PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - 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° 5.718

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 PROPRIETÁRIOS 4
4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO 4
5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO 4
5.1 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 7
5.1.1 Características gerais 7
5.1.2 Caracterização das terras 8
5.1.3 Caracterização de edificações ou construções 10
5.1.4 Caracterização das produções vegetais 10
5.1.5 Caracterização das máquinas e equipamentos, obras e trabalhos de melhoria 10
6 MÉTODOS UTILIZADOS 10
6.1 PROCEDIMENTO GERAIS 11
6.2 IMÓVEIS SEMELHANTES 11
6.3 FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA 12
6.4 PREÇO PADRÃO 12
7 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS 12
8 SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS 13
9 VALOR DO IMÓVEL 14
10 ANÁLISE DE MERCADO 15
11 ENCERRAMENTO 15
ANEXOS 16

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - 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° 5.718.

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.

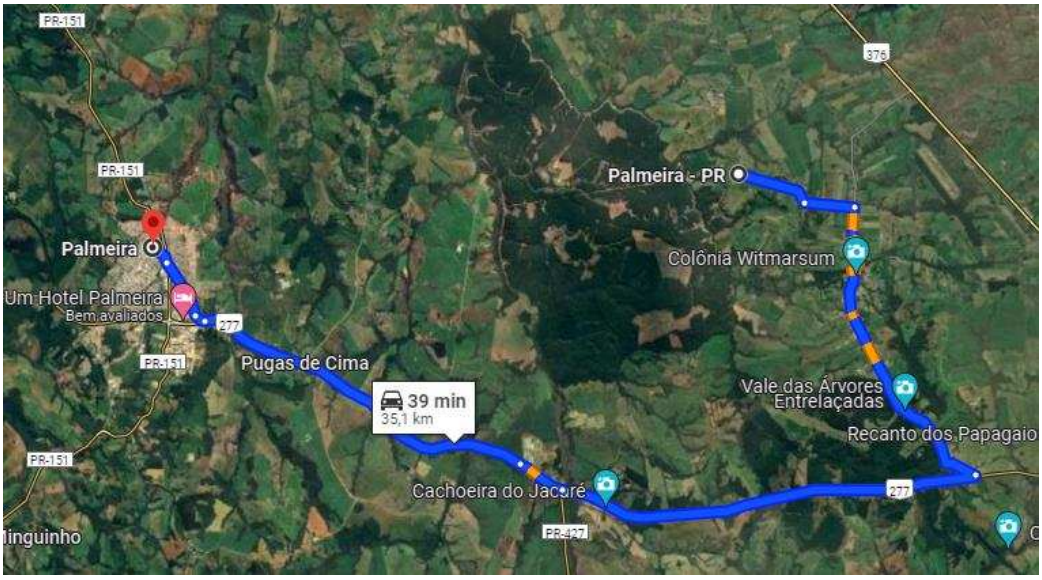
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

3 ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

A área localiza-se a cerca de 35,0 km da Sede do Município de Palmeira - PR, cerca de 9,0 km da BR-376, 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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

3.1 PROPRIETÁRIOS

Conforme consta na Matrícula nº 5.718 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 área com lavouras anuais, pastagens e mata nativa, com relevo ondulado, possui área com excelente aptidão agrícola. Possui dois reservatórios de água na parte central, bem como confronta com estradas municipais em sua parte norte, oeste e sul.

Como ponto forte está a sua excelente localização, tanto para escoamento da produção como para o desenvolvimento da atividade agrícola. Localiza-se próximo a área urbana da Colônia Witmarsum, possuindo ótimos acessos tanto para BR 277 como para BR 376.

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

Imagem 01 – Área de culturas anuais.





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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

Imagem 02 – Área de pastagem.





Imagem 03 – Reservatório de água.



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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

5.1 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1.1 Características gerais

No registro de imóveis, a Matricula nº 5.718 conta com 40,00 ha. Em levantamento georreferenciado realizado com equipamento GNSS RTK South Base S86T e Rover S82T foi verificado que a área possui 42,697257 ha. Possui Cadastro Ambiental Rural – CAR em conjunto com área da Matrícula nº 9.811, constando 46,99 ha de área total e uma Reserva Legal proposta de 9,40 ha (20,00%).

A área de interesse é classificada de acordo com sua dimensão em pequena, possui 2,94 Módulos Fiscais. É composta por área agricultável, área de mata nativa, cursos d'água e áreas de preservação.

