS APARECIDO DOS SANTOS, brasileiro, empresário, portº. da C.I. nº.5.813.870-3-PR., e CPF/MF. nº.189.557.708-04, casado com VERA APARECIDA DE OLIVEIRA SANTOS, sob o Regime da Comunhão Universal de Bens, residente em Curitiba-PR., neste ato legalmente representado por seu procurador, ERIC DE OLIVEIRA SANTOS brasileiro, solteiro, maior, empresário, portº. da C.I. nº.4.901.568-2-PR., e CPF/MF. nº.000.437.399-54, residente nesta cidade, adquiriu da TRANSPORTADORA NOSSA SENHORA DE CARAVAGGIO LTDA., ant. qualificada e identificada, neste ato representada por seu

REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO  
MAURO OSÉIAS MARTINS VIEIRA  
GUARAPUAVA - PARANÁ

MATRÍCULA 7.975	FOLHA 02:- Verso
--------------------	------------------------

sócio-gerente, JOVINO DARCI GASPARIN, brasileiro, casado, comerciante, portº. da C.I. nº.363.070-PR., e CPF/MF. nº.109.924.309-25, residente em Curitiba-PR., o terreno urbano com a área de **10.000,00m<sup>2</sup>**, retro descrito e matriculado, contendo benfeitorias, pela importância de R\$. 50.000,00, pagos na forma e condições constantes na referida escritura, e a seguir averbada. Consta na escritura ter sido apresentada a CND. nº.022822001-14001070, expedida pelo INSS., aos 08.05.2.001. Pagou o imposto de transmissão inter vivos devido, via da GR. nº.388448, aos 29.05.2.001. DT.R\$.307,23+CPC=(VRC 4.312,00). *Dou fé.*  
*Escrevente.*

~~Av.07-Mat.7.975-Prot.41.587-18.07.2.001-~~ Nos termos da escritura pública de compra e venda, com a Cláusula de Pacto Comissório, registrada sob nº.06 retro, consta que o preço certo e convencionado de R\$.50.000,00, será pago em 10 parcelas mensais e sucessivas de R\$.5.000,00 cada uma, vencendo-se a 1ª parcela na data de 14.06.2.001, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, cujas parcelas ficam neste ato representadas por idêntico número de Notas Promissórias de iguais valores e respectivos vencimentos, emitidas pelo outorgado comprador em favor da outorgante vendedora, e vinculadas a essa escritura. Esta venda é feita com a cláusula denominada **PACTO COMISSÓRIO**, ou seja, sob a condição de ficar a mesma desfeita de pleno direito e independentemente de qualquer interpelação no caso do outorgado comprador deixar de realizar no vencimento o pagamento de qualquer das Notas Promissórias citadas, perdendo o mesmo outorgado comprador, em tal caso, em benefício da outorgante vendedora a importância até então paga, tudo de conformidade com o disposto nos Artºs.1.097 e 1.163 do Código Civil Brasileiro. DT.M/C. R\$.153,61+CPC=(VRC 2.156,00).  
*Dou fé.* *Escrevente.*

~~Av.08-Mat.7.975-Prot.42.941-02.05.2.002-~~ Procede-se nesta data, a averbação das 10 Notas Promissórias, no valor de R\$.5.000,00 cada uma, representativas do pagamento da transação constante da Av.07 supra, pondo assim, fim ao **PACTO COMISSÓRIO** ali existente. A requerimento, procedeu-se a esta averbação. (Doc. aqui arquivados). DT.R\$.4,27+CPC=(VRC 60,00). *Dou fé.* *Escrevente.*

~~Av.09-Mat.7.975-Prot.43.059-28.05.2.002-~~ Procede-se nesta data, a averbação da Certidão nº.121/2002, expedida pelo Departamento de Receita da Secretaria de Finanças deste Município, aos 16.05.2.002, na qual consta que tendo em vista a informação do Certificado de Conclusão de Obras nº.434/2.001, foi cadastrado para o exercício de 2.002, no terreno retro, uma edificação para fins comerciais em alvenaria, com área de **110,03m<sup>2</sup>**, situada à Avenida Prof. Moacir J. Silvestri, nº.3305. Referência Cartográfica – Setor – 449-191. Quadra – 801. Lote – 293. Controle – 132772. Apresentou o Certificado de Conclusão de Obras nº.434/2001, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, aos 22.11.2.001, e CND. nº.013402002-

segue folha nº.03:-

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO  
MAURO OSÉIAS MARTINS VIEIRA  
GUARAPUAVA - PARANÁ

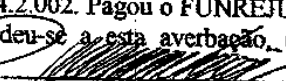
Livro nº 2 Registro Geral

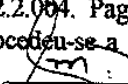
MATRÍCULA	FOLHA
7.975	03 :-

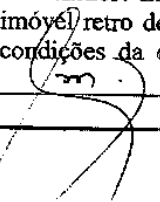
2º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Mauro Oséias M. Vieira  
Oficial

