PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Processo 0000096-84.1998.8.16.0124

MATRICULA n° 212

JULHO, 2024

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

SUMÁRIO

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE....2
2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO....2
2.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES....2
3 ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:....3
3.1 PROPRIETÁRIO....4
4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO....4
5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO....4
5.1 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL....10
5.1.1 Características gerais....10
5.1.2 Caracterização das terras....11
5.1.3 Caracterização de edificações ou construções....13
5.1.4 Caracterização das produções vegetais....17
5.1.5 Caracterização das máquinas e equipamentos, obras e trabalhos de melhoria....17
6 MÉTODOS UTILIZADOS....17
6.1 PROCEDIMENTO GERAIS....17
6.2 IMÓVEIS SEMELHANTES....18
6.3 FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA....18
6.4 PREÇO PADRÃO....19
7 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS....19
8 SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS....20
9 VALOR DO IMÓVEL....22
10 ANÁLISE DE MERCADO....22
11 ENCERRAMENTO....22
ANEXOS....23

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação de imóvel rural em questão foi solicitado para atender ao Procedimento Comum Cível - Execução de Título Extrajudicial, sob nº 0000096-84.1998.8.16.0124.

2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Objetiva-se a determinação do valor de mercado da terra nua e valor de benfeitorias de área rural sob Matricula n° 212.

2.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo fundamenta-se no que determina a Associação Brasileira de Normas Técnicas, em sua Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, ABNT NBR 14.653-3.

O Laudo Técnico referência os seguintes princípios:

a) O laudo apresenta todas as condições limitativas que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b) Nesta avaliação foram considerados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros de boa fé e absolutamente confiáveis;

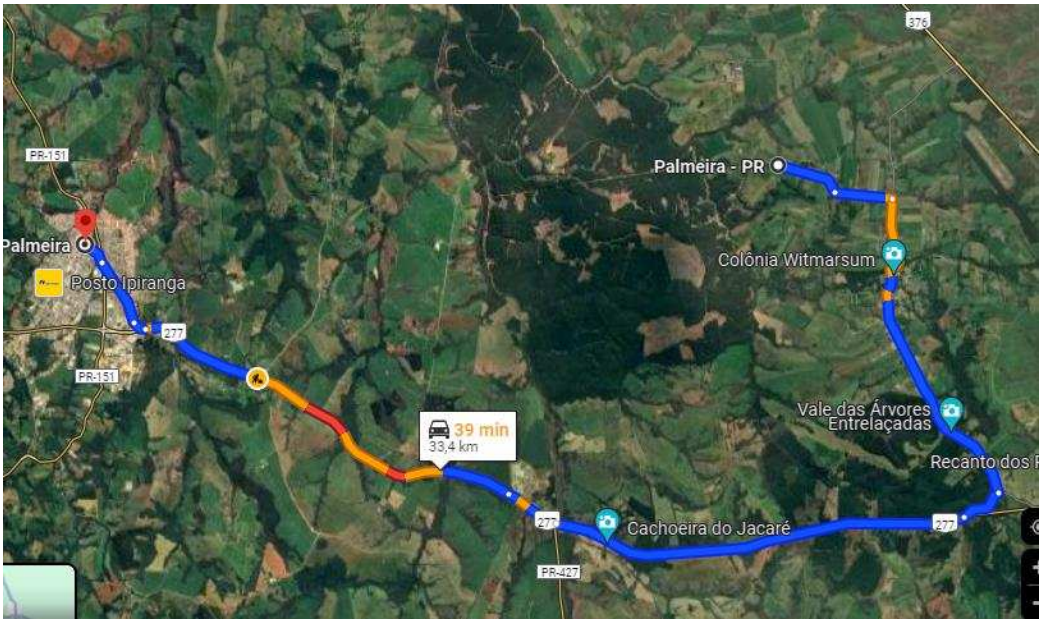
c) O perito não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecida em leis, códigos e regulamentos específicos.

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

3 ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

A área localiza-se a cerca de 33,0 km da Sede do Município de Palmeira - PR, cerca de 11,0 km da BR-277, na Colônia Witmarsum.

Roteiro de acesso ao imóvel



Fonte: Google Maps.

Localização da área de interesse:



Fonte Google Earth.

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

3.1 PROPRIETÁRIO

Conforme consta na Matrícula nº 212 do Município da Comarca de Palmeira/PR, Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen são os legítimos possuidores da área em questão.

4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A área de interesse localiza-se na porção leste da sede do município de Palmeira – PR, em uma região determinada geologicamente pela Formação Furnas - caracterizada por arenitos médios a grosseiros que definem a feição morfológica da Escarpa Devoniana.

Possui clima denominado Cfb, classificado como temperado propriamente dito, com temperaturas médias no mês mais frio de 18°C, com verões frescos, médias no mês mais quente abaixo de 22°C e sem estação seca definida (IAPAR, 2000). O regime térmico da região é relativamente constante. A temperatura média anual fica entre 17º e 18ºC, com uma média mínima entre 13º e 14ºC e uma máxima entre 24º e 25ºC. As amplitudes das médias mensais oscilam aproximadamente 5ºC para cima ou para baixo.

No entorno do local de interesse encontram-se áreas residenciais, agrícolas e turísticas. Nos registros a área é tida como rural.

5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

A presente área é composta por duas residências de funcionários e três galpões do tipo aviário. Possui, também, área de pastagens e/ou lavoura e um reservatório de água, o relevo é plano a ondulado, ao norte encontra-se o Rio Guabiroba compondo áreas de preservação.

Como ponto forte está a sua excelente localização, tanto para escoamento da produção como para o desenvolvimento da atividade leiteira. Localiza-se em uma Estrada Municipal não pavimentada, na Colônia Witmarsum, distante, cerca de cinco mil metros da Cooperativa Agroindustrial Witmarsum.

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

Imagem 01 – Residência 01



Imagem 02 – Residência 02



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

Imagem 03 – Galpões







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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY





Imagem 04 – Áreas de pastagem/lavoura



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY







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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY



Imagem 05 – Reservatório de Água



Imagem 06 – Áreas de preservação



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY



5.1 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1.1 Características gerais

No registro de imóveis, a Matricula nº 212 conta com 48,20 ha. Em levantamento georreferenciado realizado com equipamento GNSS RTK South Base S86T e Rover S82T foi verificado que a área possui 48,9187894 ha. Possui Cadastro Ambiental Rural – CAR com 9,78 ha de Reserva Legal proposta (19,99%).

A área de interesse é classificada de acordo com sua dimensão em pequena, possui 3,06 Módulos Fiscais. É composta por uma residência, três galpões do tipo aviários, áreas de pastagens e preservação.

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Tabela 01 – Caracterização do bem avaliado.

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA	
Matrícula	212
Área total da Matricula	48,20 ha
Área verificada em campo	48,9187894 ha
Módulos Fiscais	3,06
Proprietária	Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen
USO DO SOLO (hectares)	
Agricultura/Pastagens	35,2589 ha
Áreas de mata nativa	10,1519 ha
Benfeitorias físicas (Construções, pátios e reservatório)	3,5080 ha
TOTAL	48,9188 ha
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	
PR-4117701-60D6DC8EEAFC49BD8F20D14E0290EAA3	
Área Consolidada	34,27 ha
Área de Preservação Permanente	0,81 ha
Reserva Legal	9,78 ha

Classificação da situação de acesso do imóvel se caracteriza como “muito boa”, de acordo com a tabela abaixo reproduzida para determinar os tipos de acesso e respectiva escala de valores:

Tabela 02 - Classificação da situação de acesso do imóvel.

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	DISTÂNCIA	CONSERVAÇÃO	ESCALA DE VALOR
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
Muito Boa	Primeira classe – não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
Boa	Não pavimentada	Relativa	Permanente	90%
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições	85%
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75%
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos s/ ponte		Problemas sérios mesmo na seca	70%

5.1.2 Caracterização das terras

As terras são enquadradas segundo o “Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso”, publicado pela

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

Sociedade Brasileira de Ciência do Solo (SBCS). De acordo com o exposto, as terras classificam-se em 08 classes, a seguir discriminadas:

CLASSE I - Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.

CLASSE II - Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.

CLASSE III - Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.

CLASSE IV - Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.

CLASSE V - Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.

CLASSE VI - Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.

CLASSE VII - Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.

CLASSE VIII - Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.

Conforme a tabela acima e vistoria ao local, constatou-se que a área avaliada possui as seguintes características:

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Tabela 03 - classificação de terras no sistema de capacidade de uso.

Grupo	Classe	Área (ha)
A	II	5,5148 ha
A	III	15,2363 ha
A	IV	14,5078 ha
B	V	3,5080 ha
C	VIII	10,1519 ha
TOTAL		48,9188 ha

O aproveitamento das terras se dá a partir da Nota Agronômica ou Fator de aproveitamento o qual relaciona as características de acesso com as classes de terras de acordo com a Tabela seguinte:

Tabela 04 – Fator de aproveitamento de Terras.

	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Acesso	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Assim, temos a seguinte caracterização do imóvel paradigma:

Tabela 05 – Nota Agronômica do imóvel avaliado.

CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE (%)	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: Muito Boa	NOTA AGRONÔMICA
Classe II	11,3	0,903	0,102
Classe III	31,1	0,713	0,222
Classe IV	29,7	0,523	0,155
Classe V	7,2	0,475	0,034
Classe VIII	20,8	0,190	0,039
NOTA AGRONÔMICA			**0,552**

5.1.3 Caracterização de edificações ou construções

A fórmula básica para determinação do valor das construções, segundo Norma da ABNT 14.653, pode ser expressa como:

Custo unitário por m² x área total x depreciação física e funcional

Custo unitário: determinado por meio de orçamentos, tabelas ou caderno de preços para a realidade local, sendo utilizada a metodologia elaborado pelo Eng. Henrique

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Lauar (2024) onde o CUB Rural (Custo Unitário Básico Rural) equivale a 84,54% do CUB Urbano (Custo Unitário Básico Urbano Março/2024 – Siduscon/PR). Isso devido à inexistência de tributos e outros encargos comuns em áreas urbanas, além disso, em construções rurais, parte dos insumos da construção são do próprio imóvel.

Tabela 06 – Custo unitário básico rural para o Estado do Paraná.

Padrão Baixo (R$)		Padrão Normal (R$)		Padrão Alto (R$)		Galpão e Depósito (R$)	
R-1/m²	1.853,98	R-1/m²	2.305,29	R-1/m²	2.819,25	RP1Q/m²	1.991,85
PP-4/m²	1.702,94	PP-4/m²	2.161,02	R- 8/m²	2.291,48	GI/m²	1.024,76
R-8/m²	1.617,02	R-8/m²	1.881,69	R-16/m²	2.322,23	Piso de terra, abater 15%	
PIS/m²	1.285,14	PIS/m²	1.823,38	Quando não houver paredes, abater 35%			

Legenda (ABNT/NBR 12.271:2006 e adaptações Lauar, 2024).

Padrão Baixo: até 02 dormitórios + banheiro + cozinha + sala

Padrão Normal: 03 dormitórios + banheiro (social e suíte) + cozinha + sala + área de serviço + varanda

Padrão Alto: > 03 dormitórios + suítes + paredes revestidas + varanda com piso + área social de lazer

R-1: Residência unifamiliar, comporta casal e até dois filhos. Padrão baixo = 34,35 m² área útil.

PP: Prédio popular como casa de funcionário, casa de retiro, área de serviço rural, etc.

R-8: Residência multifamiliar, ou >02 famílias (até 08 pessoas).

PIS: projeto de interesse social, cujas paredes com tijolo a vista ou meramente chapiscas e não rebocados, ou até placas pré-moldadas. Piso em cimentos rústico ou cimento queimado.