Tabela 01 – Caracterização do bem avaliado.

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA	
Matrícula	5.718
Área total da Matricula	40,00 ha
Área verificada em campo	42,697257 ha
Módulos Fiscais	2,94
Proprietários	Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen
USO DO SOLO ATUAL (hectares)	
Agricultura	11,1751 ha
Pastagem	7,7399 ha
Vegetação Nativa – Floresta Secundária	11,3123 ha
Vegetação Nativa – Reserva Legal e APP	12,4700 ha
TOTAL	42,6973 ha
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	
PR-4117701-60F9950896CE4FB3B8C39541E1A431D9	
Área Consolidada	13,76 ha
Área Remanescente de Vegetação Nativa	25,57 ha
Área de Pousio	6,99 ha
Área de Reserva Legal proposta	9,40 ha (20%)
TOTAL	46,99 ha (100%)

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:

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 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.

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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:

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

Grupo	Classe	Área (ha)
A	III	11,1751 ha
A	IV	7,7399 ha
B	VII	11,3123 ha
C	VIII	12,4700 ha
TOTAL		42,6973 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 Bom	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	26,2	0,713	0,187
Classe IV	18,1	0,523	0,095
Classe VII	26,5	0,285	0,076
Classe VIII	29,2	0,190	0,055
NOTA AGRONÔMICA			**0,412**

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

5.1.3 Caracterização de edificações ou construções

Não ocorrem edificações ou construções.

5.1.4 Caracterização das produções vegetais

A avaliação das produções vegetais ou benfeitorias reprodutivas do tipo lavoura/pastagens 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 a produção de grãos (milho/soja) e pastagens. A aptidão do solo para produção agrícola e o nível tecnológico empregados são considerados altos com sistema de plantio direto bem estabelecido.

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 lavouras/pastagens foram consideradas no valor de terra-nua.

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

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.

- 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 = 0,412 x 0,8 = 0,330

Imóvel Paradigma = 0,412

Limites Superiores= 0,412 x 1,2 = 0,494

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

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) "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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - 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$ 104.651,49	0,334
2	R$ 1.500.000,00	4,5824	R$ 181.702,76	0,668
3	R$ 240.000,00	2,70	R$ 173.473,68	0,190
4	R$ 1.850.000,00	3,50	R$ 279.991,84	0,700
5	R$ 6.600.000,00	12,00	R$ 285.230,77	0,715
6	R$ 7.000.000,00	62,92	R$ 62.789,02	0,657
7	R$ 4.250.000,00	16,9	R$ 149.197,63	0,625
8	R$ 5.000.000,00	30,505	R$ 98.985,21	0,614
9	R$ 1.500.000,00	12,705	R$ 93.743,13	0,467
10	R$ 1.430.000,00	2,0017	R$ 278.838,78	0,95
11	R$ 6.800.000,00	57,204072	R$ 95.613,84	0,461
12	R$ 290.000,00	2,0818	R$ 104.561,49	0,494
13	R$ 350.000,00	2,00	R$ 115.053,19	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 (0,412). Todas as outras amostras, fora deste intervalo, serão descartadas.

Limites Inferiores = 0,412 x 0,8 = 0,330

Imóvel Paradigma = 0,412

Limites Superiores= 0,412 x 1,2 = 0,494

Tabela 10 – Quadro resumo de imóveis semelhantes.

Observação	Valor total (R$)	Área (ha)	Valor unitário (R$/ha)	I.A.
1	R$ 4.000.000,00	42,4334	R$ 104.651,49	0,334
9	R$ 1.500.000,00	12,705	R$ 93.743,13	0,467
11	R$ 6.800.000,00	57,204072	R$ 95.613,84	0,461
12	R$ 290.000,00	2,0818	R$ 104.561,49	0,494

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

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

situados em um universo variando em 30% em torno da média obtida de R$ 99.642,49/ha cujos limites são:

Limite Inferior (30%) = R$ 69.749,74

Limite Superior (30%) = R$ 129.535,23

Tabela 11 – Resumo do saneamento das amostras.

