

**Processo: 0002503-39.2001.8.16.0001**

**Autor: Molino Cañuelas LTDA**

**Réu: IRATI Distribuidora de Alimentos Ltda., José Roberto Rutkoski e Sanlai Silva Rutkoski**

## **PERÍCIA DE ENGENHARIA**

**CELSO PLATZ JUNIOR, Engenheiro Civil, inscrito no Crea sob 25.138 D/PR, vem apresentar o LAUDO PERICIAL**

**Novembro 2020**



## LAUDO PERICIAL

### Ficha Resumo:

DESCRIÇÃO	VALOR / IDENTIFICAÇÃO
ENDEREÇO	BR 277 – km 56,6
BAIRRO	Dom Rodrigo
REGIÃO	Colônia Purgatório
MUNICÍPIO	São Jose dos Pinhas
ESTADO	Paraná
ESCRITURA	2º Tabelião
ÁREA DO LOTE (m <sup>2</sup> )	80.000 m <sup>2</sup>
MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	17.402
DATA DE REFERÊNCIA	Novembro 2020
VALOR POR M <sup>2</sup>	6,58 R\$/m <sup>2</sup>
50% DA ÁREA DO LOTE EM PENHORA (m <sup>2</sup> )	40.000 m <sup>2</sup>
<b>VALOR DA AVALIAÇÃO EM PENHORA</b>	<b>R\$ 263.200,00</b>



## SUMÁRIO

1) Introdução.....	4
2) Glossário.....	4
3) Objetivo do trabalho .....	5
4) Metodologia Adotada .....	5
4.1 Definição .....	5
4.2 Participantes da Avaliação .....	6
4.3 Vistoria do Imóvel .....	6
4.4 Características da Região .....	8
4.5 Características do Imóvel Avaliando .....	12
4.6 Coleta de Dados .....	12
4.7 Tratamento Estatístico.....	12
4.8 Medidas de Tendência Central e de Dispersão.....	14
4.9 Verificação da presença de dados discrepantes .....	14
5) Avaliação do Imóvel .....	14
5.1 Intervalo de confiança ao nível de 80% .....	15
5.2 Campo de arbítrio .....	15
5.3 Fator de comercialização - FC .....	16
5.4 Grau de Fundamentação.....	17
5.5 Grau de Precisão .....	19
5.6 Grau de fundamentação do Laudo .....	19
6) Diagnóstico do Mercado .....	20
7) Conclusão .....	20
8) Encerramento.....	21
Anexo I – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO .....	22
Anexo II – Registro do Imóvel .....	28



## 1) Introdução

Para a avaliação do imóvel, procedemos as pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores de imóveis objetivando encontrar imóveis semelhantes.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor de mercado, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653- parte 1 e 2.

## 2) Glossário

**Laudo:** Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com a norma NBR 14.653, para avaliar o bem.

**Vistoria:** Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

**Benfeitoria:** Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

**Depreciação:** É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

**Campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

**Custo:** Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação.

**Decrepitude:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

**Fator de Comercialização:** Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).



**Preço:** Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

**Vida Útil de um Bem:** É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

**Idade Real:** Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

**Imóvel Paradigma:** Imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

### 3) Objetivo do trabalho

O objetivo da avaliação será estimar o valor de mercado do bem avaliando utilizando as recomendações da ABNT- NBR 14.653-1 que define **valor de mercado**, no item 3.44:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

A finalidade deste laudo será auferir o valor de mercado para fins de comercialização.

### 4) Metodologia Adotada

#### 4.1 Definição

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor mercado, verificou-se ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5:

*“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”.*



## 4.2 Participantes da Avaliação

Eng. Celso Platz  
Jonas Goulart

Avaliador  
Procurador do Réu

## 4.3 Vistoria do Imóvel

O primeiro agendamento da Perícia ocorreu no **mov. 153.1** para **02 junho de 2017** ocasião na qual foi solicitado envio do croqui de localização da propriedade ou mapa de acesso.

No **mov. 167.1** considerando que o Perito não recebeu a documentação (croqui de localização) solicitada, impossibilitou a realização da Perícia, requerendo assim o adiamento da Perícia para **24 junho de 2017**. Nesta ocasião o perito percorreu a região e seu entorno e não conseguiu identificar o imóvel.

No **mov. 180.1** considerando o perito não conseguiu localizar o imóvel objeto da perícia, este solicitou a este r. Juízo a intimação ao proprietário da área a ser avaliada, Sr. José Roberto Rutkoski, para que o mesmo marque o dia e hora para acompanhar este perito ao local para que a perícia pudesse ser realizada.

No **mov.200.1** dos autos o perito apresentou em detalhe a dificuldade de identificar o imóvel e desta forma, respeitosamente, solicitou novamente o adiamento da Perícia para **02 de fevereiro de 2018**.

Novamente, o perito no **mov. 215.1**, apresentou em detalhe, relato sobre a dificuldade de localizar o imóvel requerendo ao respeitável juízo **nova intimação da parte ré** para que providencie elementos confiáveis e que permitam a perfeita identificação da área a ser periciada.

Somente no **mov. 299.1 (18/07/2019)** a parte ré apresentou fotos e localização do acesso ao imóvel.

Por fim, no **mov. 332.1**. o perito agendou a vistoria para **14 de dezembro de 2019** sendo realizada nesta data e contando com a presença do procurador da parte ré, entretanto, não foi proporcionado pelo procurador condições de acesso ao imóvel para reconhecimento das divisas da propriedade.



Portanto, em **14 de dezembro de 2019** e considerando as atribuições que cabe ao perito, foi dado início a apuração de provas, com a adoção de **imóvel paradigma** que é imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.



**Foto 1** – 14/12/19 - Vista Frontal do acesso ao imóvel

Importante destacar que houve análise do processo e das informações do registro de imóveis fornecido (matricula nº17.402) que também consta no termo de penhora. Também foi elaborado um polígono da provável área total do imóvel com cerca de 400 alqueires (9.680.000,00 m<sup>2</sup>). A área objeto da Perícia está contida dentro desta área maior, perfazendo 80.000 m<sup>2</sup>.



#### 4.4 Características da Região

O imóvel está localizado distante 23,5 km do centro no município de São José do Pinhais, Paraná.