R-16: Residência multifamiliar (modelos habitações conjugadas para até 16 pessoas) com cozinhas e banheiros individualizados, alojamento, núcleo de colonização, etc.

RP1Q: Construção rural simples: depósito, barracão, tulha, paiol, resfriador de leite, casa de bomba d'água, casa de medicamentos/defensivos, oficina, almoxarifado rural, etc.

GI: Galpão industrial rural: silos, armazém, galpão de máquinas, galpão de manejo de vacas leiteira, etc.

Depreciação: utilizando método proposto por Lima (2021) o qual une a depreciação física com a depreciação funcional:

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Tabela 07 – Depreciação Física e Funcional (LIMA, 2021)

Depreciação Física	Depreciação Funcional			
	Adequada	Inadequada	Superada	Total
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau	0,20	0,15	0,10	0,04

Em que:

- Adequada = edificação está perfeitamente adequada à sua utilização; está 100% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- Inadequada = edificação está parcialmente adequada à sua utilização; aproximadamente 75% de sua capacidade é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- Superada = edificação está superada, considerando as recomendações técnicas atuais, mas aproximadamente 50% de sua capacidade ainda é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- Total = edificação não possui utilidade, servindo apenas como fonte de material usado; 20% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola.

A propriedade conta com duas residências de funcionários e três galpões do tipo aviário:

Residência de funcionário 01: trata-se de uma residência construída em alvenaria, com revestimento nas paredes e pisos, com cobertura de telhas shingle, com instalações elétricas e hidráulicas. Enquadra-se como tipo construtivo normal padrão, em ótimo estado de conservação e adequada a sua utilização. É composta por três quartos, dois banheiros, cozinhas com copa, sala, lavanderia, varanda e garagem para um veículo.

Área construída: 230 m²

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

Residência de funcionário 02: trata-se de uma residência construída em alvenaria com revestimento nas paredes e pisos, com cobertura de telhas de barro, com instalações elétricas e hidráulicas. Enquadra-se como tipo construtivo simples, em ótimo estado de conservação e adequada a sua utilização. É composta por dois quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e garagem para um veículo.
Área construída: 110 m²

Galpão tipo Aviário: tratam-se de três galpões em alvenaria com revestimento nas paredes da frente e dos fundos e telas nas laterais, com pilares em alvenaria, sendo apenas um deles com piso e estrutura em metal, com cobertura de fibrocimento, com instalação elétrica. Enquadram-se como tipo construtivo simples, em ótimo estado de conservação e adequada utilização. Mas sem uso na atividade avícola no atual momento, funcionam como bezerreiros, estoque e composteira.
Área construída: 4500 m²

Imagem 07 – Croqui de localização das edificações.



Tabela 08 – Resumo do valor das construções e instalações

Benfeitorias	Dimensão	Unitário	Conservação	Valor Total
Residência de func. 01	230	R$ 2.305,29	1,00	R$ 530.216,70
Residência de func. 02	110	R$ 1.702,94	1,00	R$ 187.323,40
Aviário com piso	1500	R$ 666,09	1,00	R$ 999.135,00
Aviários sem piso	3000	R$ 566,18	1,00	R$ 1.698.540,00
TOTAL				R$ 3.415.215,10

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

5.1.4 Caracterização das produções vegetais

A avaliação das produções vegetais ou benfeitorias reprodutivas do tipo pastagem e/ou lavoura bem como as perdas anuais foram inseridas no valor de terra-nua, pois a pesquisa de mercado levou em consideração áreas agricultáveis.

De forma geral, os cultivos agrícolas anuais na área de interesse contam com pastagens/agricultura no sistema de rotacionado. A aptidão do solo para produção agrícola e o nível tecnológico empregados são considerados altos.

5.1.5 Caracterização das máquinas e equipamentos, obras e trabalhos de melhoria

Não ocorrem máquinas e equipamentos, obras e trabalhos de melhoria.

6 MÉTODOS UTILIZADOS

O procedimento avaliatório desenvolvido atende a todas as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

Para avaliação do valor da terra, o enfoque geral da avaliação é a comparação. E o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado. O valor de mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos dados comparáveis.

Apenas são avaliados os valores de terra (terra nua), ou seja, não devem ser valorados as culturas e benfeitorias, quando as mesmas não constarem no documento - Escritura/Matricula.

Mesmo assim, para fins de comparação a área é tida como área rural agricultável e foi comparada a imóveis similares. A caracterização de preço foi realizada em consideração a imóveis próximos similares e aplicando fatores de homogeneidade de forma a aproximar as áreas amostradas o mais próximo da realidade da área em questão.

Em relação as benfeitorias reprodutivas, as pastagens foram consideradas no valor de terra-nua.

6.1 PROCEDIMENTO GERAIS

- Planejamento da pesquisa: No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

- Levantamento de dados de mercado: No desenvolvimento da avaliação, o avaliador, ao utilizar o método comparativo, tem pela frente o trabalho de levantar, através de uma pesquisa de mercado, uma quantidade de amostras consistentes do mercado específico, formada por elementos comparáveis, ou seja, que apresentem similaridade quanto às características intrínsecas e extrínsecas e que permitam, com a utilização de inferência estatística, aferir o valor de mercado do imóvel avaliando.

Na presente pesquisa foram obtidas, junto a imobiliárias locais especialmente da região de localização do imóvel avaliado, amostras de imóveis em oferta na região. Nestas amostras foram efetuadas análises das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado, bem como, a sua relação com o imóvel paradigma.

6.2 IMÓVEIS SEMELHANTES

A avaliação se deu por método comparativo direto de dados atuais do mercado. Foram realizadas pesquisas na região do imóvel, e os dados foram devidamente tratados, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

São considerados imóveis semelhantes segundo as normas ABNT NBR 14.653-3 aqueles com índices agronômicos limitados em 20% em torno da N.A (nota agronômica), para os graus de Fundamentação II e III.

Limites Inferiores = 0,552 x 0,8 = 0,442

Imóvel Paradigma = 0,552

Limites Superiores= 0,552 x 1,2 = 0,662

6.3 FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA

Além da dedução do valor das benfeitorias (incluem-se todas aquelas que tem valor numa comercialização normal) devemos atentar para o fato que o valor de venda não é igual ao valor de oferta.

Este fator refere-se à diferença (quase sempre para mais) entre o valor anunciado como de oferta (venda) de um imóvel e seu valor de transação de fato realizada, ou seja, a elasticidade na negociação, ou então conforme Lima (2005)

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

"aquela margem de negociação para transformar o preço pedido (ou ofertado) em VALOR À VISTA (ou efetivamente transacionado)".

No presente laudo de avaliação será utilizado um fator de 0.9, ou seja, um desconto de 10% no valor ofertado.

6.4 PREÇO PADRÃO

Este fator é obtido obedecendo aos critérios das Normas de Avaliações, fazendo-se as correções em função da situação e classes e subclasses da capacidade de uso do solo.

7 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Como definido nos itens acima, a nota agronômica do imóvel paradigma, os imóveis semelhantes, fator de elasticidade da oferta, pode-se proceder com a homogeneização dos dados amostrais.

$$q = \frac{Vterras}{S} * \frac{Indice\ PARADIGMA}{Indice\ AMOSTRA}$$

Onde:

q = valor unitário de pesquisa homogeneizado para o imóvel paradigma.

V_{terras} = valor à vista da amostra descontadas as benfeitorias.

S= área total do imóvel ofertado.

I paradigma= Índice agronômico do imóvel paradigma.

I amostra= Índice agronômico da amostra de mercado.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Tabela 09 - Resumo da Homogeneização dos dados amostrais.

Observação	Valor total (R$)	Área (ha)	Valor unitário (R$/ha)	I.A.
1	R$ 4.000.000,00	42,4334	R$ 140.212,68	0,334
2	R$ 1.500.000,00	4,5824	R$ 243.446,42	0,668
3	R$ 240.000,00	2,7000	R$ 232.421,05	0,190
4	R$ 1.850.000,00	3,5000	R$ 375.134,69	0,700
5	R$ 6.600.000,00	12,0000	R$ 382.153,85	0,715
6	R$ 7.000.000,00	62,9200	R$ 84.125,09	0,657
7	R$ 4.250.000,00	16,9000	R$ 199.895,86	0,625
8	R$ 5.000.000,00	30,5050	R$ 132.620,97	0,614
9	R$ 1.500.000,00	12,7050	R$ 125.597,59	0,467
10	R$ 1.430.000,00	2,0017	R$ 373.589,82	0,950
11	R$ 6.800.000,00	57,2041	R$ 128.103,98	0,461
12	R$ 290.000,00	2,0818	R$ 140.092,10	0,494
13	R$ 350.000,00	2,0000	R$ 154.148,94	0,564

8 SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

Após a obtenção de todas as amostras, selecionam-se todos aqueles imóveis semelhantes, ou seja, aqueles com os índices agronômicos dentro do intervalo de 20% em torno da Nota Agronômica estipulada para o imóvel avaliando (0,552). Todas as outras amostras, fora deste intervalo, serão descartadas.

Limites Inferiores = 0,552 x 0,8 = 0,442

Imóvel Paradigma = 0,552

Limites Superiores= 0,552 x 1,2 = 0,662

Tabela 10 – Quadro resumo de imóveis semelhantes.

Observação	Valor total (R$)	Área (ha)	Valor unitário (R$/ha)	I.A.
6	R$ 7.000.000,00	62,9200	R$ 84.125,09	0,657
7	R$ 4.250.000,00	16,9000	R$ 199.895,86	0,625
8	R$ 5.000.000,00	30,5050	R$ 132.620,97	0,614
9	R$ 1.500.000,00	12,7050	R$ 125.597,59	0,467
11	R$ 6.800.000,00	57,2041	R$ 128.103,98	0,461
12	R$ 290.000,00	2,0818	R$ 140.092,10	0,494
13	R$ 350.000,00	2,0000	R$ 154.148,94	0,564

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Excluídos os valores pelo critério dos imóveis semelhantes, utilizam-se agora os valores dentro do intervalo de 20% da Nota Agronômica do imóvel avaliando, e a partir da média aritmética simples entre os valores efetivamente utilizados ocorre à homogeneização do conjunto de informações obtidas, verificando-se os valores situados em um universo variando em 30% em torno da média obtida de R$ 137.797,79/ha cujos limites são:

Limite Inferior (30%) = R$ 96.458,45
Limite Superior (30%) = R$ 179.137,12

Tabela 11 – Resumo do saneamento das amostras.

Observação	Valor total (R$)	Área (ha)	Valor unitário (R$/ha)	I.A.
8	R$ 5.000.000,00	30,5050	R$ 132.620,97	0,614
9	R$ 1.500.000,00	12,7050	R$ 125.597,59	0,467
11	R$ 6.800.000,00	57,2041	R$ 128.103,98	0,461
12	R$ 290.000,00	2,0818	R$ 140.092,10	0,494
13	R$ 350.000,00	2,0000	R$ 154.148,94	0,564

Valor de terras do imóvel avaliado: R$ 136.112,71/ha

Campo de Arbítrio:

Tabela 12 – Análise estatística – Intervalo de Confiança

Estatística 80%	
Média Saneada = R$ 136.112,71/ha	
n = 5	
t = 1,53	
Valor Max	Valor Min
R$ 143.990,77/ha	R$ 128.234,65/ha

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

9 VALOR DO IMÓVEL

A expressão do valor total do imóvel avaliado é igual a:

$$VTI = VTN + VEI$$

Onde:

VTI = Valor Total do Imóvel Avaliado

VTN = Valor da Terra Nua

VEI = Valor das Edificações ou Construções

VTI = Valor Total do Imóvel Avaliado = R$ 10.073.685,72 (dez milhões, setenta e três, seiscentos e oitenta e cinco mil e setenta e dois centavos).