Observação	Valor total (R$)	Área (ha)	Valor unitário (R$/ha)	I.A.
1	R$ 4.000.000,00	42,4334	R$ 104.651,49	0,334
9	R$ 1.500.000,00	12,705	R$ 93.743,13	0,467
11	R$ 6.800.000,00	57,204072	R$ 95.613,84	0,461
12	R$ 290.000,00	2,0818	R$ 104.561,49	0,494

Valor de terras do imóvel avaliado: **R$ 99.642,49/ha**

Campo de Arbítrio:

Tabela 12 – Análise estatística – Intervalo de Confiança

Estatística 80%	
Média Saneada = R$ 99.642,46/ha	
n = 4	
t = 1,64	
Valor Max	Valor Min
R$ 104.377,79/ha	R$ 94.907,19/ha

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$ 4.254.465,19 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e quatro, quatrocentos e sessenta e cinco mil e dezenove centavos).

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

VALOR DO IMÓVEL

Julho de 2024

R$ 4.254.465,19

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 III, IV, VII e VIII, permitindo a exploração da agricultura e outras atividades, 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 16 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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - 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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 =		**1,234**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =
R$ 104.651,49

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 =		**0,617**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 181.702,76

Fotos:



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 =		**2,168**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =
UNITÁRIO/ha =
R$ 173.473,68

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 =		**0,589**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =
R$ 279.991,84

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 =		**0,576**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 285.230,77

Fotos:



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 =		**0,627**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =
R$ 62.789,02

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 =		**0,659**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 149.197,63

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 =		**0,671**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 98.985,21

Fotos:



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 =		**0,882**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 93.743,13

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 =		**0,434**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =
UNITÁRIO/ha =
R$ 278.838,78

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 =		**0,894**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =
R$ 95.613,84

Fotos:



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 =		**0,834**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 104.561,49

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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 =		**0,730**
OUTROS FATORES		1,000

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

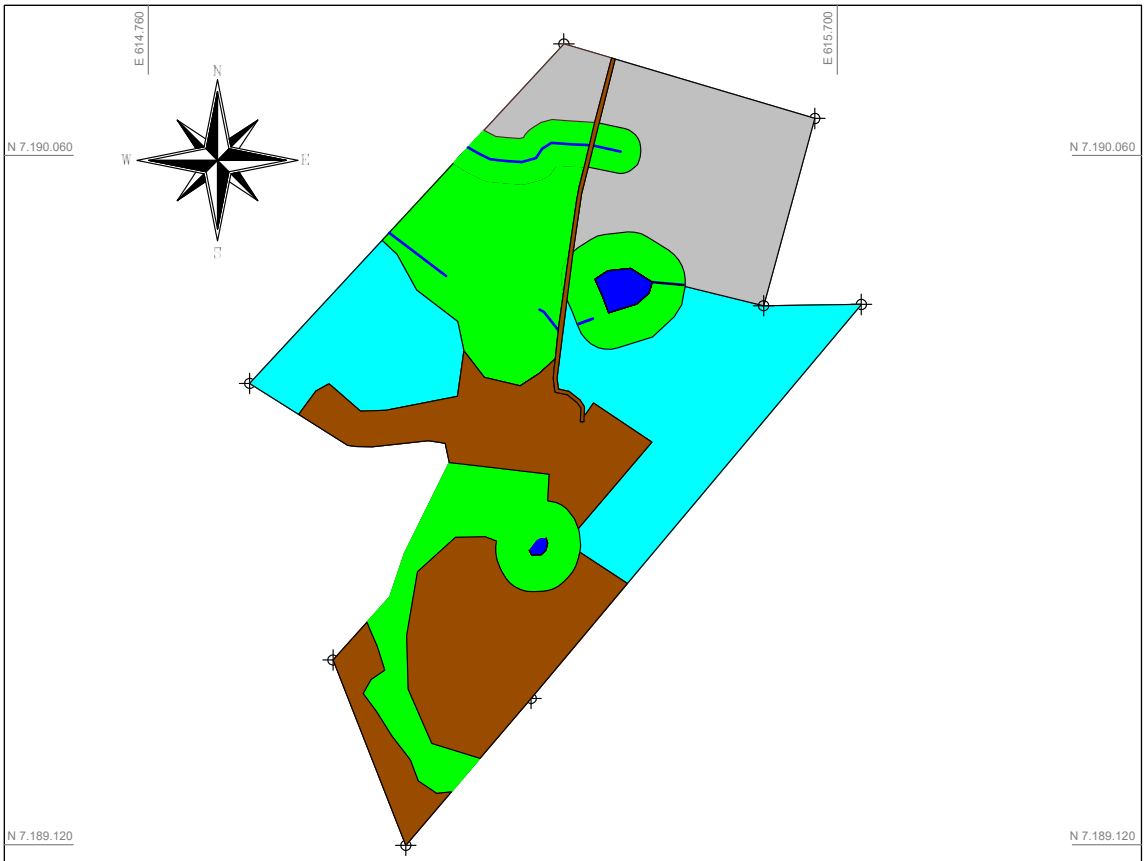
UNITÁRIO/ha =

R$ 115.053,19

Fotos:



PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



Classificação de terras no sistema de capacidade de uso

	Classe III	11,1751 ha
	Classe IV	7,7399 ha
	Classe VII	11,3123 ha
	Classe VIII	12,4700 ha
	TOTAL	42,6973 ha

Escala Gráfica:

0 47 94 141 188 235 282 376 470 705 940

Título: Classificação de Solo

Folha: 01

Objetivo: Avaliação de Imóvel

Município: Palmeira/PR

Área Total: 426.972,57

Perímetro: 3.257,76 m

Proprietários: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen

Imóvel: Parte do Lote 24-A

Matricula: 5.718

Escala: 1 / 9400

Data: 19/06/2024

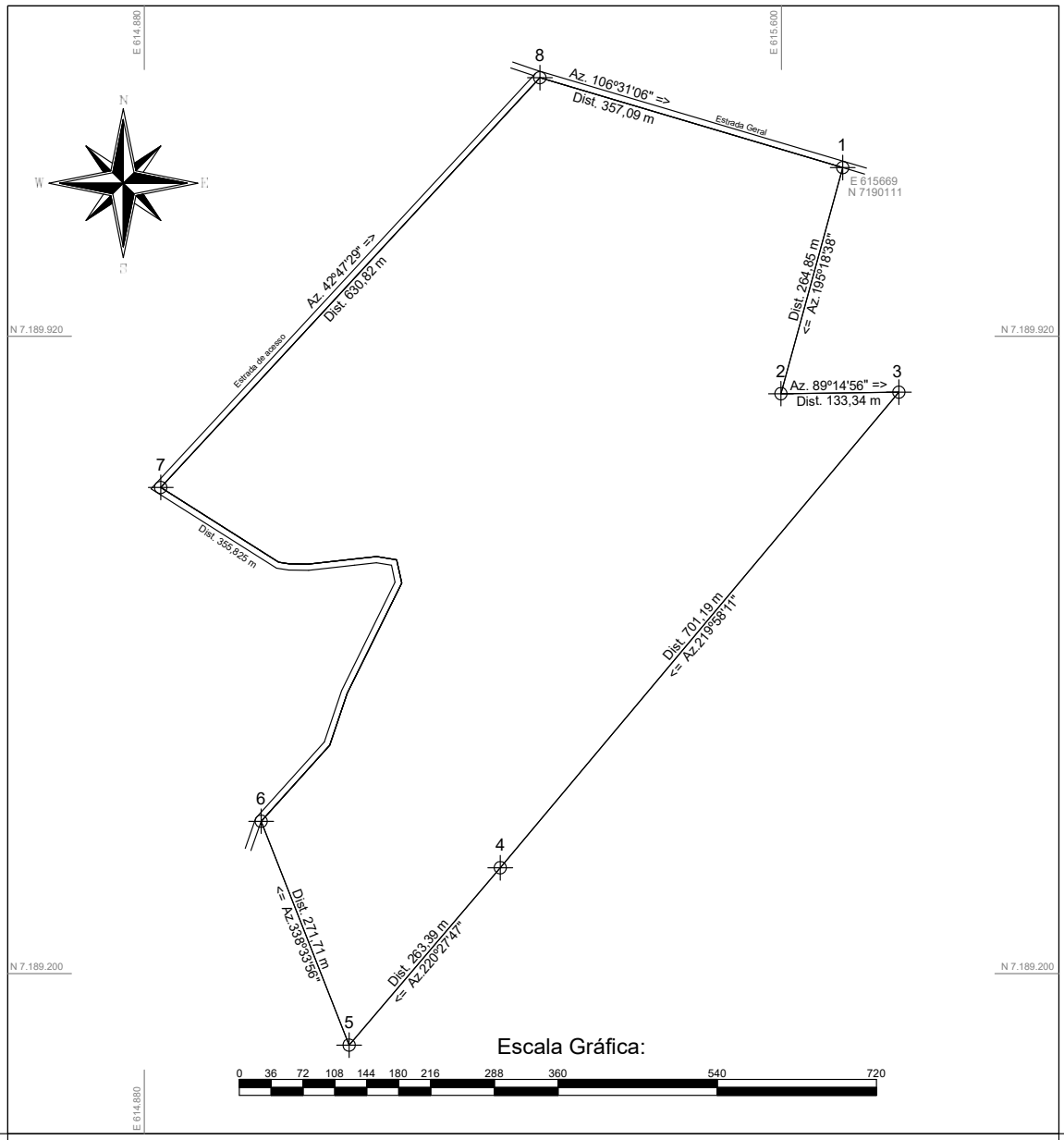
Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD



Título: Planta do Imóvel		Folha: 01
Objetivo: Avaliação de Imóvel		
Município: Palmeira/PR	Área Total: 426.972,57 m²	Perímetro: 3.257,76 m
Proprietários: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen		
Imóvel: Parte do Lote 24-A		Matricula: 5.718
Escala: 1 / 7200		Data: 19/06/2024

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

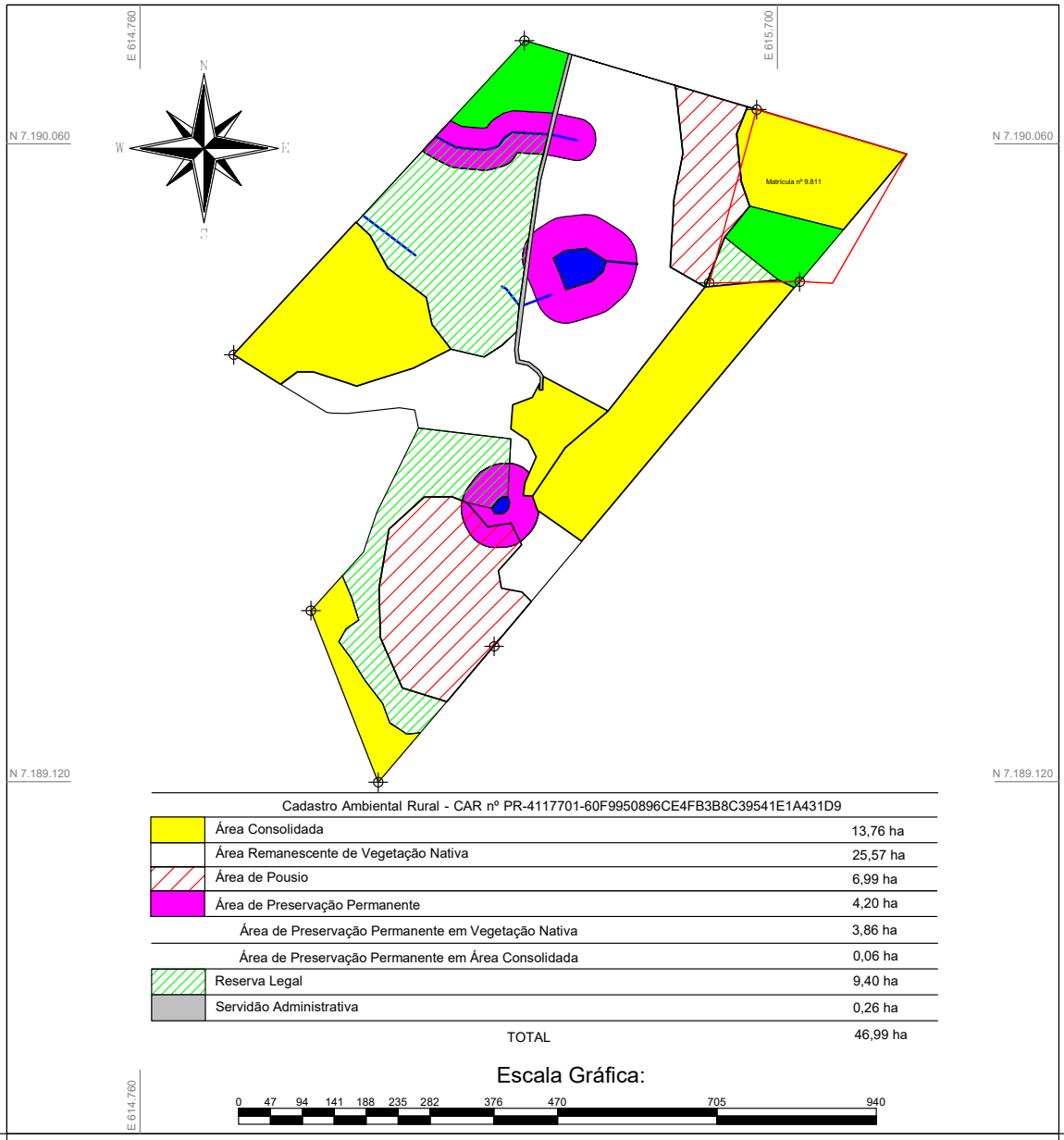
Proprietário: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen
Local: Palmeira/PR – Colônia Witmarsum
Área (m²): 426.972,57 m²
Perímetro: 3.257,76 m