Imagem 01 - Mapa de localização do acesso ao imóvel





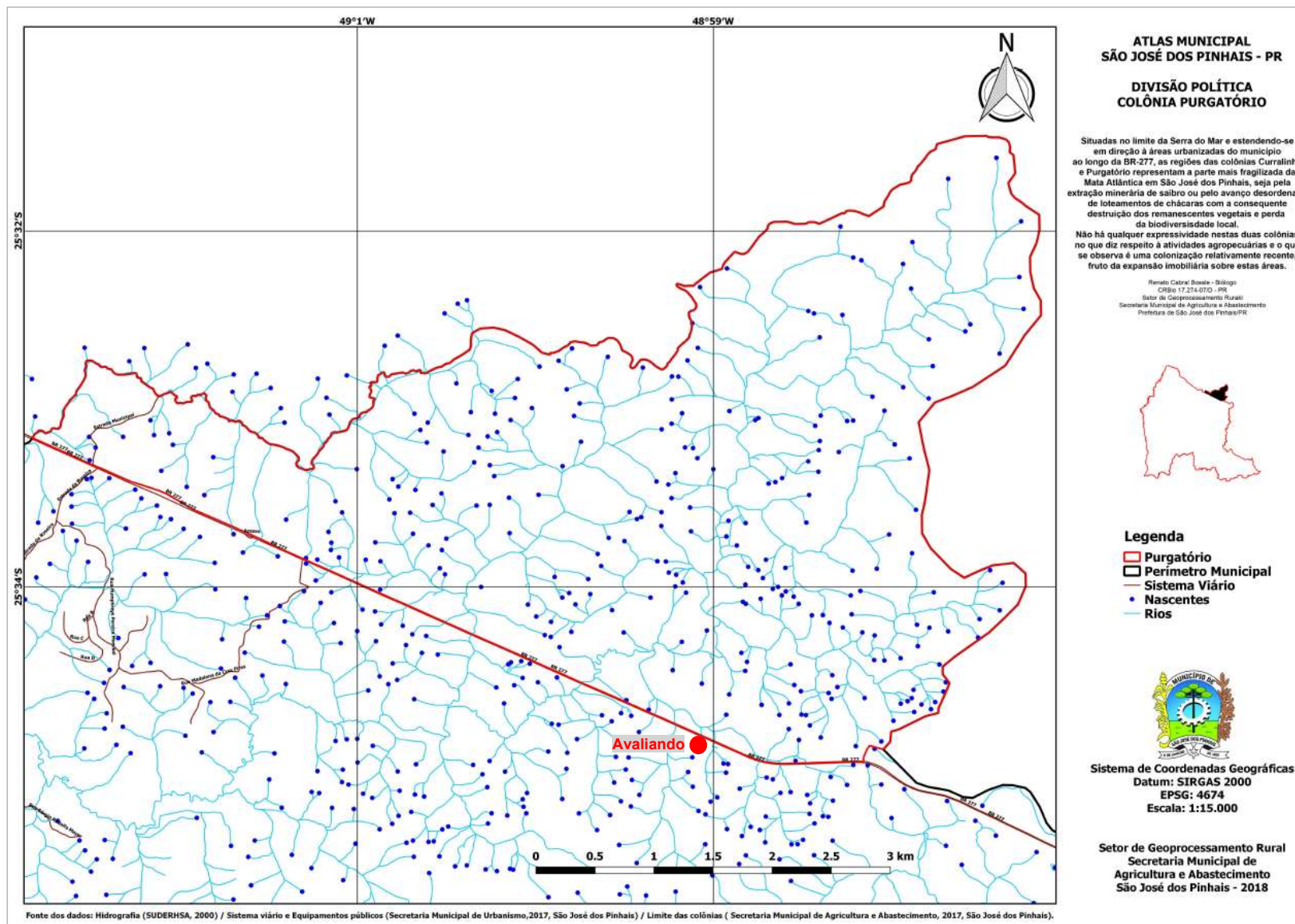


Figura 01 – Mapa Colônia Purgatório



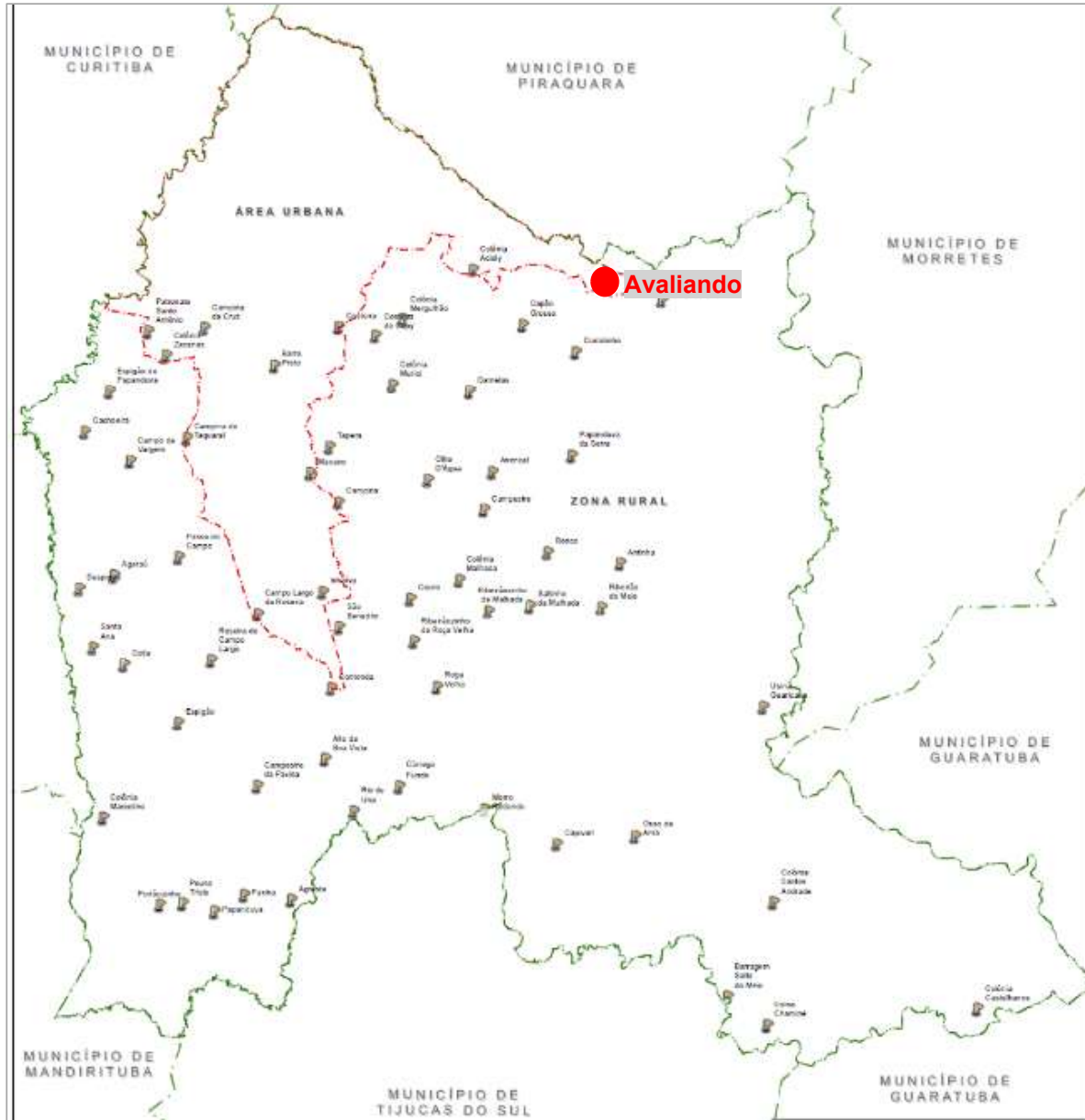


Imagem 1 – Município de São Jose dos Pinhás - PR



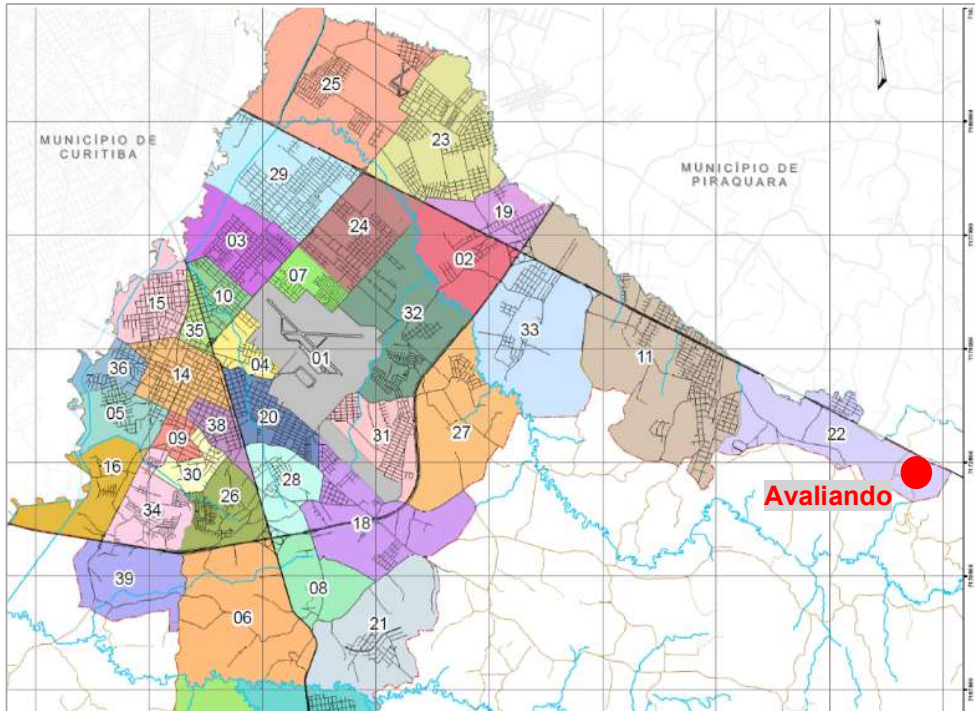


Imagem 2 – Bairro Dom Rodrigo – Município de São Jose dos Pinhas - PR



Imagem 3 – Vista aérea próxima do imóvel avaliando e documentário fotográfico obtido do entorno

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-JLAE GQ4CU QC94L KR5UY

#### **4.5 Características do Imóvel Avaliando**

Imóvel registrado sob a matrícula número 17.402 conforme Registro Município de São José Pinhais.

#### **4.6 Coleta de Dados**

Foram coletados 16 elementos (amostra homogênea) com pesquisa realizada nos sites da internet das imobiliárias. A região abrangida foi o município de São José dos Pinhais, Araucária, Almirante Tamandaré e Campo Largo.

#### **4.7 Tratamento Estatístico**

No tratamento estatístico foram coletados 16 elementos amostrais com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando:



Item	Bairro	CIDADE	Área total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	Roça Velha	São José dos Pinhais	51.771,00	290.000,00	5,60
2	Colonia Accioli	São José dos Pinhais	126.348,00	1.500.000,00	11,87