VALOR DO IMÓVEL
Julho de 2024
R$ 10.073.685,72

10 ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel em questão apresenta alto grau de utilização econômica das terras, em vista de sua localização e utilização pecuária, sendo enquadrado em Classes de Uso do Solo II, III, IV, V e VIII permitindo a exploração de agricultura e outras atividades agropecuárias, além da grande facilidade de escoamento da produção.

O mercado atual possui um número suficiente de imóveis ofertados muito similares para uma correta análise dos dados encontrados, utilizou-se os municípios limítrofes a Palmeira/PR e o próprio município para a coleta de amostras, porém sempre optando por outros imóveis com a mesma realidade do imóvel avaliando.

11 ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo que consta de 22 páginas impressas eletronicamente de um só lado, numeradas, sendo esta última datada e assinada eletronicamente. Acompanham sete anexos.

União da Vitória, 24 de julho de 2024.

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

ANEXOS

- RESPOSTA AOS QUESITOS
- AMOSTRAS DE MERCADO
- MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE SOLOS
- PLANTA DO IMÓVEL E MEMORIAL DESCRITIVO
- PLANTA DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL
- MATRICULA DO IMÓVEL
- ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

QUESITOS

QUESITO 01: Queira o Sr. Perito, através de pesquisas e levantamentos necessários, proceder de forma pormenorizada à descrição e caracterização da totalidade das áreas que constituem os imóveis, ou seja, de cada uma das matrículas imobiliárias, quanto aos itens abaixo relacionados: a) localização; b) acessos; c) área total; d) divisas e confrontações; e) topografia; f) tipos e condições do solo; g) cobertura vegetal; h) ocupação; i) benfeitorias, individualizando e descrevendo pormenorizadamente; j) serviços públicos e privados nas áreas de localização; * Pede-se para ilustrar a resposta com auxílio de plantas, fotografias, fotografias aéreas e outros meios necessários.

Quesito esclarecido no Laudo.

QUESITO 02: Existem outros fatores e/ou características dos imóveis, ou seja, de cada uma das matrículas imobiliárias, que influenciam na formação de seu valor de mercado? Favor descrevê-las pormenorizadamente.

Quesito esclarecido no Laudo.

QUESITO 03: Queira o Sr. Perito determinar o valor de mercado do imóveis, ou seja, de cada uma das matrículas imobiliárias, fazendo constar todos os itens constantes no QUESITO 01, acima; Favor indicar o valor de mercado para cada um dos imóveis, adotando o método comparativo direto de dados de mercado, utilizando-se de elementos amostrais assemelháveis localizados na microrregião dos imóveis avaliados, devidamente tratados para obtenção de modelo matemático de acordo com as metodologias preconizadas pelas Normas Brasileiras competentes (ABNT NBR 14.653);

Quesito esclarecido no Laudo.

QUESITO 04: Queira o Sr. Perito responder os quesitos, acima apresentados, acompanhados do respectivo Laudo de Avaliação na modalidade completa, elaborado nos termos preconizados pelas normas competentes, identificando os elementos amostrais por intermédio de documentação fotográfica e mapas de localização, demonstrando e caracterizando as fontes adotadas para valoração dos imóveis, bem como, a metodologia empregada;

Quesito esclarecido no Laudo.

QUESITO 05: Queira o Sr. Perito apresentar o Laudo Pericial contendo todos os requisitos legais estabelecidos pelo artigo 473 do CPC, utilizando-se para o desempenho de suas funções dos meios estabelecidos pelo seu parágrafo terceiro.

Quesito esclarecido no Laudo.

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

1. Queira o Senhor Perito Judicial, informar qual(is) a(s) matricula(s) será(ã)o objeto de avalição? Apresentar certidão(ões) atualizada(s).

Anexos do Laudo.

2. Queira o Senhor Perito Judicial, informar qual a área total de cada matricula, assim como a área total do imóvel.

Item 5.1.1 do Laudo.

3. A(s) área(s) já se encontra(m) certificada(s) pelo INCRA? Em caso negativo, como o Senhor Perito Judicial delimitou a(s) área(s) de cada uma da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is)?

Não possui certificação junto ao INCRA. A área foi delimitada de acordo com informações coletadas em campo e a partir de dados do Cadastro Ambiental Rural e da própria matricula.

4. Queira o Senhor Perito Judicial, apresentar a(s) planta(s) georreferenciada(s) delimitando a(s) matrícula(s) e a(s) propriedade(s). A(s) matrícula(s) forma(m) uma única área, ou mais de uma?

Planta georreferenciada em Anexo ao Laudo. A matricula forma uma única área.

5. Queira o Senhor Perito Judicial, verificar a ocorrência de sobreposição de área da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is) com o(s) confrontante(s)?

Não ocorre sobreposição.

6. Queira o Senhor Perito Judicial, apresentar croqui de localização e roteiro de acesso, para a(s) área(s) objeto da avalição.

Item 3 do Laudo.

7. Queira o Senhor Perito Judicial, caracterizar a região de entorno do(s) imóvel(is), quanto ao: Relevo; Solo; Bioma; Vias de acesso; Atividades econômica; E outros fatores relevantes.

Itens 4 e 5.

8. Queira o Senhor Perito Judicial, informar se há fatores desvalorizastes no(s) imóvel(is), tais como: existência de direito mineral ou proximidade com terras indígenas, unidades de conservação, áreas de desapropriação ou invasões?

Não ocorrem fatores desvalorizantes.

9. Queira o Senhor Perito Judicial, apresentar a metodologia de avaliação utilizada para a elaboração do laudo pericial, quanto a terra nua, cultura, construções e passivo ambiental.

Descrito no Laudo.

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

10. Queira o Senhor Perito Judicial, apresenta planta de uso do solo da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is) objeto desta avaliação?

Anexos do Laudo.

11. Queira o Senhor Perito Judicial, apontar e quantificar a área de preservação permanente da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is) objeto desta avaliação?

Item 5.1.1 e anexos.

12. Queira o Senhor Perito Judicial, apontar e quantificar a área de reserva legal da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is) objeto desta avaliação?

Item 5.1.1 e anexos.

13. Caso não exista averbação ou inscrição da área de reserva legal no CAR, existe remanescente de vegetação nativa na(s) matrícula(s) e no(s) imóvel(is)? Em caso positivo, este remanescente é suficiente para compor a reserva legal da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is)?

Item 5.1.1 e anexos.

14. Queira o Senhor Perito Judicial apresentar a planta de classe de capacidade de uso do solo, da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is) objeto desta avaliação, embasada em classificação técnica? Justificar a classificação técnica.

Item 5.1.1 e 5.1.2.

15. Queira o Senhor Perito Judicial, apresentar o valor da terra nua da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is) objeto desta avaliação? Favor, apresentar memória de cálculo com a descrição detalhada dos elementos amostrais, cálculos e o nível de fundamentação e precisão.

Descrito no Laudo.

16. Queira o Senhor Perito Judicial, apresentar o valor das culturas comerciais da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is) objeto desta avaliação? Favor apresentar memória de cálculo detalhada.

Item 5.1.4.

17. Queira o Senhor Perito Judicial, apresentar o valor das construções e edificações da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is) objeto desta avaliação? Favor apresentar memória de cálculo detalhada com depreciação física e funcional de cada uma da(s) benfeitoria(s) avaliada(s).

Item 5.1.3.

18. Queira o Senhor Perito Judicial, calcular, se existente, o valor do passivo ambiental da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is) objeto desta avaliação? Favor apresentar memória de cálculo detalhada deste passivo ambiental.

Não ocorrem passivo ambiental.

19. Queira o Senhor Perito Judicial, apresentar o valor total do imóvel avaliando e de cada uma da(s) sua(s) matrícula(s)? Favor apresentar memória de cálculo detalhada.

Item 6, 7, 8 e 9.

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

20. Queira o Senhor Perito Judicial, calcular o valor de liquidação forçada da(s) matrícula(s) e do(s) imóvel(is) objeto desta avaliação, ou seja, o real valor para a venda imediata do bem em transação à vista.

Item 9.

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 01

MUNICÍPIO/ESTADO: Palmeira/PR

FONTE: Koslosky – Negócios Imobiliários
https://kosloskymob.com.br/imovel/ate-rural-proxima-a-br277-palmeira-parana/172

ÁREA RURAL – Lavoura, campos e áreas de preservação, relevo ondulado. Cerca de 6km da BR 277 em Pugas de Baixo.
LOCALIZAÇÃO - -25.409857° -49.963590°

OFERTA R$ 4.000.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III	4,0278	0,75	0,95	0,713
IV	9,5277	0,55	0,95	0,523
VI	4,4176	0,40	0,95	0,380
VIII	24,4603	0,20	0,95	0,200
ÁREA TOTAL	42,4334 ha		F. Ponderado	0,334
DATA	Nov/2023		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 94.265,37
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 1.350.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**1,653**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

UNITÁRIO/ha =
R$ 140.212,68

Fotos:



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 02

MUNICÍPIO/ESTADO: Palmeira/PR

FONTE: Carbonal Imóveis
http://www.carbonalimoveis.com.br/imovel/2766156/terreno-venda

ÁREA RURAL – Lavoura e áreas de preservação, relevo plano. Na PR-151, frente para Coop. Bom Jesus.
LOCALIZAÇÃO - -25.439243° -49.997085°

OFERTA R$ 1.500.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II	2,8595	0,95	1,00	0,950
VIII	1,7229	0,20	1,00	0,200
ÁREA TOTAL	4,5824 ha		F. Ponderado	0,668
DATA	Nov/2023		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 327.339,39
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 1.350.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**0,826**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

UNITÁRIO/ha =

R$ 243.446,42

Fotos:



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 03
MUNICÍPIO/ESTADO: Palmeira/PR
FONTE: Lago Corretora de Imóveis https://lagocorretora.com.br/imovel/73445-chacara-a-venda-em-selecione
ÁREA RURAL – Área de mata nativa, relevo ondulado. Localidade de Benfica, 900 metros da PR-151. LOCALIZAÇÃO: -25.365253° -50.039434°

OFERTA	R$ 240.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
VIII	2,70	0,20	0,95	0,190
ÁREA TOTAL	2,70 ha		F. Ponderado	0,190
DATA	Nov/2023		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 88.888,89
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 216.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**2,905**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =
UNITÁRIO/ha =
R$ 232.421,05

Fotos:



OBSERVAÇÃO 04

MUNICÍPIO/ESTADO: Palmeira/PR

FONTE: Imobiliária Habits
https://www.habits.com.br/index.php/imovel/venda/6745317

ÁREA RURAL - Área de lavoura e mata nativa, relevo plano. Colônia Witmarsum, na Av. Pres. Ernesto Geisel.
LOCALIZAÇÃO: -25.391536° -49.820093°

OFERTA R$ 1.850.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II	2,19	0,95	1,00	0,950
VI	0,54	0,40	1,00	0,400
VIII	0,77	0,20	1,00	0,200
ÁREA TOTAL	3,50 ha		F. Ponderado	0,700
DATA	Nov/2023		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 528.571,43
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 1.665.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**0,789**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

UNITÁRIO/ha =
R$ 375.134,69

Fotos:



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 05

MUNICÍPIO/ESTADO: Palmeira/PR

FONTE: Nascimento Imóveis
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-centro-bairros-palmeira-120000m2-venda-RS6600000-id-2656438452/

ÁREA RURAL - Área de lavoura, relevo plano a suave ondulado. Colônia Witmarsum, cerca de 2km da Av. Pres. Ernesto Geisel.
LOCALIZAÇÃO: -25.404342° -49.839247°