Helton Luiz L. Machado  
Aux. J.º Registrado

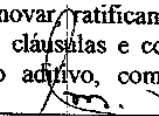
14024010, expedida pelo INSS., aos 03.04.2.002. Pagou o FUNREJUS no valor de R\$.32,17, aos 24.05.2.002. A requerimento, procedeu-se a esta averbação. (Doc. aqui arquivados). DT.R\$.4,27+CPC=(VRC 60,00). Dou fé.  Oficial.

Av.10-Mat.7.975-Prot.46.744-19.02.2.004 - Procede-se nesta data, a averbação da Certidão nº.141/2003, expedida pelo Departamento de Receita da Secretaria de Finanças deste Município, aos 27.06.2.003, na qual consta que tendo em vista a informação do Certificado de Conclusão de Obras nº.014/2003, será cadastrado para o exercício de 2.004, no terreno retro, uma edificação para fins comerciais em pré-moldado, com área de 600,00m<sup>2</sup>, situada à Avenida Prof. Moacir J. Silvestri, nº.3305. Referência Cartográfica - Setor - 449-191. Quadra - 801. Lote - 293. Controle - 132772. Apresentou o Certificado de Conclusão de Obras nº.014/2003, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, aos 12.02.2.003, e CND. nº.003532004-14024010, expedida pelo INSS., aos 03.02.2.004. Pagou o FUNREJUS no valor de R\$.609,00, aos 19.02.2.004. A requerimento, procedeu-se a esta averbação. (Doc. aqui arquivados). DT.R\$.6,30+CPC=(VRC 60,00). Dou fé.  Escrevente.

R.11-Mat.7.975-Prot.47.710-10.08.2004 - CCI. nº.40/00025-7. Data e lugar da emissão: Curitiba-PR., 03.08.2004. Data e praça de pagamento: Curitiba-PR., 01.09.2012. Emitente: B B FERTIL INDUSTRIA E COMÉRCIO DE BIG BAGS LTDA., CNPJ.04.905.771/0001-89, com sede em Curitiba-PR., representado por VERA APARECIDA DE OLIVEIRA SANTOS, brasileira, casada, administradora, CPF.016.484.529-14, RG.43603531-PR., e LAZARO EDUARDO DOS SANTOS NETO, brasileiro, casado, administrador, CPF.031.282.349-57, RG.49551860-PR, residentes em Curitiba-PR. Intervinentes Hipotecantes: SILAS APARECIDO DOS SANTOS e VERA APARECIDA DE OLIVEIRA SANTOS. Avalistas: SILAS APARECIDO DOS SANTOS; VERA APARECIDA DE OLIVEIRA SANTOS; LAZARO EDUARDO DOS SANTOS NETO, anteriormente qualificados e identificados; e THALITA PERON CONTIN, brasileira, casada, do lar, CPF.029.591.049-60, RG.61810609-PR, residentes em Curitiba-PR. Financiador: BANCO DO BRASIL S.A, ou à sua ordem. Valor do crédito: R\$.619.546,00. Encargos Financeiros: Conforme cláusula específica na cédula. Bens vinculados: Em hipoteca cedular de PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel retro descrito e matriculado de propriedade dos Intervinentes Hipotecantes. Demais condições da cédula com uma via aqui arquivada. DT.R\$.64,40=(VRC 630,00). Dou fé.  Escrevente.