3	igreja da Cotia	São José dos Pinhais	30.000,00	248.000,00	8,27
4	Zacarias	São José dos Pinhais	72.000,00	650.000,00	9,03
5	São Sebastião	São José dos Pinhais	21.614,00	250.000,00	11,57
6	Borda do Campo	São José dos Pinhais	70.826,00	390.000,00	5,51
7	Formigueiro	Araucária	55.800,00	390.000,00	6,99
8	Borda do Campo	São José dos Pinhais	156.000,00	1.800.000,00	11,54
9	Roça Velha	São José dos Pinhais	30.250,00	395.000,00	13,06
10	Borda do Campo	São José dos Pinhais	24.000,00	250.000,00	10,42
11	Campo Largo da Roseira	São José dos Pinhais	20.595,00	195.000,00	9,47
12	Borda do Campo	São José dos Pinhais	103.000,00	700.000,00	6,80
13	Malhada	São José dos Pinhais	726.000,00	3.500.000,00	4,82
14	Borda do Campo	São José dos Pinhais	200.000,00	1.800.000,00	9,00
15	Marmeleiro	Almirante Tamandaré	72.600,00	450.000,00	6,20
16	Campo Novo	Campo Largo	68.000,00	510.000,00	7,50



#### 4.8 Medidas de Tendência Central e de Dispersão

Foram calculadas as medidas de tendência central (média e mediana em R\$/m<sup>2</sup>) e o desvio padrão em relação à média:

<b>Média</b>	8,60
<b>Desvio Padrão</b>	2,56
<b>Mediano</b>	8,63

#### 4.9 Verificação da presença de dados discrepantes

Foi utilizado o critério de Chauvenet para verificação de possíveis dados discrepantes, o que não foi identificado.