OFERTA R$ 6.600.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II	7,94	0,95	1,00	0,950
VI	1,13	0,40	1,00	0,400
VIII	2,93	0,20	1,00	0,200
ÁREA TOTAL	12,0 ha		F. Ponderado	0,715
DATA	Nov/2023		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 550.000,00
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 5.940.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**0,772**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

UNITÁRIO/ha =

R$ 382.153,85

Fotos:



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 06

MUNICÍPIO/ESTADO: Balsa Nova/PR

FONTE: Greenville Imóveis
https://www.greenvilleimoveis.com.br/imovel/sao-luiz-puruna-fazenda-62-ha-ou-26-alqueires-plantando-20-alqueires-a-55km-do-parque-barigui-a-venda-balsa-nova-pr/FA0009_GREEN?map=0

ÁREA RURAL - Área de lavoura e mata nativa, relevo plano a suave ondulado. Colônia São Luiz do Purunã, cerca de 7,0 km da BR 376
LOCALIZAÇÃO: -25.526964° -49.731758°

OFERTA R$ 7.000.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II	15,48	0,95	0,95	0,903
III	32,91	0,75	0,95	0,713
VI	4,90	0,40	0,95	0,380
VIII	8,71	0,20	0,95	0,190
ÁREA TOTAL	62,92 ha		F. Ponderado	0,657
DATA	Nov/2023		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 111.252,38
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 6.300.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**0,840**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

UNITÁRIO/ha =
R$ 84.125,09

Fotos:



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 07

MUNICÍPIO/ESTADO: Palmeira/PR

FONTE: Clarim Imóveis
https://clarim.com.br/imovel/10409.001/area-colonia-witmarsum-palmeira/

ÁREA RURAL - Área de lavoura e mata nativa, relevo plano. Colônia Witmarsum, na BR 376.
LOCALIZAÇÃO: -25.419783° -49.768767°

OFERTA R$ 4.250.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II	8,99	0,95	1,00	0,950
VI	2,21	0,40	1,00	0,400
VIII	5,70	0,20	1,00	0,200
ÁREA TOTAL	16,9 ha		F. Ponderado	0,625
DATA	Nov/2023		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 251.479,29
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 3.825.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**0,883**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

UNITÁRIO/ha =

R$ 199.895,86

Fotos:



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 08

MUNICÍPIO/ESTADO: Palmeira/PR

FONTE: https://www.torreblanca.com.br/imovel/terreno-a-venda-lago-palmeira-pr/www.torreblanca.com.br/imovel/TE0653_TB?map=0

ÁREA RURAL – Área de lavoura e mata nativa, relevo suave ondulado. Localidade Lago, na PR-151.
LOCALIZAÇÃO: -25.360202° -50.036454°

OFERTA R$ 5.000.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II	19,324	0,95	1,00	0,950
VII	2,036	0,30	1,00	0,300
VIII	14,145	0,20	1,00	0,200
ÁREA TOTAL	30,505 ha		F. Ponderado	0,614
DATA	Nov/2023		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 163.907,56
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 4.500.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**0,899**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

UNITÁRIO/ha =
R$ 132.620,97

Fotos:



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 09

MUNICÍPIO/ESTADO: Palmeira/PR

FONTE: https://www.mendeshipolitoimoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-5alqueire-paulista-quero-quero-palmeira-pr-id-163

ÁREA RURAL - Área mecanizável e mata nativa, relevo suave ondulado. Colônia Quero-Quero, estrada principal, cerca de 6,0 km da BR 277.
LOCALIZAÇÃO - -25.395646° -49.943053°

OFERTA R$ 1.500.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
IV	9,680	0,55	1,00	0,550
VIII	3,025	0,20	1,00	0,200
ÁREA TOTAL	12,705 ha		F. Ponderado	0,467
DATA	Nov/2023		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 118.063,75
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 1.350.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**1,182**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

UNITÁRIO/ha =

R$ 125.597,59

Fotos:



OBSERVAÇÃO 10
MUNICÍPIO/ESTADO: Balsa Nova/PR
FONTE: Santana Imóveis https://www.santanaimoveis.imb.br/imovel/chacara-de-20-017-m-sao-luiz-do-puruna-balsa-nova/CH0034-2AAC?from=sale
ÁREA RURAL - Área de campo, relevo plano, em São Luiz do Purunã, cerca de 5,0 km do trevo Br 277/BR 376, na Estrada da Lage. LOCALIZAÇÃO - -25.438541° -49.728485°

OFERTA	R$ 1.430.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II	9,2	0,95	1,00	0,950
ÁREA TOTAL	2,0014 ha		F. Ponderado	0,950
DATA	Nov/2023		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 714.392,77
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 1.282.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**0,581**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =
UNITÁRIO/ha =
R$ 373.589,82

Fotos:



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 11

MUNICÍPIO/ESTADO: Palmeira/PR

FONTE: Carbonal Imóveis - (42) 99904-5932
http://www.carbonalimoveis.com.br/imovel/3084691/terreno-venda-palmeira-pr-colonia-primavera

ÁREA RURAL - Localizado na Colônia Primavera (Quero-Quero), 17 km da BR 277, área com lavoura, pastagem e mata nativa, relevo ondulado.
LOCALIZAÇÃO - -25°19'45.6" -49°59'04.0"

OFERTA R$ 6.800.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III	23,403820	0,75	0,95	0,713
IV	5,623658	0,55	0,95	0,523
VI	7,232522	0,40	0,95	0,380
VIII	20,944072	0,20	0,95	0,190
ÁREA TOTAL	57,204072 ha		F. Ponderado	0,461
DATA	Jan/2024		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 118.872,66
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 6.120.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**1,197**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

128.103,98

Fotos:



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 12

MUNICÍPIO/ESTADO: Balsa Nova/PR

FONTE: https://www.rbaimoveis.com/imovel/area-a-venda-20000m2-rodeio-chapada-balsa-nova-pr-id-70
RBA Imóveis Rurais - (41) 99685-4711

ÁREA RURAL – Lavoura, reflorestamento e mata nativa. Localidade de Rodeio Chapada, cerca de 2,0 km da Rodovia Anibal Khury.
LOCALIZAÇÃO - 25°31'52.90"- 49°35'50.56"

OFERTA R$ 290.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III	0,7698	0,75	0,95	0,713
V	0,8107	0,50	0,95	0,475
VIII	0,5013	0,20	0,95	0,190
ÁREA TOTAL	2,0818 ha		F. Ponderado	0,494
DATA	Fev/2024		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 139.302,53
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 261.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**1,117**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

UNITÁRIO/ha =

R$ 140.092,10

Fotos:



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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

OBSERVAÇÃO 13

MUNICÍPIO/ESTADO: Balsa Nova/PR

FONTE: https://www.rbaimoveis.com/imovel/area-a-venda-20000m2-centro-balsa-nova-pr-id-74
RBA Imóveis Rurais - (41) 99685-4711

ÁREA RURAL – Lavoura e mata nativa. Localidade de Rodeio Chapada, cerca de 2,0 km da Rodovia Anibal Khury.
LOCALIZAÇÃO - 25°31'44.23" - 49°35'53.43"

OFERTA R$ 350.000,00

SOLOS	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III	1,52	0,750	0,95	0,713
VIII	0,48	0,120	0,95	0,190
ÁREA TOTAL	2,00 ha		F. Ponderado	0,564
DATA	Fev/2024		ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO		
Valor original (sem nenhuma correção) (ha)		R$ 175.000,00
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	R$ 315.000,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA/OBSERVAÇÃO =		**0,979**
OUTROS FATORES		1,000

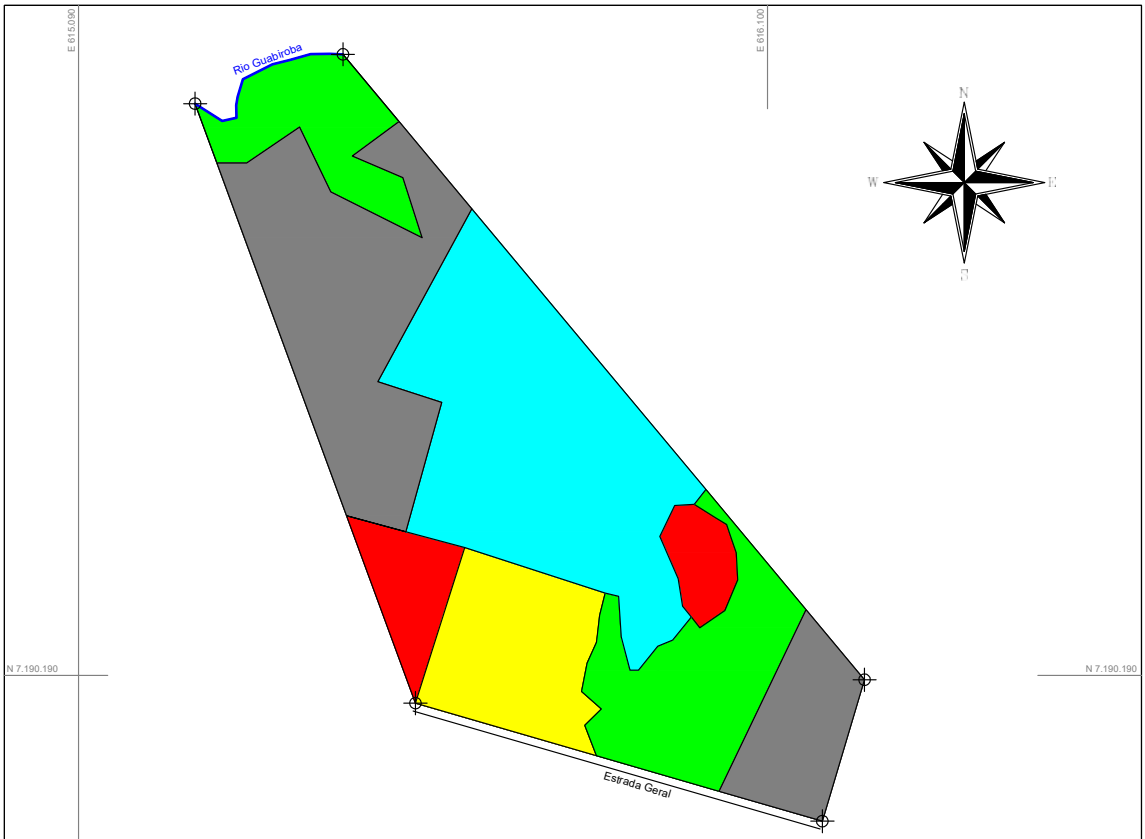
UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =

UNITÁRIO/ha =

R$ 154.148,94

Fotos:





Classificação de terras no sistema de capacidade de uso

	Classe II	5,5148 ha
	Classe III	15,2363 ha
	Classe IV	14,5078 ha
	Classe V	3,5080 ha
	Classe VIII	10,1519 ha
	TOTAL	48,9188 ha

Escala Gráfica:

0 50.50 101 151.50 202 252.50 303 404 505 757.50 1010

Título: Classificação de Solo

Folha: 01

Objetivo: Avaliação de Imóvel

Município: Palmeira/PR

Área Total: 489.187,894 m²

Perímetro: 3.246,96 m

Proprietários: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen

Imóvel: Lote n° 25

Matricula: 212

Escala: 1 / 10100

Data: 04/07/2024

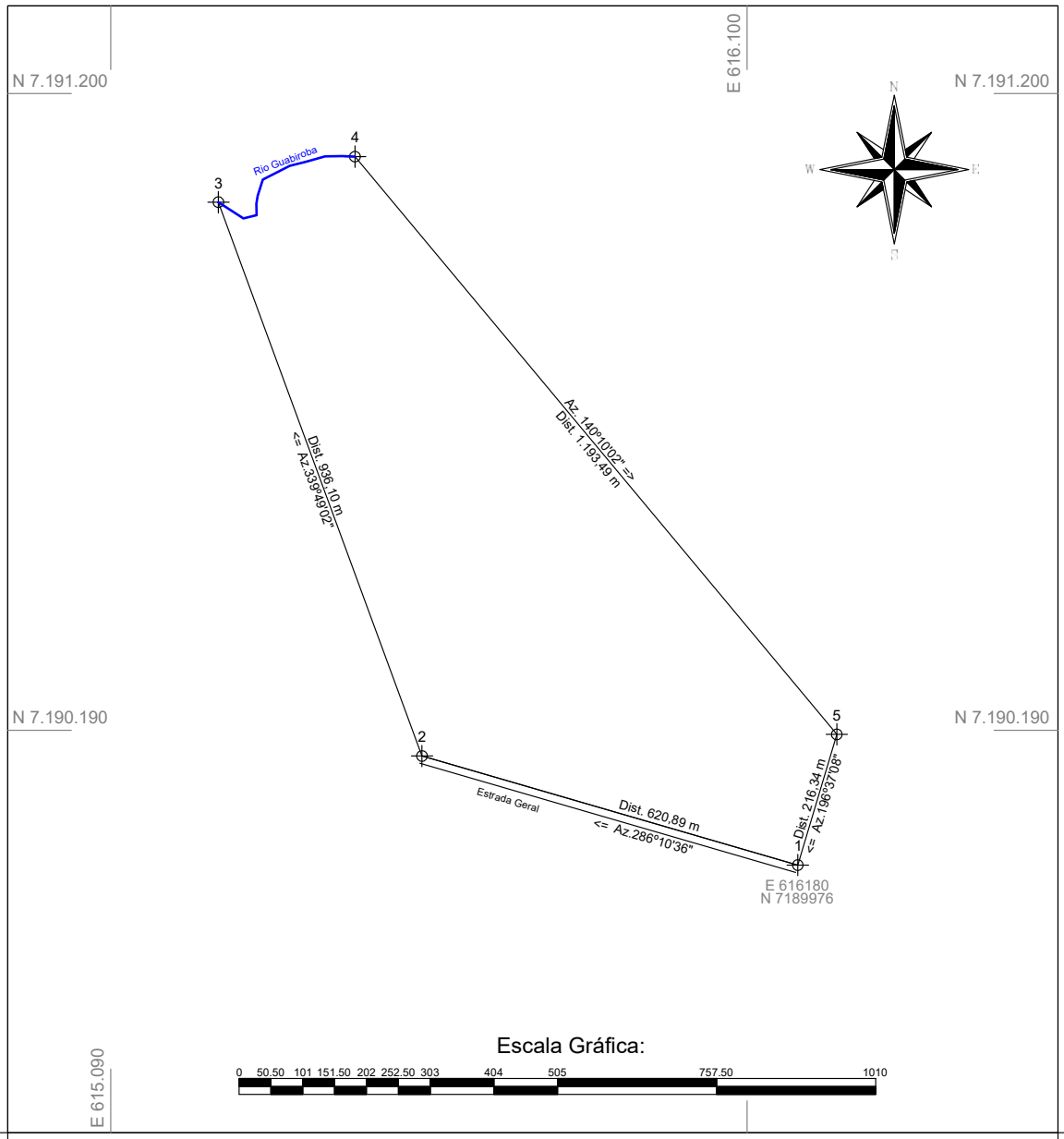
Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen

Aline Bonk
161128/D

A4 = (297 X 210)

Esse desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TOPO

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY



Título: Planta do Imóvel		Folha: 01
Objetivo: Avaliação de Imóvel		
Município: Palmeira/PR	Área Total: 489.187,894 m²	Perímetro: 3.246,96 m
Proprietários: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen		
Imóvel: Lote n° 25		Matricula: 212
Escala: 1 / 10100		Data: 04/07/2024

Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen

Aline Bonk
161128/D

A4 = (297 X 210)

Esse desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TOPO

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

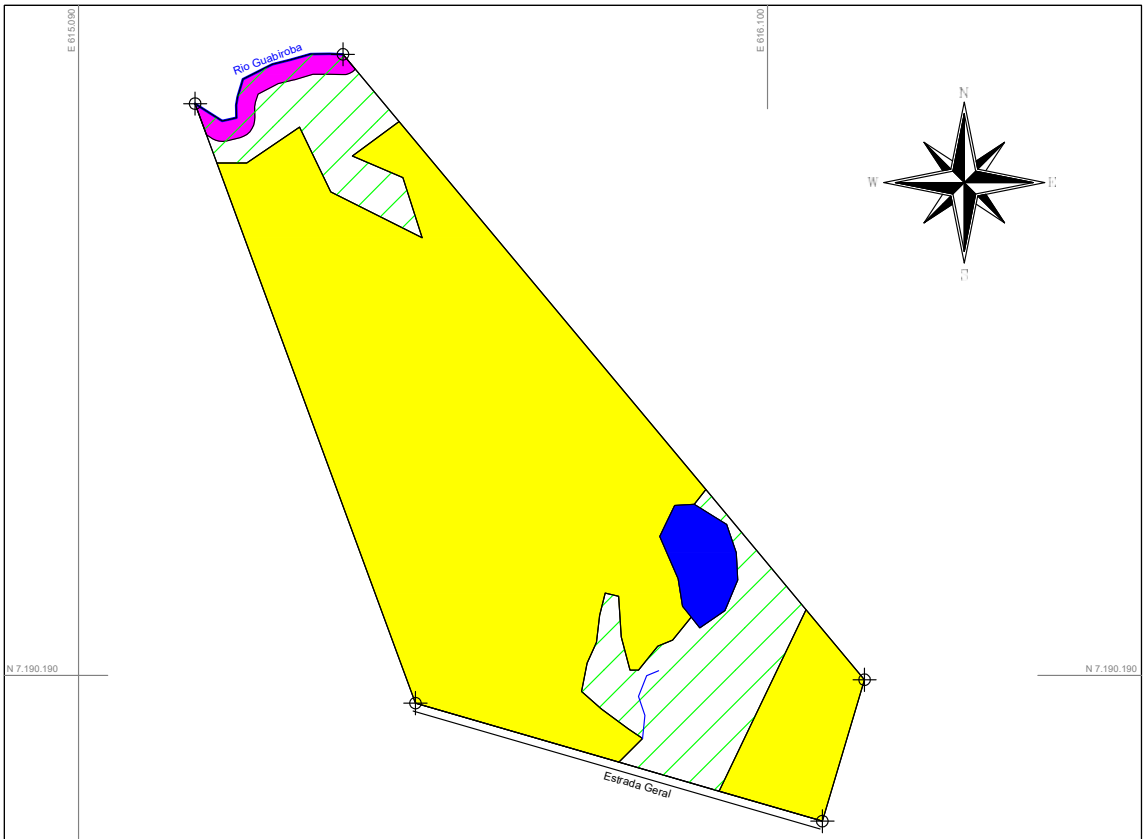
Proprietário: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen
Local: Colônia Witmarsum - Palmeira/PR
Área (m²): 489.187,894 m²
Perímetro: 3.246,96 m

MEMORIAL DESCRITIVO

O imóvel rural em forma de um polígono irregular, caracterizado como "Lote n° 25", contém uma área de 489.187,894 m² e 3.246,96 m de perímetro, apresenta a seguinte descrição:

O perímetro do imóvel descrito abaixo, está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no vértice denominado **1,** de coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema U T M - Datum SIRGAS2000, **N 7.189.976,22**m **/ E 616.180,26**m e Longitude: **49°50'41,74"W /** Latitude **25°24'09,14"S**; referentes ao Meridiano Central **51°00'** e Fuso **-22;** deste, segue ***no sentido leste-oeste,*** ; confrontando com a Estrada Geral, formando azimute de 286°10'36", na distância de 620,89 m; até o vértice **2**, deste, segue ***no sentido sul-norte,*** confrontando com a Matrícula n° 344, formando azimute de 339°49'02", na distância de 936,10 m; até o vértice **3**, deste, segue ***no sentido noroeste-sudeste,*** confrontando com o Rio Guabiroba, formando diversos azimutes na distância de 280,14 m; até o vértice **4**, deste, segue ***no sentido noroeste-sudeste,*** formando azimute de 140°10'02", na distância de 1.193,49 m; até o vértice **5**, deste, segue ***no sentido norte-sul,*** no azimute de 196°37'08" na distância de 216,34 m, até o vértice **1**, fechando assim o perímetro acima descrito.

, .



Cadastro Ambiental Rural - CAR nº PR-4117701-60D6.DC8E.EAFC.49BD.8F20.D14E.0290.EAA3		
	Área Consolidada	34,27 ha
	Área de Preservação Permanente	0,81 ha
	Reserva Legal	9,78 ha
	TOTAL	48,92 ha

Escala Gráfica:

0 50.50 101 151.50 202 252.50 303 404 505 757.50 1010

Título: Cadastro Ambiental Rural - CAR		Folha: 01
Objetivo: Avaliação de Imóvel		
Município: Palmeira/PR	Área Total: 489.187,894 m²	Perímetro: 3.246,96 m
Proprietários: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen		
Imóvel: Lote n° 25		Matricula: 212
Escala: 1 / 10100		Data: 04/07/2024

Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen

Aline Bonk
161128/D

A4 = (297 X 210)

Esse desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TOPO

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JYMG-2TCRZ-Y2UDZ-7WA2N

CNM 085332.2.0000212-87

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Palmeira - Pr.

ENEYDA VIDA BORNANCIN
Oficial - CPF 100199289-04

REGISTRO GERAL

FICHA 212

MATRÍCULA Nº 212

RUBRICA

DATA-29.06.76.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.Lote n.25,rural com a área de 48,20 Ha(quarenta e oito hectares e vinte ares),situado na aldeia - número 3 da Colônia Witmarsum desta Comarca,confrontando ao Norte - com o rio Guabiroba, ao Sul com estrada geral de Colonia Witmarsum, a Leste com o lote n.23-A e 24 e a Oeste com o lote n.30-A.INCRA:- 705039031097.PROPRIETÁRIOS: ROBERT JANZEN e sua mulher AGATHE JANZEN, brasileiros,naturalizados,ele agropecuarista com C.I.n.345.527 I.I.Pr. ela do lar filha de JOHANNES JACKOB JANZEN e LUIZE JANZEN - portadores do CPF 124.545.599,domiciliados em Colônia Witmarsum desta Comarca.REGISTRO ANTERIOR n.17.840 fls 18 livro 3-H.

REFERENCIA CÉDULA HIPOTECÁRIA SOBRE O IMÓVEL DA PRESENTE MATRICULA. 1)Hipoteca Cedular de primeiro grau,registrada sob n.3.101 fls 106 livro 9-3,no valor de Cr$ 233.050,00(duzentos e trinta e tres mil e cincoenta cruzeiros).

REG.1/212. Prot.661.DATA-29.06.76: CÉDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECÁRIA n. EAC-76/450. HIPOTECA CEDULAR DE segundo GRAU: sem concorrencia de terceiros, o imóvel acima matriculado. CREDOR: Banco do Brasil S/A agencia de Campo Largo CGC n. 000.000.000.06.95.EMITENTES ROBERT JANZEN e sua mulher AGATHE JANZEN, acima qualificados. VALOR DO CREDITO: Cr$ 230.000,00(duzentos e trinta mil cruzeiros) EMISSÃO 03 de junho de 1976, em Campo Largo. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 15 de janeiro de 1977,em Campo Largo. REFERENCIA REGISTRO PENHOR 232 Fch.232 Livro 3. C.Cr$ 132,00.DATA 29.06.76.Dou fé.Oficial.