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO  
MAURO OSÉIAS MARTINS VIEIRA  
GUARAPUAVA - PARANÁ

MATRÍCULA 7.975	FOLHA 3
	VERSO

**Av.12-Mat.7.975-Prot.62.773-09/11/2010-** Nos termos do Aditivo de Re-Ratificação, datado Curitiba-PR., 17/08/2010, à CCI nº.40/00025-7, registrada sob nº.11 retro, a FINANCIADA, **BB FERTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIG BAGS LTDA**, anteriormente qualificada e identificada, e o FINANCIADOR, **BANCO DO BRASIL S.A.**, por sua agência EMPRESARIAL CURITIBA SUL-PR., inscrita no CNPJ sob nº.00.000.000/5041-57, representada pelo seu gerente geral de unidade de apoio, **MARCO AURÉLIO PORTES DA SILVA**, brasileiro, casado, bancário, portador da C.I. nº.12520598-3-SP, inscrito no CPF sob nº.040.691.558-05, residente em Curitiba-PR., tem por objeto retificar e ratificar a referida cédula, entre outras, as seguintes cláusulas:- **EXCLUSÃO DE BENS VINCULADOS EM GARANTIA:-** 1) Ficam excluídos da alienação fiduciária constituída mediante o aditivo acima caracterizado, os bens descritos no orçamento de aplicação do crédito anexo à referida cédula. 2) Fica excluído da hipoteca cedular de **PRIMEIRO GRAU**, constituída mediante o instrumento acima caracterizado, o imóvel retro descrito e matriculado. **RECONSTITUIÇÃO E INCLUSÃO DE GARANTIAS:-** Devido as exclusões constantes na cláusula anterior, tem o FINANCIADOR e a FINANCIADA, justo e acordado, incluir e reconstituir garantias sendo as constantes no respectivo aditivo. **RATIFICAÇÃO DAS GARANTIAS PESSOAIS:-** Presente a este ato os avalistas: **SILAS APARECIDO DOS SANTOS, VERA APARECIDA DE OLIVEIRA SANTOS, LAZARO EDUARDO DOS SANTOS NETO e THALITA PERON CONTIN**, anteriormente qualificados e identificados, os quais declaram concordar com as alterações introduzidas por este instrumento, sem solução de continuidade das obrigações assumidas por força do aval prestado na cédula ora aditada. Assim ajustados, o FINANCIADOR e a FINANCIADA, declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula ora aditada, bem como o aditivo referido, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento. Demais condições do aditivo, com uma via aqui arquivada. DT.R\$.6,61=(VRC 63,00). Em 10/11/2010. *Dou fé.*  *Escrevente.*

**R.13-Mat.7.975-Prot.66.896-29/12/2011-** Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Dívida Oriunda de Operação de Financiamento à Importação, lavrada nas notas do 12º Tabelião de Notas, Comarca de São Paulo-SP, em seu Lº.2931, fls.171/190, aos 27/12/2011, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber:- como DEVEDORA, **PENINSULA INTERNATIONAL S/A**, anteriormente denominada **PENINSULA INTERNATIONAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº.03.554.833/0001-92, com sede em Curitiba-PR, neste ato, comparecendo por seus representantes e diretores, **SILAS APARECIDO DOS SANTOS**, brasileiro, casado, comerciante, portador da C.I. nº.5.813.870-3-PR, inscrito no CPF sob nº.189.557.708-04, residente em Curitiba-PR e **DICESAR SANTIAGO DE SOUZA**, brasileiro, casado, engenheiro químico, portador da C.I. nº.893.413-4-PR, inscrito no CPF sob nº.233.414.919-53, residente em

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO  
MAURO OSÉIAS MARTINS VIEIRA  
GUARAPUAVA - PARANÁ

Livro nº 2 Registro Geral

MATRICULA  
7.975

FOLHA  
4

2º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Mauro Oseias M. Vieira  
Oficial