Item	Bairro	R\$/m <sup>2</sup>	Média	desvios=x-1	desvios/D. Padrão
1	Roça Velha	5,60	8,60	-3,00	1,17
2	Colônia Accioli	11,87	8,60	3,27	1,28
3	Igreja da Cotia	8,27	8,60	-0,34	0,13
4	Zacarias	9,03	8,60	0,43	0,17
5	São Sebastião	11,57	8,60	2,96	1,16
6	Borda do Campo	5,51	8,60	-3,10	1,21
7	Formigueiro	6,99	8,60	-1,61	0,63
8	Borda do Campo	11,54	8,60	2,94	1,15
9	Roça Velha	13,06	8,60	4,46	1,74
10	Borda do Campo	10,42	8,60	1,81	0,71
11	Campo Largo da Roseira	9,47	8,60	0,87	0,34
12	Borda do Campo	6,80	8,60	-1,81	0,71
13	Malhada	4,82	8,60	-3,78	1,48
14	Borda do Campo	9,00	8,60	0,40	0,16
15	Marmeleiro	6,20	8,60	-2,40	0,94
16	Campo Novo	7,50	8,60	-1,10	0,43

OBS: Não existe dados discrepantes

Critério de Chauvenet			
16 dados			
n	P <sub>crit</sub>	n	P <sub>crit</sub>
5	1,65	20	2,24
6	1,73	22	2,28
7	1,8	24	2,31
8	1,86	26	2,35
9	1,92	30	2,39
10	1,96	40	2,5
12	2,03	50	2,58
14	2,1	100	2,8
16	2,16	200	3,02
18	2,2	500	3,29

#### 5) Avaliação do Imóvel

Item	Bairro	CIDADE	VAGAS	Área total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	JARDIM PEDRO DEMETERCO	PINHAIS	10	258,00	569.900,00	2.208,91
2	CENTRO	PINHAIS	8	300,00	745.000,00	2.483,33
3	EMILIANO PERNETAPINHAIS	PINHAIS	5	375,00	800.000,00	2.133,33
4	EMILIANO PERNETA	PINHAIS	5	817,00	1.149.000,00	1.406,36
5	VARGEM GRANDE	PINHAIS	10	900,00	1.600.000,00	1.777,78
6	WEISSÓPOLIS	PINHAIS	5	2256,00	4.000.000,00	1.773,05
7	WESSÓPOLIS	PINHAIS	5	240,00	440.000,00	1.833,33
8	VARGEM GRANDE	PINHAIS	10	525,00	1.250.000,00	2.380,95
9	VARGEM GRANDE	PINHAIS	10	502,00	1.100.000,00	2.191,24
10	VILA TARUMA	PINHAIS	10	320,00	750.000,00	2.343,75
11	VILA VARGINHA	PINHAIS	4	300,00	450.000,00	1.500,00
12	VARGEM GRANDE	PINHAIS	4	502,00	1.200.000,00	2.390,44

<b>Média</b>	2.035,21
<b>Desvio Padrão</b>	364,76
<b>Mediano</b>	2.162,28



## 5.1 Intervalo de confiança ao nível de 80%

O intervalo de confiança ao nível de 80%, utilizando-se a distribuição t de Student.

Intervalo de Confiança ao nível de 80% para t de Student o valor correspondente ao t 90 ; 10						
	$t_{1-\alpha/2}$	$t_{1-2\alpha}$	$t_{1-3\alpha}$	$t_{1-4\alpha}$	$t_{1-5\alpha}$	$t_{1-6\alpha}$
N.C	99%	98%	95%	90%	80%	
$\alpha$	1%	2%	5%	10%	20%	
1	63.657	31.821	12.706	6.314	3.078	
2	9.925	6.965	4.303	2.920	1.886	
3	5.841	4.541	3.186	2.353	1.638	
4	4.604	3.747	2.776	2.132	1.533	
5	4.032	3.365	2.571	2.015	1.476	
6	3.707	3.143	2.447	1.943	1.440	
7	3.499	2.998	2.365	1.895	1.415	
8	3.355	2.896	2.306	1.860	1.397	
9	3.250	2.821	2.262	1.833	1.383	
10	3.169	2.764	2.228	1.812	1.372	
11	3.106	2.718	2.201	1.796	1.363	
12	3.055	2.681	2.179	1.782	1.356	
13	3.012	2.650	2.160	1.771	1.350	
14	2.977	2.624	2.141	1.761	1.345	
15	2.947	2.602	2.131	1.753	1.341	
16	2.921	2.583	2.120	1.746	1.337	
17	2.898	2.567	2.110	1.740	1.333	
18	2.878	2.552	2.101	1.734	1.330	

INTERVALO DE CONFIANÇA = 80% em torno do valor unitário médio estimado de oferta						
Desvio Padrão	2,56		Número de Dados	16		
Media	8,60	+	0,86	=	9,46	Limite Superior
Media	8,60	-	0,86	=	7,74	Limite Inferior
Amplitude =	Limite Superior	-	Limite Inferior	=	LS - LI	
	9,46		7,74		1,72	
	LS - LI		Media			
Amplitude =	1,72	/	8,60	=	20%	< 30 % GRAU III

## 5.2 Campo de arbítrio

Em função do atributo que confere ao profissional a escolha de qualquer valor dentro do campo de arbítrio, após considerar o desempenho do mercado imobiliário e as características do imóvel avaliando, concluímos:

Valor/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
Campo arb. (-15%)	80.000,00	R\$ 7,61	R\$ 584.914,68
Valor Arbitrado		R\$ 8,60	R\$ 688.143,91
Campo arb. (+15%)		R\$ 9,89	R\$ 791.355,15

Justificativa do valor adotado: Visto que não foi possível realizar a vistoria do imóvel e sendo necessário o uso de imóvel paradigma, permitido pela norma da ABNT, adotou-se o valor do imóvel avaliando dentro do campo de arbítrio (-15%) em **7,61 R\$/m<sup>2</sup>** correspondente a **R\$ 584.914,68**.