REG.2/212. Prot.nº1.083. DATA:27.08.76. CÉDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECARIA Nº EAL-76/1085. EM HIPOTECA CEDULAR DE 3º GRAU: Sem concorrência de terceiros, o imóvel acima matriculado. CREDOR: Banco do Brasil S/A. agência de Campo Largo, com CGC.nº000.000.000/06.95. EMITENTES: ROBERT JANZEN e sua mulher AGATHE JANZEN, acima qualificados. VALOR DO CRÉDITO: Cr$ 253.400,00 (duzentos e cinquenta e tres mil e quatrocentos cruzeiros). EMISSÃO: 25 de Agosto de 1.976, em Campo Largo. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 20 de Agosto de 1.981, em Campo Largo. REFERENCIA REGISTROS MATRICULAS Nºs. 1/343 e 1/344 Livro nº2. REFERENCIA REGISTRO PENHOR nº 376 Livro nº3. C. Cr$ 132,00 Data:27 08.76 Dou fé. Auxiliar Juramentado.

AV.3/212. Prot.nº 2.030. Data:17.12.76. Por Autorização do Banco do Brasil = = agência de Campo Largo, datada de 1º de Dezembro de 1.976, fica "Cancelada a Cédula registrada sob. nº1/212. Data:17.12.76. Dou fé. Auxiliar Juramentado.

REG.4/212. Prot. nº 2.722. Data:31.05.77. CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECÁRIA Nº EAC-77/01.293-9. EM HIPOTECA CEDULAR DE 4º GRAU: Sem concorrência = de terceiros, o imóvel acima matriculado. CREDOR: Banco do Brasil S/A. agência de Campo Largo, com CGC.nº000.000.000.06.95. EMITENTES: ROBERT JANZEN e sua mulher AGATHE JANZEN, já qualificados. VALOR DO CRÉDITO: Cr$ 228.000,00.= (Duzentos e vinte e oito mil cruzeiros). EMISSÃO: 25 de Maio de 1.977, em =/ Campo Largo. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 15 de Janeiro de 1.978, em Campo Largo. REFERÊNCIA REGISTROS MATRICULAS: nºs. 2/343 e 2/344-Livro nº2. C.= Cr$ 148,50. REFERÊNCIA REGISTRO PENHOR: nº 1.143-Livro nº3. Data:31.05.77. =/ Dou fé. Auxiliar Juramentado.

REG.5/212. PROT.nº 3.545. DATA:19.09.77. CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECÁRIA Nº EAC-77/03.448-7. EM HIPOTECA CEDULAR DE 5º GRAU: Sem concorrência de terceiros, o imóvel acima matriculado. CREDOR: Banco do Brasil S/A. agência de Campo Largo, com CGC.nº00.000.000.06.9545. EMITENTES: ROBERT JANZEN e sua

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 212

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JYMG-2TCRZ-Y2UDZ-7WA2N

CNM:085332.2.0000212-87

CONTINUAÇÃO

mulher AGATEE JANZEN, já qualificados. VALOR DO CREDITO: Cr$ 1.178.100,00(um= milhao, cento e setenta e oito mil, com cruzeiros). EMISSÃO: 15 de Setembro = de 1.977, em Campo Largo. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 20 de Julho del978 em Campo Largo. REFERÊNCIA REGISTROS MATRICULAS:nºs. 3/343 e 3/344-Livro nº2. REFERÊNCIA REGISTRO PENHOR: Refere-se à Comarca de Ponta Grossa. C. Cr$ 205,00 Data:19.09.77. Dou fé. Auxiliar Juramentado.

REG.6/212. PROT.nº 4.142. DATA:14.11.77. CEDULA RURAL HIPOTECARIA Nº EAI-77/03 813-X. EM HIPOTECA CEDULAR DE 6º GRAU: Sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente ficha. CREDOR: Banco do Brasil S/A. agência de Campo =/ Largo. EMITENTES: ROBERT JANZEN e sua mulher AGATEE JANZEN, já qualificados.= VALOR DO CREDITO: Cr$ 200.000,00 (Duzentos mil cruzeiros). EMISSÃO: 11 de No-/ vembro de 1.977, em Campo Largo. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 20 de Agosto de 1.980, em Campo Largo. REFERÊNCIA REGISTROS MATRICULAS: nºs. 4/343 e 4/ 344-Livro nº2. C. Cr$ 205,00. Data:14.11.77. Dou fé. Auxiliar Juramentado.

REG.7/212. PROT.nº 5.209. DATA:13.06.78. CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECA RIA Nº EAC-78/00.680-7. EM HIPOTECA CEDULAR DE 7º GRAU: Sem concorrência de=/ terceiros, o imóvel constante da presente ficha. CREDOR: Banco do Brasil S/A. agência de Campo Largo. EMITENTES: ROBERT JANZEN e sua mulher AGATHE JANZEN,= já qualificados. VALOR DO CREDITO: Cr$ 1.254.900,00 (Um milhão, duzentos e cin quenta e quatro mil, novecentos cruzeiros). EMISSÃO: 12 de Junho de 1.978, em Campo Largo. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 20 de Janeiro de 1.979, em Campo Largo. REFERÊNCIA REGISTROS MATRICULAS: nºs. 5/343 e 5/344-Lºnº2. REFERÊN= CIA REGISTRO PENHOR: nº 2.224-Lºnº3. C. Cr$ 268,00. Data:13.06.78. Dou fé. Aux Juramentado.

REG.8/212. PROT.nº 5.774. DATA:23.08.78. CEDULA RURAL HIPOTECARIA Nº EAI-78/= C1.192-4. EM HIPOTECA CEDULAR DE 8º GRAU: Sem concorrência de terceiros, o =/ imóvel constante da presente ficha. CREDOR: Banco do Brasil S/A. agência de = Campo Largo. EMITENTES: ROBERT JANZEN e sua mulher AGATEE JANZEN, já qualifica dos. VALOR DO CREDITO: Cr$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil cruzeiros EMISSÃO: 23 de Agosto de 1.978, em Campo Largo. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMEN TO: 20 de Julho de 1.983, em Campo Largo. REFERÊNCIA REGISTROS MATRICULAS: nºs 6/343 e 6/344-Lºnº2. C. Cr$ 268,00. Data:23.08.78. Dou fé. Oficial.

AV.9/212. PROT.nº 5.934. DATA:15.09.78. Por autorização do Banco do Brasil S/A agência de Campo Largo, datada de 25 de Agosto de 1.978, fica "Cancelada" a = Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária de nº EAC-77/03.448-7, registrada sob o Nº acima,digo, sob. nº 5/212. C. Cr$ 49,80. Data:15.09.78. Dou fé. Oficial.

A Cédula Rural Hipotecária de nº EAI-75/352, inscrita sob. nº2.101,fls.106/7 do Lº9-3, foi "Cancelada" em data de 15 de Setembro de 1.978. Dou fé.Oficial.

REG.10/212. PROT.nº 5.957. DATA:19.09.78. CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTE= CARIA Nº EAC-78/01.516-4. EM HIPOTECA CEDULAR DE 9º GRAU: Sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente ficha. CREDOR: Banco do Brasil S/A. agência de Campo Largo. EMITENTES: ROBERT JANZEN e sua mulher AGATHE JANZEN,= já qualificados. VALOR DO CREDITO: Cr$ 2.029.925,00(Dois milhoes, vinte e nove mil, novecentos e vinte e cinco cruzeiros). EMISSÃO: 18 de Setembro de 1.978, em Campo Largo. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 20 de Julho de 1.979, em Cam po Largo. REFERÊNCIA REGISTROS MATRICULAS: nºs. 8/343 e 8/344-Lºnº2. REFERÊN= CIA REGISTRO PENHOR: nº 2.462-Lºnº3. C. Cr$ 268,00. Data:19.09.78. Dou fé. =/= Oficial.

REG.11/212. PROT.nº 7.144. DATA:26.04.79. CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTE= CARIA Nº EAC-79/00.616-5. EM HIPOTECA CEDULAR DE 10º GRAU: Sem concorrência = de terceiros, o imóvel constante da presente ficha. CREDOR: Banco do Brasil = S/A. agência de Campo Largo. EMITENTES: ROBERT JANZEN e sua mulher AGATHE =/=

SEGUE

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JYMG-2TCRZ-Y2UDZ-7WA2N

CNM 085332.2.0000212-87

RUBRICA

FICHA -212/1-

CONTINUAÇÃO

JANZEN, já qualificados. VALOR DO CREDITO: Cr$ 2.500.000,00(dois milhões, quinhentos mil cruzeiros). EMISSÃO: 25 de Abril de 1.979, em Campo Largo. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 20 de Janeiro de 1.980, em Campo Largo. REFERÊNCIA REGISTROS.MATRICULAS: nºs. 9/343 e 10/344-Lºnº2. REFERÊNCIA REGISTRO PENHOR:=2.868-Lºnº3. C. Cr$ 268,00. Data:26.04.79. Dou fé. Oficial.

AV.12/212. PROT.nº 7.195. DATA:03.05.79. Por autorização do Banco do Brasil=/S/A. agência de Campo Largo, datada de 29 de Novembro de 1.978, fica "Cancelada" a Cédula Rural Pignoratícia nº EAC-78/00.680-7, registrada sob. nº 7/212. C. Cr$ 49,80. Data:03.05.79. Dou fé. Oficial.

AV.13/212. PROT.nº 8.301. DATA:12.11.79. Por Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 31 de Outubro de 1.979 à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAC-78/01.516-4, registrada sob. nº 10/212, fica referida Cédula Retificada para constar o seguinte: PRORROGAÇÃO DO PRAZO: O Financiado e o Financiador, têm justo e acordado neste ato, prorrogar o prazo do instrumento de = crédito ora citado, fixando seu novo vencimento em parcelas vencíveis em 31.7 80 no valor de Cr$ 119.187,66 e 31.07.81 no valor de Cr$ 119.187,67. Ratificando os demais termos. Data:12.11.79. Dou fé. Oficial.

AV.14/212. PROT.nº 8.515. DATA:02.01.80. Por autorização do Banco do Brasil = S/A. agência de Campo Largo, datada de 07 de Dezembro de 1.979, fica "Cancelada" a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAC-79/00.616-5, registrada= sob. nº 11/212-C. Cr$ 365,00. Data: 02.01.80. Dou fé. Oficial.

REG.15/212. PROT.nº 8.516. DATA:02.01.80. CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECARIA NºEAI-79/. EM HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU: Sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente ficha. CREDOR: Banco do Brasil S/A. agência de Campo Largo. EMITENTES: SIEGFRIED JANZEN e sua mulher ELIZABETH NEUFELD JANZEN, brasileiros, ele agropecuarista, ela do lar, portadores do CPF.=nº 306.065.009-87, domiciliados em Colonia Witmarsum desta Comarca. ROBERT =/JANZEN e sua mulher AGATHE JANZEN (já qualificados). VALOR DO CREDITO: Cr$ 3,=063.800,00 (tres milhoes, sessenta e tres mil, oitocentos cruzeiros). EMISSÃO 26.12.79, em Campo Largo. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 30 de Dezembro de=1.989, em Campo Largo. REFERÊNCIA REGISTROS MATRICULAS: nºs.13/343 e 15/344-/Lºnº2. REFERÊNCIA REGISTRO PENHOR: nº 3.250-Lºnº3. C. Cr$ 365,00. Data:02.01.80 Dou fé. Oficial.

AV.16/212. PROT.nº 11.039. DATA:23.12.81. Por autorização do Banco do Brasil=S/A. agência de Campo Largo, datada de 22 de Dezembro de 1.981, fica "Cancelada" a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAI-76/1085, registrada sob. nº2/212. C. Cr$ 75,80. Data:23.12.81. Dou fé. Oficial.

