PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - 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° 9.811

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 8
5.1.1 Características gerais 8
5.1.2 Caracterização das terras 10
5.1.3 Caracterização de edificações ou construções 11
5.1.4 Caracterização das produções vegetais 14
5.1.5 Caracterização das máquinas e equipamentos, obras e trabalhos de melhoria 15
6 MÉTODOS UTILIZADOS 15
6.1 PROCEDIMENTO GERAIS 15
6.2 IMÓVEIS SEMELHANTES 16
6.3 FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA 16
6.4 PREÇO PADRÃO 17
7 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS 17
8 SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS 18
9 VALOR DO IMÓVEL 19
10 ANÁLISE DE MERCADO 19
11 ENCERRAMENTO 20
ANEXOS 21

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° 9.811.

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;

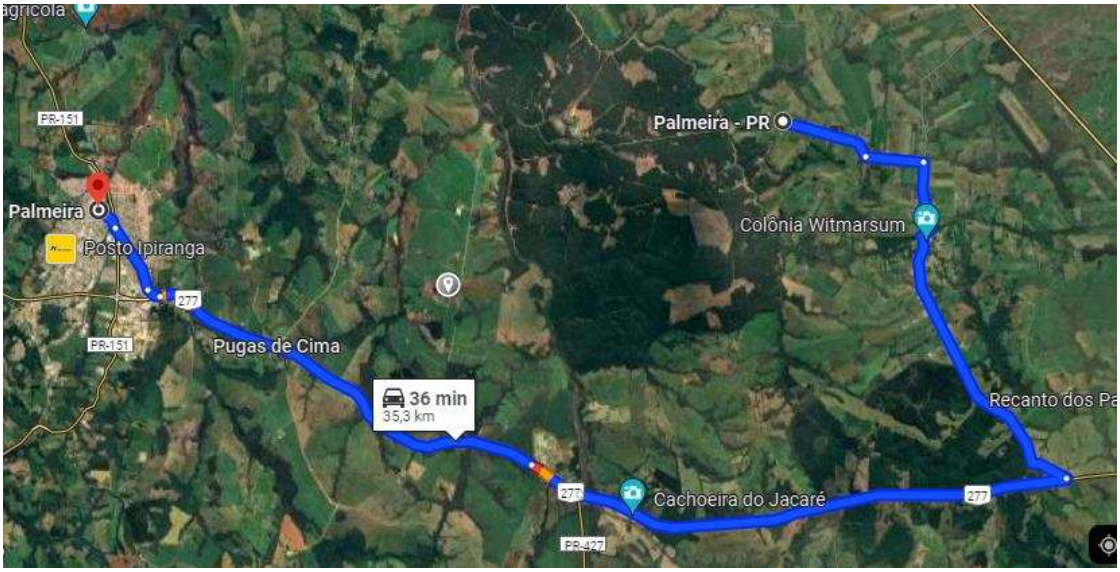
c) O perito não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecida em leis, códigos e regulamentos específicos.

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - 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 9.811 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 uma pousada e um salão de festas. Possui, também, área de pastagens compondo, em parte, área de preservação e uma pequena área arbórea com eucaliptos, o relevo é plano.

Como ponto forte está a sua excelente localização, para o desenvolvimento do turismo. 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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

Imagem 01 – Pousada





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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

Imagem 02 – Salão de Festas





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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

Imagem 03 – Área de eucaliptos.



Imagem 04 – Pastagem





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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - 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 9.811 conta com 5,00 ha. Em levantamento georreferenciado realizado com equipamento GNSS RTK South Base S86T e Rover S82T foi verificado que a área possui 4,474342 ha. Possui Cadastro Ambiental Rural – CAR em conjunto com área da Matricula n° 5.718 possuindo uma área de Reserva Legal dentro do perímetro da Matricula n° 9.811 de 0,37 ha (8,26 %).