### 5.3 Fator de comercialização - FC

Devido ao mercado imobiliário local estar passando por uma época de recessão, foi aplicado um fator de comercialização sobre o valor do imóvel de 10%:

VI = VT x FC, onde:

VI = valor do imóvel;

VT = valor total;

FC = fator de comercialização (arbitrado em 10%).

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 584.914,68 X 0,90

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 526.423,21**

Portanto, o valor calculado e considerando o fator de comercialização é de R\$ 526.423,21 e para a área total do lote de 80.000,00 m<sup>2</sup>, obtém-se novo valor em **6,58 R\$ / m<sup>2</sup>**.





#### 5.4 Grau de Fundamentação

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a **Tabela 1** atendendo o que preconiza a NBR-14.653-2 da ABNT, tocante às exigências condicionais à qualidade, à confiabilidade e ao tratamento dos elementos.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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, em módulo.	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 a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	1%	2%	5%

**Tabela 1** – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear



Para fins de enquadramento do laudo de avaliação em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens.
- b) O atendimento a cada exigência do **Grau I** terá 1 ponto; do **Grau II**, 2 pontos; e do **Grau III**, 3 pontos.

Portanto, para enquadramento desta avaliação obteve-se o seguinte resultado:

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando			X	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			X	1
3	Identificação dos dados de mercado			X	1
4	Extrapolação			X	1
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X		2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor			X	1
					7

**Tabela 2** – Pontuação da avaliação para efeito da fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 3** – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos			X
Itens obrigatórios no grau			X

**Tabela 4** – Classificação obtida e enquadramento

Conforme a pontuação obtida na **Tabela 2** e enquadramento da **Tabela 3**, obtém-se o **Grau I**, quanto à **Fundamentação** na **Tabela 4**.



## 5.5 Grau de Precisão

Quanto à precisão, conforme tabela 5 da NBR 14.653-2 para imóveis urbanos, com base na no resultado da divisão da amplitude do intervalo de confiança de 80% sobre a estimativa de tendência central obteve-se o **Grau III** com valor de 20 % inferior a 30 %.

Relativamente ao Grau de Precisão, deve ser observada a **Tabela 5** abaixo:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

**Tabela 5** — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

## 5.6 Grau de fundamentação do Laudo

Aplicando os resultados anteriores de graus de fundamentação e pontuação na tabela 6 tem-se o Grau de fundamentação do laudo na tabela 7.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

**Tabela 6** – Grau de Fundamentação do Laudo

Item	Graus	III	II	I
1	Pontos mínimos			X
2	Itens obrigatórios no grau correspondente			X

**Tabela 7** – Pontuação do Laudo

Conforme análise da tabela observa-se que resultado atinge o **Grau I** quanto à fundamentação do laudo.

## 6) Diagnóstico do Mercado

O mercado dos imóveis coletados, considerando a amostra homogênea, estão dentro dos parâmetros esperados para o local principalmente em virtude ao número de imóveis disponíveis na região, da crise econômica atual e localização próximo da rodovia em duplicação com projeção de crescimento.

Destacamos as seguintes características:

- Oferta muito próximas;
- Níveis de preços praticados dentro dos padrões de mercado;
- Implantação de novos empreendimentos na região.

## 7) Conclusão

Quando os dados coletados são provenientes de ofertas, haverá necessidade de promover um desconto no valor encontrado, desconto este limitado ao campo de arbítrio (15%) para se estimar o valor de compra e venda.

Considerando o fator de comercialização adotado em 10% sobre o imóvel e valor de mercado unitário calculado é de 6,58 R\$ / m<sup>2</sup> e o valor do imóvel avaliando para área de 80.000 m<sup>2</sup>, em novembro de 2020, é de R\$ 526.400,00.

Portanto, utilizando-se do valor de mercado calculado em **6,58 R\$/m<sup>2</sup>** nesta avaliação de imóveis e área de **40.000 (m<sup>2</sup>)** a qual está em penhora no Registro de Imóvel R 201 - 17.402 (página 33 verso), o valor proporcional é **R\$ 263.200,00**.

Área	Total
40.000 m <sup>2</sup>	R\$ 263.200,00



## 8) Encerramento

Nesta avaliação considera-se que os documentos consultados e informações prestadas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

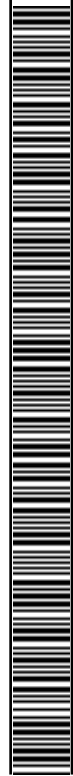
O perito nomeado para elaboração do Laudo de Avaliação pessoalmente inspecionou, fotografou e elaborou o presente documento.

O perito não tem interesse de nenhuma natureza no imóvel e tampouco no resultado deste laudo.

Curitiba, 17 novembro de 2020.