AV.17/212. PROT.nº 11.040. DATA:23.12.81. Por autorização do Banco do Brasil=S/A. agência de Campo Largo, datada de 22 de Dezembro de 1.981, fica "Cancela-da"a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAC-77/01.293-9, registrada sob. nº 4/212. C. Cr$ 75,80. Data:23.12.81. Dou fé. Oficial.

AV.18/212. PROT.nº 11.041. DATA:23.12.81. Por autorização do Banco do Brasil=S/A. agência de Campo Largo, datada de 22 de Dezembro de 1.981, fica "Cancelada" a Cédula Rural Hipotecária nº EAI-77/03.813-X, registrada sob. nº 6/212. = C. Cr$ 75,80. Data:23,12.81. Dou fé. Oficial.

AV.19/212.PROT.nº11.042. DATA:23.12.81. Por autorização do Banco do Brasil =/S/A. agência de Campo Largo, datada de 10 de Dezembro de 1.981, fica "Cancelada" a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAC-78/01.516-4, registrada= sob. nº 10/212. C. Cr$ 75,80. Data:23.12.81. Dou fé. Oficial.

SEGUE

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Valide aqui
este documento

CNM:085332:2:0000212-87

CONTINUAÇÃO

REG.20/212. PROT.nº 11.261. DATA:26.02.82. COMPRA E VENDA: Robert Janzen e = sua mulher Agate Janzen (já qualificados), com anuência de seus filhos, noras e genros, transmitem o imóvel desta matrícula a SIEGFRIED JANZEN, brasileiro, casado scb. o regime de comunhão de bens, agropecuárista, CI.nº 740.434-Pr. = CPF.nº 306.065.009-87, residente em Colonia Witmarsum desta Comarca, conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 177/vº do Lºnº 103 em 18= de Janeiro de 1.982 nas notas do Tabelião local Walfrido Pedro de Bastos pelo valor de Cr$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros). INCRA: 705.039.031.097. =/ Área total-48,2Ha. Certificado de Quitação nº 470074 expedido pela agência do IAPAS desta cidade. CONDIÇÕES: Assegurar à Cooperativa Mista Agro-Pecuária = Witmarsum Ltda o direito de aquisição de acordo com o disposto no Artº 1.149= do C.C.B. C. Cr$ 7.600,00. Data:26.02.82. Dou fé. Oficial.

AV.21/212. PROT.nº 11.262. DATA:26.02.82. Por autorização do Banco do Brasil= S/A. agência de Campo Largo datada de 23 de Dezembro de 1.981 e de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 177/vº do Lºnº103 em 18de Janeiro de 1.982, registrada sob. nº 20/212, o imóvel desta matrícula de propriedade de Siegfried Janzen, permanece Hipotecado ao mesmo Banco para garantia das dívidas assumidas pelo Sr. Robert Janzen e pelo Sr. Siegfried Janzen, através das Cédulas seguintes: 1º)-Cédula Rural Hipotecária nº EAI-78/01.192-4 no valor de Cr$ 292.000,00, com vencimento para 20.07.83, registrada sob. nº 8/212 em 23.08.78. 2º)- Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAI-79 no= valor de Cr$ 3.063.800,00, com vencimento para 30.12.89, registrada sob. nº15/ 212 em 02.01.80. C. Cr$ 3.800,00. Data:26.02.82. Dou fé.Oficial.

AV.22/212. PORT.nº13.387. DATA:20.09.83. Por autorização do Banco do Brasil S/A agência deCampo Largo-Pr., datada de 26.07.83, fica "CANCELADA" a Cédula Rural Hipotecária nº EAI78/01192-4 registrada sob nº 8/212. C.Cr$325,10. Data: 21.09.83. Dou fé. Oficial.

REG.23/212. PROT.nº 13.853. DATA:20.12.83. CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECARIA nº 83/01789-5. EM HIPOTECA CEDULAR DE 11º (décimo primeiro grau) e sem concorrência de terceiros o imóvel constante da presente matrícula. CREDOR: Banco do Brasil S/A, agência desta cidade. EMITENTE: COOPERATIVA MISTA AGROPECUARIA WITMARSUM LTDA, sediada em Colonia Witmarsum desta Comarca, neste ato representada por Sieghard Epp - Diretor Presidente, Siegfried Janzen- Diretor gerente; Ekkehard Ewert - Secretário, Horst Gunther Kliewer - Membro do Cons.Administrativo e Heinrich Heinrichs-Membro do Cons.Administrativo. AVALISTAS: Sieghard Epp, Siegfried Janzen e Ekkehard Ewert, Horst Gunther Kliewer, Heinrich Heinrichs. AMUENTES: Siegfried Janzen, brasileiro, casado, agropecuarista, CI nº 740.434-PR, CPF nº 306.065.009-87 e Elizabeth Neufeldt Janzen, brasileira, casada, do lar, , filha de Heirich Neufeldt e Olga Neufeld, CPF nº 306.065.009-87, residentes na Colonia Witmarsum desta Comarca. VALOR DO CREDITO: Cr$175.743.000,00 (cento e setenta e cinco milhoes, setecentos e quarenta e tres mil cruzeiros). EMISSÃO: 02 de dezembro de 1983 em Palmeira-Pr. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 15 de dezembro de 1984 em Palmeira-Pr. REF. REG.MAT.4/9 Fch 09 e 4/8 Fch 8. REF.REG.AUX. 4.171.CERTIDÃO NEGATIVA DE DEBITO - CND, protocolo nº 0738 de 12 de agosto de 1983. DEMAIS CONDIÇOES: Constante da cédula. C.Cr$5.376,00. Data: 21.12.83. Dou fé. Oficial.

REG.24/212. PROT.nº15.479.DATA:01.02.85. CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECARIA nº85/00005-1. EM HIPOTECA CEDULAR DE DECIMO SEGUNDO (12º) GRAU sem concorrência de terceiros o imóvel constante desta matrícula. CREDOR: Banco do Brasil S/A agência desta cidade. VALOR DO CREDITO: Cr$441.292.000 (quatrocentos e quarenta e um milhoes, duzentos e noventa e dois mil cruzeiros). EMITENTE: COOPERATIVA MISTA AGROPECUARIA WITMARSUM LTDA, com sede na Colonia - Witmarsum desta Comarca, com CGC MF sob nº 79.571659/000158, neste ato representada por Sieghard Epp - Diretor Presidente; Siegfried Janzen - Diretor Gerente; Ekkehard Ewert - Secretário; Horst Gunther Kliewer e Heinrich Heirichs Membros do Conselho Administrativo. AVALISTAS: Sieghard Epp, Siegfried Jan-

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JYMG-2TCRZ-Y2UDZ-7WA2N

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JYMG-2TCRZ-Y2UDZ-7WA2N

CNM 085332.2.0000212-87

RUBRICA

FICHA 212/2.

CONTINUAÇÃO

zen, Ekkehard Ewert. ANUENTES: Siegfried Janzen e sua mulher Elizabeth Neufeldt Janzen (já qualificados). EMISSÃO:05 de fevereiro de 1985 em Palmeira-Pr. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 31 de janeiro de1986 em Palmeira-Pr. - Certidao Negativa de Débito nº00052 de 30.01.85. Ref.Reg.Mat: 6/1750, 32/5375/9, 19/593, 2/274, 7/1076 Livro 02. Ref.Reg.Aux: 4.335 Livro 03. DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes da Cédula. Data:05.02.85. Custas: SV Cr$16.720 + CPC Cr$880 + FP Cr$3.520 = Cr$21.120. Dou fé. Escrevente Juramentado.

AV.25/212. PROT.nº15.917.DATA:28.05.85.Por autorização do Banco do Brasil S/A agência desta cidade, datada de 06.02.85, fica "CANCELADA" a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 83/01789-5, registrada sob nº 23/212. Data: 28.05.85. Custas: SV Cr$3.175 + CPC Cr$167 + FP Cr$668 = Cr$4.010. Dou fé. Escrevente Juramentado.

AV.26/212. PROT.nº 15.984. DATA:12.06.85.Por Aditivo de Retificação e Ratificação datado de 07 de maio de 1.985 à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 85/00005-1, registrada sob. nº 24/212, fica referida Cédula Retificada para constar o seguinte: Alteração de cláusula- O Financiador e o Financiado =/ têm justo e acordado, neste ato, substituir a cláusula ALTERAÇÃO DOS ENCARGOS FINANCEIROS, descrita na mencionada Cédula, a qual passará a vigorar, para todos os fins de direito, pela cláusula abaixo descrita: Alteraçao do percentual da taxa de juros: Fica estabelecido que, em substituiçao à taxa de juros estipulada, será devida correção monetária igual à variaçao do valor das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN), calculada e incorporada ao principal no último dia de cada mes e no dia do pagamento/recolhimento, sobre os saldos devedores diários , e serão devidos juros à taxa de 24% (vinte e quatro por cento) ao ano, calculados e incorporados aos valores corrigidos em 30 de junho, 31 de dezembro e no dia do pagamento/recolhimento, sobre os valores corrigidos nos seguintes casos. I)= Falta de pagamento de principal ou de acessórios nas datas estipuladas: A partir do dia imediato ao do inadimplemento, sobre a parcela em atraso ou o saldo devedor da conta vinculada ao financiamento (sobre a parcela),digo, se o Banco considerar vencida a dívida, por antecipação, com base em dispositivos legais ou convencionais aplicáveis, incidindo-ainda, JUROS DE MORA à taxa de 1%(um por cento) ao ano; II)- aplicaçao irregular os desvio de parcela de crédito liberados: A partir da data da respectiva utilizaçao, sobre as parcelas aplicadas irregularmente.Se considerada vencida a dívida, por antecipaçao, a substituição do(s) percentual(ais) de correçao monetária e da taxa de juros dar-se-á a partir da data da constataçao da irregularidade, sobre o saldo devedor da conta vinculada ao financiamento. Ratificando todos os demais termos. Custas: Sv.Cr$ 3.175+CPC-Cr$ 167+FP-Cr$ 668=Cr$4.010. Data: 12.06.85. Dou fé. Oficial.

AV.27/212. PROT.nº17.371.DATA:24.02.86. Por autorização do Banco do Brasil S/A agência desta cidade, datada de 19.02.85, fica "CANCELADA" a cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 85/000005-1 registrada sob nº 24/212. Data: 04.03.86. Custas: SV Cz$5,29 + CPC Cz$0,26 + FP Cz$ 1,11 + Assoc Cz$2,04 = Cz$8,72. Dou fé. Oficial.

AV.28/212. PROT.nº18.491.DATA:22.08.86. Por autorização do Banco do Brasil S/A agência de Campo Largo-Pr, datada de 23.07.86, fica "CANCELADA" a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EPI 80/00019-1 registrada sob nº 15/212. Data:28.08.86. Custas: SV Cz$6,23 + CPC Cz$0,33 + FP Cz$1,31 + Assoc Cz$2,00=Cz$9,87. Dou fé. Aux. Juram.