Helton Luis B. Machado  
Aux. Juramentado

Paranaguá-PR; como INTERVENIENTES GARANTIDORES, PENINSULA INTERNATIONAL S/A, anteriormente denominada PENINSULA INTERNATIONAL LTDA, SILAS APARECIDO DOS SANTOS, anteriormente qualificados e identificados, VERA APARECIDA DE OLIVEIRA SANTOS, brasileira, casada, do lar, portadora da C.I. nº.4.360.353-1-PR, inscrita no CPF sob nº.016.484.529-14, residente em Curitiba-PR, sendo neste ato representada por seu procurador, SILAS APARECIDO DOS SANTOS; como BANCO CREDOR, RABOBANK CURAÇAO N.V., instituição financeira privada com sede em Willemstad, Curaçao, inscrita no CNPJ sob nº.05.594.263/0001-90, que neste ato comparece por seus representantes, JOSÉ CARLOS GIACHINI, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da C.I. nº.7.909.204-SP, inscrito no CPF sob nº.033.950.568-05 e MIRIAM PINHO MONTEIRO DE CASTRO, brasileira, solteira, bancária, portadora da C.I. nº.10.929.881-SP, inscrita no CPF sob nº.037.718.668-63; e como AGENTE DE GARANTIA, em benefício do Banco Credor, BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A, instituição financeira privada sob a forma de sociedade anônima, com sede em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº.01.023.570/0001-60, neste ato representado por seus Diretores, JOSÉ CARLOS GIACHINI e MIRIAM PINHO MONTEIRO DE CASTRO, acima qualificados e identificados. Que o Banco CREDOR disponibilizou à DEVEDORA uma linha de crédito até o montante de US\$ 5.000.000,00, equivalentes, nesta data, a R\$.9.283.000,00, a serem pagos pela DEVEDORA na forma e nos prazos determinados no Contrato de Empréstimo mencionado na respectiva escritura. Que a DEVEDORA, para garantia de todas as obrigações, sejam de natureza pecuniárias ou não, assumidas por ela no Contrato de Empréstimo, inclusive quanto ao pagamento do principal das dívidas, juros e demais encargos relacionados às mesmas, tais quais, juros moratórios, comissões, penas, convencionais, custas e despesas judiciais e extrajudiciais em que o Banco Credor incorra para a cobrança de seus créditos, incluindo honorários advocatícios e de perito, e o pagamento de qualquer outra obrigação originária das dívidas, constitui PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, sobre o imóvel retro descrito e matriculado, de propriedade de SILAS APARECIDO DOS SANTOS E VERA APARECIDA DE OLIVEIRA SANTOS. Que, também se compreendem na hipoteca ora constituída todas as construções, benfeitorias, melhoramentos e instalações existentes atualmente, e que vierem a existir no futuro na propriedade hipotecada, conforme previsto no Artigo 1.474 do Código Civil Brasileiro, as quais não poderão ser introduzidas, retiradas, alteradas ou inutilizadas sem prévia aquiescência do Banco Credor, até a efetiva e integral liquidação de todas as obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Empréstimo e todas as máquinas e os equipamentos existentes atualmente na propriedade hipotecada, que estão devidamente descritos e caracterizados no Laudo de Avaliação emitido pela Valora Engenharia Ltda, datado de 23/10/2011, assim como as máquinas e equipamentos que vierem a existir no futuro, os quais, em decorrência de sua destinação industrial, são considerados imóveis, nos termos do artigo 79 do Código Civil Brasileiro. Consta na escritura terem sido apresentadas as certidões de feitos ajuizados. Demais condições na escritura ora registrada. Pagou o FUNREJUS guia nº.11060008300074472, no

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO  
MAURO OSEIAS MARTINS VIEIRA  
GUARAPUAVA - PARANÁ

MATRICULA 7.975	FOLHA 4
	VERSO

valor de R\$. 817,80, aos 10/01/2012. DT.M/C. R\$.303,99=(VRC 2.156,00). Em 20/01/2012. *Dou fé. Escrivente.*

Av.14-Mat.7.975-Prot.72.864-26/08/2013- Nos termos da Correspondência datada de São Paulo-SP, 12/08/2013, o RABOBANK CURAÇAO N.V., representado por BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A., neste ato representado por Antonius Van Nimwegen e Lilian André Laxer, autoriza a **BAIXA** da hipoteca registrada sob nº.13 retro. (Doc. aqui arquivado). DT.R\$.88,83=(VRC 630,00). Em 28/08/2013. *Dou fé. Escrivente.*

R.15-Mat.7.975-Prot.72.535 de 30/07/2013- Nos termos da Certidão datada de 29/07/2013 da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Dívida Oriunda de Operação de Financiamento à Importação, lavrada nas notas do Cartório Caetano - 11ª Serventia Notarial da Comarca de Curitiba-PR, em seu Lº.840-N, fls.128/141, aos 26/07/2013, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:- como DEVEDORA, **PENINSULA INTERNATIONAL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº.03.554.833/0001-92, com sede e foro em Curitiba-PR, neste ato comparecendo por seus representantes e diretores, GILMAR MICHELS, brasileiro, casado, administrador, portador da C.I. nº.50298945078, inscrito no CPF sob nº.442.110.400-06 e ERIC DE OLIVEIRA SANTOS, brasileiro, casado, empresário, portador da C.I. nº.4.901.568-2-PR, inscrito no CPF sob nº.000.437.399-54, residentes em Curitiba-PR; como INTERVENIENTES GARANTIDORES, **PENINSULA INTERNATIONAL S/A**, **SILAS APARECIDO DOS SANTOS** e sua esposa **VERA APARECIDA DE OLIVEIRA SANTOS**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, ele comerciante, portador da C.I. nº.5.813.870-5-PR, inscrito no CPF sob nº.189.557.708-04, eia, do lar, portadora da C.I. nº.4.360.353-1-PR, inscrita no CPF sob nº.016.484.529-14, residentes em Curitiba-PR, sendo ELA neste ato representada por ELE; como BANCO CREDOR, **RABOBANK CURAÇAO N.V.**, instituição financeira privada com sede em Willemstad, Curaçao, inscrita no CNPJ sob nº.05.594.263/0001-90; e como AGENTE DE GARANTIA, em benefício do Banco Credor, **RABOBANK CURAÇAO N.V.**, neste ato representado pelo **BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A**, instituição financeira privada sob a forma de sociedade anônima, com sede e foro em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ sob nº.01.023.570/0001-60, neste ato representado por suas procuradoras, **LILIAN ANDRÉ LAXER**, brasileira, casada, bancária, portadora da C.I. nº.16.178.022-2-SP, inscrita no CPF sob nº.130.316.738-75 e **ANA PAULA ALMEIDA DIAS**, brasileira, solteira, maior e capaz, bancária, portadora da C.I. nº.20.795.977-8, inscrita no CPF sob nº.126.522.148-02. Que, em 23/07/2013, a DEVEDORA firmou com o BANCO CREDOR e o AGENTE DE GARANTIA um contrato de financiamento à importação denominado "*Import Finance Agreement*" por meio do qual o BANCO CREDOR disponibilizou