Eng. Civil - Celso Platz Junior

25.138 D/PR

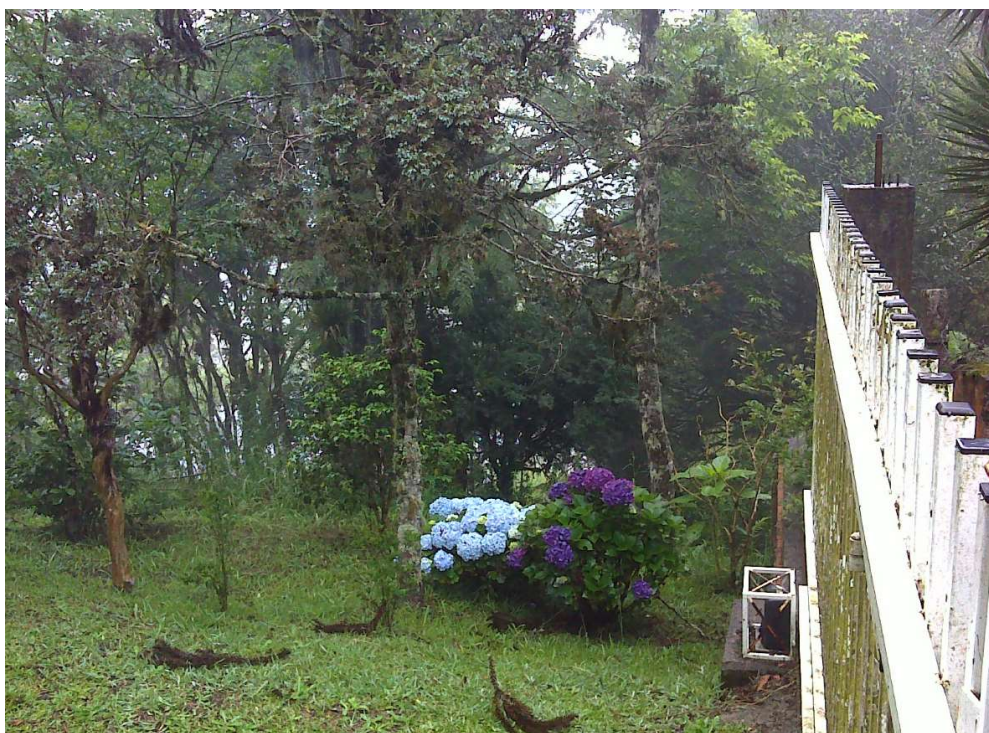


## Anexo I – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO





**Foto 2** – 14/12/19 - Vista do acesso ao imóvel



**Foto 3** – 14/12/19 - Vista interna do acesso ao imóvel





**Foto 4** – 14/12/19 - Vista interna do acesso ao imóvel



**Foto 5** – 14/12/19 – Vegetação densa e linha de energia próximo do acesso do imóvel



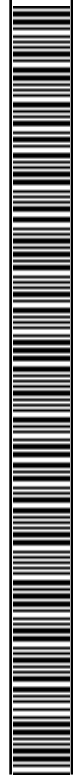




**Foto 6** – 14/12/19 – Vista sentido Paranaguá em frente ao portão de acesso do imóvel



**Foto 7** – 14/12/19 – Vista sentido Curitiba em frente ao portão de acesso do imóvel





**Foto 8** – 14/12/19 – Ponte do Rio Pequeno e distante 450 metros do portão de acesso do imóvel



**Foto 9** – 14/12/19 – Ponte do Rio Pequeno e distante 450 metros do portão de acesso do imóvel





**Foto 10** – 14/12/19 – Imóvel localizado nas Proximidades do km 57 da BR 277



**Foto 11** – 14/12/19 – Retorno operacional distante 670 metros do acesso ao imóvel.



## Anexo II – Registro do Imóvel



<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> R. V. CONCEIÇÃO BRANCO, 1666 - FONE 333-2300 TITULAR: ARNALDO VOSGERAU C.P.F. 03244750-15	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA 01-	
	<b>MATRÍCULA Nº 17.402-</b>	HUBRICA	
<p><b>IMÓVEL:</b> Um terreno rural sito no lugar denominado PURGATORIO, deste município, com área de 400 (quatrocentos) alqueires dentro das seguintes características: - Principiando num marco de madeira de lei, marco n.1, fincado na orla esquerda do rio Purgatorio, segue dividindo com José Rocha e Antonio Soares de nos seguintes rumos e distancias: NE 41º28' com 177,00 ms. marco n.2; SE 74º25' com 24,00 ms. marco n.3; NE 29º31' com 301,00ms. marco n.4; NE 51º 37' com 159,00 ms. marco n.5; NE 50º18' com 223,00 ms. marco n.6; NE 47º58' com 669,00 ms. marco n.7 e NE 53º10' com 454,00 ms. marco n.8. - Vai segue dividindo com Gregina, no rumo NE 74º19' por 1.540,00 ms. até encontrar o marco n.9, fincado na margem direita de um arroio, que é afluente do Rio Pequeno. Agors desce por este arroio por 1.264,00 ms. até encontrar o marco n.10, fincado na confluencia do acima mencionado arroio e o Rio Pequeno, de onde segue agora desce do Rio Pequeno, por 4.230,00 ms. e dividindo com Pedro Alípio Alves de Camargo, até ela digo, até alcançar o marco n.11, fincado na margem direita do Rio Pequeno, na altura que este é atravessado pela BR 277. - Deste marco continua desce do Rio Pequeno por mais 302,00 ms. até encontrar o marco n.12, fincado na margem direita do referido rio; deste marco, ainda desce do Rio Pequeno, numa distancia de 1.150,00 ms. até encontrar o marco n.21, fincado na barra dos Rios Pequeno e Purgatorio. Deste marco, subindo o rio Purgatorio numa distancia de 864,00 ms. até encontrar a BR 277 e mais 3.418,00 ms. até encontrar o marco n.1, ponto de partida desta descrição. Com: as confrontações são fornecidas pelas proprietarias, nos termos do Prov.260 art.21 §1º de 16.12.75 da Corte geodésica Geral da Justiça do Estado do Paraná, as quais declaram assumir inteira responsabilidade pelo suprimento das omissões havidas nos registros aquisitivos, conforme requerimentos que ficam arquivados em Cartorio. - <b>PROPRIETARIOS:</b> VARCO JOSÉ TABORDA RIBAS, proprietario, residente em Curitiba; ARY ELOY TABORDA RIBAS, proprietario, residente em Curitiba; ESTELIA DE SÃO FRANCISCA DE MORAES, brasileira, casada com Dr. Avany Cordáiro de Moraes residentes em Curitiba; Dr. LEONIDAS TABORDA RIBAS, brasileiro, viúvo, Promotor de Justiça, residente em Curitiba; JOAQUIM IGNACIO TABORDA RIBAS JUNIOR, brasileiro, dentista, casado, residente em Curitiba; BERNARDO JOSÉ TABORDA RIBAS, brasileiro, desquitado, funcionario publico, residente em Curitiba; RAQUELA TABORDA RIBAS DE CAMARGO, brasileira, viúva, de lar, residente em Curitiba; SYLVIA TABORDA LEAL, brasileira, viúva, médica, residente em Curitiba; ESTEL DE CAMARGO BUDART, casada com Dr. Jairo Budart, residentes em Curitiba; JAIRO TABORDA DE CAMARGO, CECILIA TABORDA DE CAMARGO e PAULO DE TARSO DE CAMARGO, residentes em Curitiba; PEDRO ALÍPIO ALVES DE CAMARGO, brasileiro, casado, industrial, residente em Curitiba; a firma C.R. ALNEIDA Engenharia e Construções e JULIA SANTOS ANDRADE TABORDA RIBAS, viúva, Economista, residente em Curitiba. - <b>ENTRÉLOS AQUISITIVOS:</b> - Dr. Leonidas Taborda Ribas possui uma parte ideal de 302.499,99 m2. conforme registros nº.16.621 do livro 38 em 27.4.55 e, n.58.347 fls.36 livro 38 em 20.11.74; - Joaquim Ignácio Taborda Ribas Junior possui parte ideal de 33.611,11 m2. conforme registro n.58.347 fls.36 livro 38 em 20.11.74; Varco José Taborda Ribas possui área ideal de 302.499,99m2. conforme registros nº.10.169 fls.125 livro 38 em 17.11.48 e, n.58.347 fls.36 livro 38 em 20.11.74; Ary Eloy Taborda Ribas possui uma área ideal de 302.499,99m2. conf. registros nº.10.170 fls.125 livro 38 em 17.11.48 e n.58.347 fls.36 livro 38 em 20.11.74; Bernardo José Taborda Ribas possui uma parte ideal de 33.611,11 m2. conforme registro nº.58.347 fls.36 livro 38 em 20.11.74; Estelita de São Taborda de Moraes possui a área de 302.499,99m2. conforme registros nº.10.172 fls.125 livro 38 - SEQUE NO VERSO</p>			