MEMORIAL DESCRITIVO

O imóvel rural em forma de um polígono irregular, caracterizado como "Parte do Lote 24-A", contém uma área de 426.972,57 m² e 3.257,76 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 7.190.110,59**m **/ E 615.669,40**m e Longitude: **49°51'00,07"W /** Latitude **25°24'04,91"S**; referentes ao Meridiano Central **51°00'** e Fuso **-22;** deste, segue ***no sentido norte-sul***; confrontando com a Matrícula n° 9.811, formando azimute de 195°18'38", na distância de 264,85 m; até o vértice **2**, de coordenadas deste, segue ***no sentido oeste-leste,*** confrontando com a Matrícula n° 9.811, formando azimute de 89°14'56", na distância de 133,34 m; até o vértice **3**, deste, segue ***no sentido nordeste-sudoeste,*** confrontando com a Matrícula n° 537, formando azimute de 219°58'11", na distância de 701,19 m; até o vértice **4**, deste, segue ***no sentido nordeste-sudoeste,*** confrontando com a Matrícula n° 537, formando azimute de 220°27'47", na distância de 263,39 m; até o vértice **5**, deste, segue ***no sentido sul-norte,*** formando azimute de 338°33'56", na distância de 271,71 m; até o vértice **6**, de coordenadas, deste, segue ***no sentido sudoeste-nordeste,*** confrontando com uma Estrada de acesso, formando diversos azimutes, na distância de 355,82 m; até o vértice **7**, deste, segue ***no sentido sudoeste-nordeste,*** confrontando com a Estrada de acesso, formando azimute de 42°47'29", na distância de 630,82 m; até o vértice **8**, deste, segue ***no sentido oeste-leste,*** confrontando com a Estrada Geral, no azimute de 106°31'06" na distância de 357,09 m, até o vértice **1**, fechando assim o perímetro acima descrito.

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial



Cadastro Ambiental Rural - CAR nº PR-4117701-60F9950896CE4FB3B8C39541E1A431D9	
Área Consolidada	13,76 ha
Área Remanescente de Vegetação Nativa	25,57 ha
Área de Pousio	6,99 ha
Área de Preservação Permanente	4,20 ha
Área de Preservação Permanente em Vegetação Nativa	3,86 ha
Área de Preservação Permanente em Área Consolidada	0,06 ha
Reserva Legal	9,40 ha
Servidão Administrativa	0,26 ha
TOTAL	46,99 ha

Escala Gráfica:

0 47 94 141 188 235 282 376 470 705 940

Título: Cadastro Ambiental Rural - CAR

Folha: 01

Objetivo: Avaliação de Imóvel

Município: Palmeira/PR

Área Total: 426.972,57 m²

Perímetro: 3.257,76 m

Proprietários: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen

Imóvel: Parte do Lote 24-A

Matricula: 5.718

Escala: 1 / 9400

Data: 19/06/2024

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - 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/7XGE2-BNSDA-R7SJ7-ZV9CC

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Palmeira - Pr.
ENEYDA VIDA BORNANCIN
Oficial Vitalício
CPF 100199269-04
IGNEZEL D. VIDA
Subs. Jur.

REGISTRO GERAL

FICHA *5.718*

MATRÍCULA Nº 5.718.

RUBRICA

CNM 085332.2.0005718-59

DATA:04.08.88. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno rural com a área de quarenta (40) hectares, constituído de parte do lote nº 24-A, situado na Aldeia nº 03 da Colonia Witmarsum desta Comarca, confrontando ao Norte com os lotes nºs. 25 e 30-A; a Noroeste com o lote nº 4-A; a Oeste confronta com o lote nº 19-A e finalmente ao Sul e Leste com Siegfried Janzen e Heraldo Gillung. Cadastrado no INCRA s/ sob. nº 705.039.030.465-2, com área total de 45,0Ha. FMP.3,0Ha. PROPRIETÁRIOS: HERALDO GILLUNG e sua mulher MARINA APARECIDA DE PAULA GILLUNG, brasileiros, inscritos no CIC.MF.sob. nº 071.754.929-34, ele agricultor, portador da CI.Rg.nº689 741-SSP-Pr., ela do lar, portadora da CI.Rg.nº 4.478.778-4-SSP-Pr., domiciliados e residentes nesta cidade. CONDIÇÕES: Assegurar à Cooperativa Mista Agro-Pecuá-/ ria Witmarsum Ltda. a preferência no caso de alienação conforme disposto no Artº 1.149 do C.C.B. Títº Anterior: Reg. 4 e 6/1.938 Fch.1.938 Lº2.
Oficial.