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO  
MAURO OSÉIAS MARTINS VIEIRA  
GUARAPUAVA - PARANÁ

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/projudf/> - Identificador: P.JL3W FB3YA VQXGM 6J39D

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/projudf/> - Identificador: P.JYJM BB7CK W2TBN T24AA

Livro nº 2 Registro Geral

MATRÍCULA  
7.975

FOLHA  
5

2º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Mauro Oséias M. Vieira  
Oficial

Helton Luiz B. Machado  
Aux. Juramentado

à DEVEDORA uma linha de crédito até o montante de US\$3.000.000,00, equivalentes, nesta data, a R\$6.747.300,00, a serem pagos na forma determinada na presente escritura. Que, a DEVEDORA, para garantia de todas as obrigações, sejam de natureza pecuniárias ou não, assumidas por ela no Contrato de Empréstimo, inclusive quanto ao pagamento do principal das dívidas, juros e demais encargos relacionados às mesmas, tais quais, juros moratórios, comissões, penas convencionais, custas e despesas judiciais e extrajudiciais em que o Banco Credor incorra para a cobrança de seus créditos, incluindo honorários advocatícios e de perito, e o pagamento de qualquer outra obrigação originária das dívidas, constitui **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, sobre o imóvel retro descrito e matriculado, de propriedade de SILAS APARECIDO DOS SANTOS e VERA APARECIDA DE OLIVEIRA SANTOS. Que, também se compreendem na hipoteca ora constituída todas as construções, benfeitorias, melhoramentos e instalações existentes atualmente, e que vierem a existir no futuro na propriedade hipotecada, conforme previsto no Artigo 1.474 do Código Civil Brasileiro, as quais não poderão ser introduzidas, retiradas, alteradas ou inutilizadas sem prévia aquiescência do Banco Credor, até a efetiva e integral liquidação de todas as obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Empréstimo e todas as máquinas e os equipamentos existentes atualmente na propriedade hipotecada, que estão devidamente descritos e caracterizados no Laudo de Avaliação emitido pela Valora Engenharia Ltda, datado de 23/10/2011, assim como as máquinas e equipamentos que vierem a existir no futuro, os quais, em decorrência de sua destinação industrial, são considerados imóveis, nos termos do artigo 79 do Código Civil Brasileiro. A presente escritura terá validade até 23/07/2015, permanecendo, entretanto, a hipoteca em vigor até o cumprimento integral das obrigações garantias. Consta na escritura terem sido apresentadas as certidões de feitos ajuizados. Demais condições constantes na escritura ora registrada. Pagou o FUNREJUS guia nº.12087025800073772, no valor de R\$817,80, aos 26/07/2013. DT.M/C.R\$.303,99=(VRC 2.156,00). Em 28/08/2013. Dou fé. *[Assinatura]* Escrevente.

FUNARPEN  
SELO DIGITAL Nº  
DjWBO.D4ow7.JaPng  
Controle:  
zIVUd.LQtc  
Consulte esse selo em  
<http://funarpen.com.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO  
MAURO OSÉIAS MARTINS VIELBA  
GUARAPUAVA - PARANÁ

Custas R\$ 15,23  
Selo R\$ 3,00

A PRESENTE FOTOCÓPIA É A REPRODUÇÃO FIEL DA ORIGINAL. DOU FÉ.  
Guarapuava, 19 FEV. 2014  
*[Assinatura]*  
Debara Kraus dos Santos  
ESCREVENTE

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.JL3W.FB3YA.VQXGM.6J39D

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.JYJM.BB7CK.W2TBN.T24AA