**Descrição do Imóvel**  
**Matrícula atualiza em 11/11/2020 - Folha 01 - Frente**

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-JLAE GQ4CUQC94L KR5UY

**R.47-17.402** - Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, em data de 10 de novembro de 1997, fls. 087 do livro 0260-B, Orestes Avanço e sua mulher Luzia Correia Avanço, representados por seu procurador Vanderlei Beloti, todos já qualificados, VFNDEM, a sua parte ideal correspondente a **80.000,00 m²** do imóvel objeto da presente matrícula, havida na forma do R.26 retro, a **JOSE ROBERTO RUTKOSKI**, brasileiro, casado em regime de comunhão universal de bens com Sandra Silva Rutkoski, advogado, portador da CI. nº 153.171-2-Pr, inscrito no CPF/MF 233.301.719-87, residentes e domiciliados em Curitiba-Pr, pela quantia de R\$10.000,00, sem condições. Consta da escritura que foi apresentado o talão do INCRA sob nº 701.149.276.766-0, devidamente quitado exercícios de 1992 à 1996, CCIR quitado em 05.08.97. Apresentaram a Certidão Negativa do IAP/ERCBA nº 2349/97, datada de 01.12.97, que fica arquivada em Cartório. Obs.- Consta da escritura que as partes declaram expressamente que o imóvel objeto da escritura, não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo sob as penas da Sanção prevista no Artigo 199 do Código Penal e Artigo 50 da Lei nº6.766/79, conforme Ofício nº0495 da Corregedoria de Justiça deste Estado. Custas-VRC 3.060. São José dos Pinhais, 05 de dezembro de 1997. Oficial.

**R.48-17.402** - Pela escritura pública de Fornecimento de Mercadorias, Estipulação de Crédito, Constituição de Hipoteca e outras avenças, lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, em 02 de Fevereiro de 1.998, às fls.141 à 143, do livro D266-E, José Roberto Rutkoski e sua mulher Sandra Silva Rutkoski, brasileiros, casados em regime de comunhão universal de bens, ele já qualificado, ela portadora da CI 1.833.202-7-Pr., inscrita no CPF/MF 321.035.409-68, residentes e domiciliados em Curitiba-Pr., à Rua Guttenberg nº 136, Ap.701, Bairro Batel, na qualidade de Intervinentes Hipotecantes, **DÃO EM HIPOTECA** sua parte ideal correspondente a **80.000,00 m²**, do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.47 supra, a **MOLINO CANUELAS S.A., C. I. E. L. A., MOLINOS ADELIA MARIA S/A., e MOLINOS FLORENCIA S/A.**, todas com sede na cidade de Buenos Aires, República Argentina, na Avenida de Mayo nº 560, 1º piso, devidamente representadas, designadas outorgantes. As outorgantes se comprometem a fornecer até o limite creditado de US\$-250.000,00 (duzentos e cinquenta mil dólares americanos), farinha de trigo e similares, a Iraf Distribuidora de Alimentos Ltda., com sede à Rua Lourenço de Paula nº 719, nesta cidade, inscrita no CGC/MF 01.939.879/0001-02, devidamente representada, designada outorgada, com exclusividade para a comercialização e distribuição na área que compreende toda a cidade de Curitiba e região metropolitana, que se compromete a pagar regularmente o preço avençada nas datas e condições estabelecidas. As faturas Pré-forma fixarão os totais das mercadorias a serem importadas. O pagamento será efetivado pela outorgada através de cobrança bancária, nos estritos valores das mercadorias importadas e prazos estipulados nas faturas pré-forma. Com todas as demais cláusulas e condições constantes da referida escritura. INCRA sob nº 701.149.276.766-0. Obs.- Apresentaram o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 1996/1997. Declaração na qual declara a inexistência de débitos junto ao INCRA., e Certidão Negativa do IAP nº 306/98, cujos documentos ficam arquivados em Cartório. Custas-VRC 2.156. São José dos Pinhais, 20 de Fevereiro de 1.998. Oficial.