REG.29/212. PROT.nº31.589. DATA:21.09.95. HIPOTECA: De acordo com Escritura Pública deConfissão de' Dívida e Constituição de Garantia Hipotecária lavrada às/

SEGUE

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Valide aqui
este documento

CNM:085332.2.0000212-87

CONTINUAÇÃO

fls.005/6 do Livro 140 em 21 de setembro de 1.998 nas Notas do Tabelião desta cidade, Antonio Carlos Carneiro, ficou o imóvel desta matricula, bem como as benfeitorias que vierem a ele ser incorporadas, HIPOTECADO EM 1º (PRIMEIRO) GRAU e = em concorrência de terceiros, à COOPERATIVA MISTA AGRO PECUÁRIA WITMARSUM LTDA., / pessoa jurídica de direito privado, com sede na Colonia Witmarsum desta Comarca inscrita no CGC.MF.sob. nº 73.571.669/0001-58, inscrição estadual nº 13100171-W -/ neste ato representada por seu Presidente e Secretário Sieghard Epp e Ekkehard= Ewert, em que são devedores SIEGFRIED JANZEN e sua mulher ELIZABETH NEUFELD =/ JANZEN (já qualificados). VALOR DA DÍVIDA: R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que serão pagos em cinco parcelas anuais de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) vencíveis sempre no dia onze de setembro de cada mes, digo, de cada ano, iniciando-se em onze de setembro de mil novecentos e noventa e seis e terminando em onze de setembro do ano dois mil, acrescidos de juros de 16% (dezesseis por cento) ao ano. DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes da Escritura. Cert. Neg. de Multas Florestais nº 940/95 expedida em 22 de setembro de 1.995 pelo IAP em Ponta Grossa-Pr. C. R$ 245,98. Data: 26.09.95. Dou fé. Oficial.

AV.30/212.DATA:18.09.98.PROT.Nº35.846. Por autorização da Cooperativa Mista Agropecuária Witmarsum Ltda, datada de 16 de setembro de 1998, fica averbado que a dívida contraída através da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Garantia Hipotecária, registrada sob nº 29/212, foi devidamente quitada. C. 630VRC = R$ 47,25. Data: 21.09.98. Dou fé. Oficial.

REG.31/212.PROT.nº35.983.DATA:~~20.10.1998~~. HIPOTECA: Nos termos da = Escritura Publica de Hipoteca lavrada as folhas 051/052 do Livro nº 0147 em 28 de setembro de 1998, nas notas do Tabelião desta cidade, Antonio Carlos Carneiro, o imóvel desta matrícula registrado sob nº 20/212, bem como as benfeitorias que vierem nele ser incorporadas,= de propriedade de Siegfried Janzen e sua esposa Elizabeth Neufeldt= Janzen, ele (já qualificado), ela do lar, portadora da C.I.Rg. nº = 895.402-SSP-PR, dependente do CPF.MF nº 306.065.009-87, residente e domiciliada na Colônia Witmarsum, desta Comarca, neste ato denominados outorgantes hipotecantes, ficou DADO em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU a favor da outorgada credora a COOPERATIVA AGROPECUÁRIA BATAVO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC.MF nº 76.107.770/0001-08, estabelecida na Comarca de Castro, no município de Carambeí-PR, na Av. dos Pioneiros nº 2.324, neste ato representada por seu = Presidente Franke Dijkstra e por seu Vice Presidente Jacob Carol = = Vink, para garantia da dívida resultante do instrumento particular = celebrado em 03 de setembro de 1998, um contrato de compra e venda = de insumos agrícolas até o limite de R$ 2.000.000,00 (dois milhões = de reais), para pagamento até 30 de abril de 1999. DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes da Escritura. Certidão Negativa de Multas Florestais nº = 970/98, expedida em 20 de outubro de 1998 pelo IAP de Ponta Grossa-= PR. C. R$ 161,70 = 2.156 VRC. DATA: 21.10.1998. Dou fé. Oficial.

AV.32/212. PROT.nº 37.558. DATA:25.11.1999. De acordo com autorização da Cooperativa Agropecuaria Batavo Ltda., datada de 22 de novembro de 1.999, fica averbado a quitação da dívida contraída através / da Escritura Pública de Hipoteca registrada sob. nº acima (31/212). C. 630 VRC= R$ 47,25. Data:29.11.1999. Dou fé. Oficial.

SEGUE SEGUE SEGUE SEGUE SEGUE SEGUE SEGUE SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JYMG-2TCRZ-Y2UDZ-7WA2N

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.3 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JYMG-2TCRZ-Y2UDZ-7WA2N

RUBRICA

FICHA 212/3.

CNM 085302 2 0000212-87

CONTINUAÇÃO

REG.33/212.PROT.nº39.485.DATA:29.01.2001. Nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Garantia Hipotecária lavrada às folhas 072/073 do Livro 0153N, em 17 de novembro de 2000, nas notas do Tabelião desta cidade, Antonio Carlos Carneiro, o imóvel desta matrícula registrado sob nº 20/212, bem como as benfeitorias que nele venham a ser incorporadas, de propriedade de Siegfried Janzen e sua esposa Elizabeth Neufeldt Janzen (já qualificados), neste ato denominados outorgantes devedores, ficou oferecido EM HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, a favor da outorgada credora COOPERATIVA MISTA AGROPECUÁRIA WITMARSUM LTDA (já qualificada), neste ato representada por seu Presidente Artur Sawatzky e por seu Secretário Horst Gunther Kliewer, para garantia da dívida confessada no valor de R$ 554.353,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais), sendo R$ 452.835,11 relativo a saldo remanescente de estocagem de soja; R$ 48.670,52 pela assunção da dívida referente ao custeio de soja 97/98 para plantio de 170Ha do emitente Hary Warkentin; e R$ 52.847,37 pela assunção da dívida referente ao custeio de soja 97/98 de 146,5Ha também do emitente Hary Warkentin, a ser pago em 10(dez) parcelas anuais de 10.111 sacas de milho de 60 quilos cada uma, ao preço mínimo estabelecido pelo Governo, vencendo-se a primeira em 10.11.2001 e a última em 10.11.2010. DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes da Escritura. Documento apresentado: Certidão Negativa de Multas Florestais nº 0022/01, expedida em 24 de janeiro de 2001 pelo IAP de Ponta Grossa-PR. C. R$ 161,70 = 2.156,00 VRC. DATA: 06.02.2001. Dou fé. Oficial.

AV.34/212.PROT.nº39.485.DATA:29.01.2001. De acordo com a Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Garantia Hipotecária registrada sob nº 33/212, fica averbado que o imóvel desta matrícula acha-se acadastrado junto à Receita Federal sob nº 0469469.4, com a área total de 48,2Ha. C. R$ 4,50 = 60,00 VRC. DATA: 06.02.2001 Dou fé. Oficial.

REG.35/212.PROT.nº42.792.DATA:10.01.2003. PENHORA: De acordo com o Auto de Penhora e Depósito Público datado de 27 de dezembro de 2002 expedido pelo Oficial de Justiça desta Comarca, Orlando Teixeira de Freitas, extraído dos Autos nº 079/2001 de Execução de Título Extrajudicial em que é requerente o Banco do Brasil S/A e executado Siegfried Janzen, ficou PENHORADA a meação pertencente ao executado Siegfried Janzen sobre o imóvel desta matrícula registrado sob nº 20/212, para garantia da dívida no valor de R$ 334.251,80 (trezentos e trinta e quatro mil, duzentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos) e demais cominações legais. Recolhido ao FUNREJUS R$ 609,00. C. R$ 135,83 = 1.293,62 VRC. DATA: 15.01.2003. Dou fé. Oficial.

AV.36/212.PROT.nº43.061.DATA:03.04.2003. De acordo com a Escritura Pública de Aditamento lavrada às folhas 030/031 do Livro 0164N, em 22 de novembro de 2002 pelo Serviço Notarial de Palmeira-PR, Notário Antonio Carlos Carneiro, fica averbado que a dívida constituída através da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Garantia Hipotecária registrada sob nº 33/212, deverá ser paga em 09 (nove) parcelas de 11.234 (onze mil, duzentos e trinta e quatro) sacos de milho de 60Kg cada, ao preço mínimo estabelecido pelo Governo, sendo a primeira em 10.11.2002; e a última em 10.11.2010. Permanecendo inalteradas as demais cláusulas de referida Escritura. Ato isento de recolhimento do FUNREJUS. C. R$ 66,15 = 630,00 VRC. DATA: 04.04.2003. Dou fé. Oficial.

REGISTRO.37/212. PROT. Nº 78.159. 06/04/2018:PENHORA: De acordo com Termo de Penhora; e, Termo de Retificação de Penhora, expedido em 13 de setembro de

SEGUE

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JYMG-2TCRZ-Y2UDZ-7WA2N

CNM 088533.2.0000212-87

CONTINUAÇÃO

2017, pelo Juiz Substituto Antônio José Silva Rodrigues, da Vara Cível - Projudi da Comarca de Palmeira - PR, nos Autos nº 000096-84.1998.8.16.0124 de Ação de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente Banco Bamerindus do Brasil S/A; e, executado Siegfried Janzen, fica PENHORADO a meação pertencente ao executado, para garantia de dívida no valor de R$ 3.689.605,58 (três milhões, seiscentos e oitenta e nove mil, seiscentos e cinco reais e cinquenta e oito centavos) e demais cominações legais. Imóvel avaliado em R$ 1.370.514,59 (um milhão, trezentos e setenta mil quinhentos e quatorze reais e cinquenta e nove centavos), conforme avaliação comercial - Enforce, apresentado pela parte. Recolhido ao Funrejus o valor de R$ 5.480,43, nosso número 14000000003481310-7 em 12.04.2.018 no Santander Internet Banking, juntamente com a penhora de outros imóveis do mesmo processo. Custas R$249,66 =1293VRC. **DATA: 18/04/2018.** Dou fé. (as.) José Eduardo Rizzi - Oficial.

AV-38/M-212. PROT. Nº 93.600. DATA: 03/08/2023. LEVANTAMENTO DE PENHORA: De acordo com o Termo de Levantamento de Penhora sobre Imóvel, expedido pela Vara Cível de Palmeira - PR, datado de 21 de junho de 2023, extraído dos Autos sob nº 0000118-40.2001.8.16.0124, em que é exequente Banco do Brasil S/A e executado Siegfried Janzen, fica averbado o cancelamento da Penhora registrada sob o R-35/M-212. Ato isento de recolhimento ao Funrejus, nos termos do artigo 3º, inciso VII, - alínea b, item nº 04. Selo Digital: SFRI2.N5stv.RNjkO-8VHeZ.F875q. Emolumentos: 646,80 VRC = R$ 159,11. Fundep: R$ 7,95. **DATA: 15/08/2023**. Dou fé. (as) _____. Matheus de Oliveira Rizzi - Escrevente Substituto.

Certifico e dou fé, que esta certidão é a reprodução do Inteiro Teor da Matrícula nº**212** desta serventia, datada de 29 de junho de 1976, extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Emolumentos

Total R$ 77,89 (Buscas R$10,79; Certidão de Inteiro Teor da Matricula R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$3,25 ISS R$ 2,47, Funrejus 25% R$ 12,37, Fadep 5% R$ 2,47)

Palmeira-PR, 24 de julho de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE

****Certidão válida por 30 dias****

"Certidão impressa por meio eletrônico qualquer alteração será considerado fraude"

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.Z5HTv.msjJj
Kf4ex.F875q
https://selo.funarpen.com.br

SEGUE

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720244171380

1. Responsável Técnico

ALINE BONK

Título profissional:
ENGENHEIRA AGRONOMA

RNP: **1716366933**
Carteira: **PR-161128/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ** CNPJ: **77.821.841/0001-94**

AV. SETE DE ABRIL, 571
CENTRO - PALMEIRA/PR 84130-000

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 06/06/2024
Valor: R$ 5.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ESTRADA GERAL, S/N
COLÔNIA WITMARSUM - PALMEIRA/PR 84130-000

Data de Início: 06/06/2024 **Previsão de término:** 24/07/2024 **Coordenadas Geográficas:** -25,401252 x -49,850217

Finalidade: Judicial

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação, Perícia] *de imóveis*	13,00	UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por ALINE BONK, registro Crea-PR PR-161128/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 24/07/2024 e hora 14h51.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ - CNPJ: 77.821.841/0001-94

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R$ 99,64 **Registrada em : 24/07/2024** **Valor Pago: R$ 99,64**

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: PJ6M2 Z52SW DSVNT UECWY