REG.1/5.718. PROT.nº 22.176. DATA:29.07.88. COMPRA E VENDA: Heraldo Gillung e s/ mulher Marina Aparecida de Paula Gillung (já qualificados), transmitem o imóvel desta matrícula a SIEGFRIED JANZEN, brasileiro, casado com Elizabeth Neufeldt Janzen sob. regime de comunhão de bens, agropecuarista, CI.Rg.nº 740.434-SSP-Pr. inscrito no CIC.MF.sob. nº 306.065.009-87, domiciliado e residente em Witmarsum desta Comarca, conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 131/ 2 do Livro 119 em 25 de julho de 1.988 nas Notas do Tabelião desta cidade, Antonio Carlos Carneiro. VALOR: Cz$ 8.000.000,00 (oito milhões de cruzados). INCRA:/ 705.039.030.465-2, com área total de 45,0Ha. FMP.3,0Ha. CONDIÇÕES: Continua em vigor o disposto no Artº 1.149 do C.C.B. para com a Cooperativa Mista Agro-Pecuária Witmarsum Ltda. C.Cz$ 14.044,98(Sv.Cz$ 11.359,43, CPC-Cz$ 316,92, FP-Cz$ 2.335,27, ASSOC-Cz$ 33,36). Data: 04.08.88. Dou fé. Oficial.

REG.2/5.718.PROT.nº24.317.DATA:17.11.89. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA nº 00094. EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel desta matrícula com as construçõese acessórios atuais e as que forem acrescidas no imóvel na vigência desta cédula. CREDOR: Banco Bradesco S/A agência de Palmeira-Pr. VALOR DO CRÉDITO. Ncz$106.118,69 (cento e seis mil, cento e dezoito cruzados novos e sessenta e nove centavos). EMITENTE: SIEGFRIED JANZEN, (já qualifiado). OUTORGA UXÓRIA. Elizabeth Neufeldt Janzen. AVALISTA/DEVEDORES SOLIDÁRIOS: Ekkeard Ewert, CPF nº 071.749.939-15. DATA DE EMISSÃO: 16 de novembro de 1989 em Palmeira-Pr. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO:02 de maio de 1990 em Palmeira-Pr. Ref.Penh:6.986 - Livro03. DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes da cédula. Data:17.11.89. C.Ncz$18,0 - (sv Ncz$16,75 Assoc Ncz$1,32). Dou fé. Oficial.

AV.3/5.718.DATA:19.05.95.PROT.Nº31.241. Por autorização do Banco do Brasil,"digo Banco Bradesco S/A, agência desta cidade datada de 19.05.95, fica averbado que a dívida contraída através da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 00094, registrada sob nº acima (2/5.718), foi devidamente quitada. C. R$ 0,55. Data: 19.-05.95. Dou fé. Oficial.

REG.4/5.718.DATA:22.05.95.PROT.Nº31.246. CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA Nº FCP-94/022. EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente matrícula. CREDOR: Banco do Estado de São Paulo S/A, agência de Ponta Grossa-Pr. VALOR DO CRÉDITO: CR$ 23.820.000,00 (vinte e três mi -

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº *5.718*

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Valide aqui
este documento

CNM 085332.2.0005718-59

CONTINUAÇÃO

lhões, oitocentos e vinte mil cruzeiros reais). EMITENTES: SIEGFRIED JANZEN (já qualificado) e sua mulher ELIZABETH NEUFELDT JANZEM, brasileira, portadora da CI. RG.nº 895.402 e CPF.nº 306.065.009-87, residente e domiciliada na Colônia Witmarsum desta Comarca. DATA DE EMISSÃO: 06 de abril de 1994, em Ponta Grossa-Pr. VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO: 06 de abril de 1995, em Ponta Grossa-Pr. DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes da Cédula. C. R$ 5,54. Data:22.06.95. Dou fé. = = = = Oficial.