**R.49-17.402** - Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, em 23 de Setembro de 1998, às fls.180 e 181, do livro 0282-E, Vanderlei Beloti e sua mulher Jocelina Aparecida Cuhas Beloti, brasileiros, casados em regime de comunhão parcial de bens, ele do comércio, portador da CI.6.369.186-0-Pr., ela do lar, portadora da CI.5.306.441-8-Pr., inscritos no CPF/MF 906.229.289-53, residentes e domiciliados neste Município, representados por seu procurador Romeu Martini Hennemann, brasileiro, casado, advogado, portador da CI.1.228.595-7-Pr., inscrito no CPF/MF 016.787.289-34, residente e domiciliado em Curitiba-Pr., VFNDEM sua parte ideal correspondente a área de 67.884,88 m², do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.39 retro, a **IRENE ARAÚJO**, brasileira, solteira, maior, capaz, lavradora, portadora da CI. 3.954.815-1-Pr., inscrita no CPF/MF 496.051.009-91, residente e domiciliada nesta cidade, pela quantia de R\$-5.000,00 sem condições. INCRA nº 701.149.276.766-0. Obs.- Apresentaram os seguintes documentos: - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR, quitado em 05/08/97; Comprovantes do ITR exercícios de 1993 à 1997 devidamente quitados, com referência ao Inara acima mencionado, e Certidões Negativas do IAP sob nos.2.483/98 e 2.489/98, cujos documentos ficam arquivados em Cartório. Consta, da escritura que as partes declaram expressamente que o imóvel objeto desta matrícula, não se destinará a qualquer for-

Descrição do Imóvel  
Matrícula atualiza em 11/11/2020 - Folha 07 - Verso

<p>desta matrícula). São José dos Pinhais, 05 de novembro de 2012. <i>celso platz junior</i> Oficial Designada.</p>
<p><b>R.201-17.402</b>.- Protocolo nº 142.003 de 10/01/2013. <b>PENHORA</b>: Nos termos da Certidão datada de 29/08/2012 e termo de Penhora expedidos nos autos de Monitoria Convertida em Execução sob nº 1212/2001 requerente Molino Canuelas S.A.C.I.F.L.A. requeridos Irati Distribuidora de Alimentos Ltda e outros, em trâmite na 5ª Vara Cível de Curitiba, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de mandados) - <b>REGISTRA-SE a PENHORA efetivada sobre 50% da parte ideal equivalente a 40.000,00 m² de propriedade do executado José Roberto Rutkoski (R.47)</b>. Fiel Depositário o executado José Roberto Rutkoski, Funrejus pago no valor de R\$-817,80 em data de 11/01/2013 conforme Guia 12084043200212772. Custas-VRC 1.294 - R\$182,45. São José dos Pinhais, 22 de janeiro de 2013. <i>celso platz junior</i> Oficial Designada.</p>
<p><b>AV.202-17.402</b>.- Nos termos do Art. 213, I letra "a" da Lei 6015/73 e Lei 10931/04 - Registro Públicos. <b>FAZ-SE</b> a presente averbação para constar que do imóvel objeto desta matrícula - FOLIA USUCAPIDA a área de 242.000,00m² da parte pertencente a Pedro Alípio Alves da Camargo e Ismenia Marçalho Camargo (R.32) - conforme matrícula nº 49.297 desta Serventia. São José dos Pinhais, 23 de Setembro de 2016. <i>celso platz junior</i> Oficial Designada.</p>
<p><b>AV.203-17.402</b>.- Protocolo 188.367 de 03/10/2017 - <b>INDISPONIBILIDADE</b>: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 201609.2213.00191564-LA-409, datado de 22/09/2016, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído do processo nº 01985201167009002 da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivado, fica <b>indisponível a fração ideal de 20.500,00m² constante do R.57-17.402 do imóvel desta matrícula de propriedade de ARILDO LOPER JUNIOR</b>. Isento do recolhimento do FUNREJUS, conforme previsto no art.3º, VII, b-09, da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998, alterado pelo art.1º da Lei Estadual 12.604 de 02/07/1999. Emol.: Nihil. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2017. <i>celso platz junior</i> Oficial - (pl)</p>
<p><b>AV.204-17.402</b>.- Protocolo 188.367 de 03/10/2017 - <b>INDISPONIBILIDADE</b>: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 201612.0815.00221117-IA-400, datado de 08/12/2016, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído do processo nº 03539201267009003 da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivado, fica <b>indisponível a fração ideal de 20.500,00m² constante do R.57-17.402 do imóvel desta matrícula de propriedade de ARILDO LOPER JUNIOR</b>. Isento do recolhimento do FUNREJUS, conforme previsto no art.3º, VII, b-09, da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998, alterado pelo art.1º da Lei Estadual 12.604 de 02/07/1999. Emol.: Nihil. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2017. <i>celso platz junior</i> Oficial - (pl)</p>
<p><b>AV.205-17.402</b>.- Protocolo 188.367 de 03/10/2017 - <b>INDISPONIBILIDADE</b>: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 201704.1110.00268598-IA-650, datado de 11/04/2017, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído do processo nº 02829201167009009 da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivado, fica <b>indisponível a fração ideal de 20.500,00m² constante do R.57-17.402 do imóvel desta matrícula de propriedade de ARILDO LOPER JUNIOR</b>. Isento do recolhimento do FUNREJUS, conforme previsto no art.3º, VII, b-09, da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998, alterado pelo art.1º da Lei Estadual 12.604 de 02/07/1999. Emol.: Nihil. Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de outubro de 2017. <i>celso platz junior</i> Oficial - (pl)</p>
<p><b>AV.206-17.402</b> - Protocolo 201.183 de 10/01/2019 - <b>ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL</b>: Nos termos do título mencionado no R.207-17.402, faço constar a alteração do estado civil de LEOCADIO CLÁUDIO LANGHAMMER, aposentado, portador da CI 3.075.696-7 SESP/PR, residente e domiciliado na Rua Engenheiro Alberto Monteiro de Carvalho, 91, sobrado 01, Capão da Imbuê, Curitiba-PR, e MARIA LANGHAMMER, brasileira, psicóloga, portadora da CI 5.721.067-2 SESP/PR, inscrita no CPF/MF 805.388.359-15, residente e domiciliada na Rua Plácido Prevedello, 32, Abú, Curitiba-PR, para divorciados, passando ela a usar o nome de solteira, ou seja, <b>MARIA MENDES DA SILVA</b>. Emol.: Justiça Gratuita. Dou fé, São José dos Pinhais, 01 Continua na folha 34</p>

Descrição do Imóvel  
Matrícula atualiza em 11/11/2020 - Folha 33 - Verso