REG.5/5.718. PROT.nº 31.589. DATA:21.09.95. HIPOTECA: De acordo com Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Garantia Hipotecária lavrada às fls.005/6 do Livro 140 em 21 de setembro de 1.995 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 GRAU IMEDIATAMENTE SUBSEQUENTE AO JÁ EXISTENTE e sem 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. nº73.571.659/0001-58, 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 NEUFELDT 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 ano, iniciando-se em onze de setembro de 1.996(mil novecentos e noventa e seis) e terminando em onze de setembro do ano dois mil acrescidos dejuros de 16% (dezesseis por cento) ao ano. DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes da Escritura. Cert. Neg. de Multas Florestais nº74055 expedida em 22de setembro de 1.995 pelo IAP em Ponta Grossa-Pr. C. R$.245,98. Data: 26.09.95. Doufé. Oficial.

AV.6/5.718.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 acima (5/5.718), foi devidamente quitada. C. 630 VRC = R$ 47,25. Data: 21.09.98. Dou fé. Oficial.

AV.7/5.718.DATA:01.10.98.PROT.Nº35.914. Por autorização do Banco do Estado de São Paulo S/A agência de Curitiba-Pr.,datada de 30 de setembro de 1998, fica averbado que a dívida contraída através da Cédula Rural Hipotecária nºFCP-94/022, registrada sob nº 4/5.5718, foi devidamente quitada. C. 63 VRC = R$ 4,73. Data: 05.10.98. Dou fé. Oficial.

REG.8/5.718.PROT.nº35.983.DATA:20.10.1998. HIPOTECA: Nos termos da Escritura Publica de Hipoteca lavrada às 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 1/5.718, bem como as benfeitorias que vierem nele ser incorporadas, de propriedade de Siegfried Janzen e sua esposa Elizabeth Neufeldt Janzen (já qualificados), 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 garantia da dívida resultante do instrumento particular celebrado em

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XGE2-BNSDA-R7SJ7-ZV9CC

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Valide aqui
este documento

CNM 085332.2.0005718-59

RUBRICA

FICHA 5.718/2.

CONTINUAÇÃO

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.9/5.718. PROT.nº 37.558. DATA:25.11.1999. De acordo com autorização da Cooperativa Agropecuária 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 (8/5.718). C. 630 VRC= R$ 47,25. Data: 29.11.1999. Dou fé. Oficial.

REG.10/5.718.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 1/5.718, 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.11/5.718.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 10/5.718, fica averbado que o imóvel desta= matrícula encontra-se cadastrado junto ao INCRA atualmente sob o nº 714232.016349-2, com a área total de 40,0Ha FMP. 2,0Ha e na Receita Federal sob nº 09417133 com a área total de 40,0Ha. C. R$ 4,50 = 60 VRC. DATA: 06.02.2001. Dou fé. Oficial.

REG.12/5.718.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 Autps nº 079/2001 de Execução de Título Extrajudicial em que é requerente Banco do Brasil S/A e executado Siegfried Janzen, fica PENHORADA a meação pertencente ao executado, Siegfried Janzen sobre o imóvel desta matrícula registrado == sob nº 1/5.718, 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.

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XGE2-BNSDA-R7SJ7-ZV9CC

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.9 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Valide aqui
este documento

CNM 085332.2.0005718-59

CONTINUAÇÃO

AV.13/5.718.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 10/5.718, 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.

REG.14/5.718. PROT. Nº 78.159. 05/04/2018: PENHORA: De acordo com Termo de Penhora; e, Termo de Retificação de Penhora, expedido em 13 de setembro de 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$ 752.875,28 (setecentos e cinquenta e dois mil oitocentos e setenta e cinco reais e vinte e oito 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-15/M-5.718. 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-12/M-5.718. Ato isento de recolhimento ao Funrejus, nos termos do artigo 3º, inciso VII, - alínea b, item nº 04. Selo Digital: SFRI2.N59tv.RNjkO-9VseZ.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**5.718** desta serventia, datada de 04 de agosto de 1988, 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****

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.Z5JTv.msjJj
ofyex.F875q
https://selo.funarpen.com.br

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

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7XGE2-BNSDA-R7SJ7-ZV9CC

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD

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**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art
Impresso em: 24/07/2024 14:52:16

www.crea-pr.org.br

CREA-PR

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: PJ8KG 9D63H QNE8D JS8MD