O Cadastro Ambiental Rural não indica a ocorrência de sobreposição desta área sobre a Matrícula n° 537. Mas em campo foi verificada essa sobreposição de cerca de 0,1769 ha, pois a área avaliada possui cerca em todo seu perímetro, além de histórico de manutenção dessa confrontação. Dessa forma foi considerado que a área sobreposta pertence a Matrícula n° 9.811.

Imagem 05 – Sobreposição de área entre as Matriculas n° 9.811 e n° 537.



A área de interesse é classificada de acordo com sua dimensão em pequena, possui 0,28 Módulos Fiscais. É composta por uma pousada, salão de festas, 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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

Tabela 01 – Caracterização do bem avaliado.

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA	
Matrícula	9.811
Área total da Matricula	5,00 ha
Área verificada em campo	4,474342 ha
Módulos Fiscais	0,28
Proprietária	Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen
USO DO SOLO (hectares)	
Pastagens	1,3626 ha
Áreas de mata nativa (pastagem)	1,6663 ha
Área com reflorestamento	0,5876 ha
Benfeitorias físicas (Construções e pátios)	0,8578 ha
TOTAL	4,4743 ha
CADASTRO AMBIENTAL RURAL	
PR-4117701-60F9950896CE4FB3B8C39541E1A431D9	
Área Consolidada	2,82 ha
Área Remanescente de Vegetação Nativa	1,66 ha
Reserva Legal	0,37 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%

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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.

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - 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	III	1,3626 ha
B	V	0,8578 ha
B	VII	0,5876 ha
C	VIII	1,6663 ha
TOTAL		4,4743 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 III	30,5	0,713	0,217
Classe V	19,2	0,475	0,091
Classe VII	13,1	0,285	0,037
Classe VIII	37,2	0,190	0,071
NOTA AGRONÔMICA			**0,416**

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 Lauar (2024) onde o CUB Rural (Custo Unitário Básico Rural) equivale a 84,54%

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

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:

LIMA, M. R. de L. Engenharia de avaliações aplicada em Propriedades Rurais. São Paulo: Leud Editora, 2021, 288 p.

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 estrutura completa para o desenvolvimento de atividade de bovinocultura leiteira, além de construções residenciais:

Pousada: trata-se de uma residência de dois pavimentos 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 normal padrão, em ótimo estado de conservação e adequada a sua utilização. É composta por cinco suítes, dois quartos e um banheiro, sala de café da manhã, cozinha, lavanderia, hall de entrada com sala.

Área construída: 450 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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

Salão de Festas: trata-se de um salão construído em alvenaria com revestimento nas paredes e pisos, com cobertura de telhas de barro, com instalações elétricas e hidráulicas e ambiente externo. Enquadra-se como tipo construtivo normal padrão, em ótimo estado de conservação e adequada a sua utilização. Comporta cerca de 100 pessoas. É composta por área de festas, banheiros feminino e masculino e restaurante com cozinha industrial.

Área construída: 300 m²

Imagem 20 – Croqui de localização das edificações.



Tabela 08 – Resumo do valor das construções e instalações

Benfeitorias	Dimensão	Unitário	Conservação	Valor Total
Pousada	450	R$ 2.322,23	1,00	R$ 1.045.003,50
Salão de Festas	300	R$2.322,23	1,00	R$ 696.669,00
TOTAL				**R$ 1.741.672,50**

5.1.4 Caracterização das produções vegetais

Não ocorrem produções vegetais.

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

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 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.

- 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.

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

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 = 0,416 x 0,8 = 0,333
Imóvel Paradigma = 0,416
Limites Superiores= 0,416 x 1,2 = 0,499

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.

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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.

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$ 105.667,52	0,334
2	R$ 1.500.000,00	4,5824	R$ 183.466,87	0,668
3	R$ 240.000,00	2,7000	R$ 175.157,89	0,190
4	R$ 1.850.000,00	3,5000	R$ 282.710,20	0,700
5	R$ 6.600.000,00	12,0000	R$ 288.000,00	0,715
6	R$ 7.000.000,00	62,9200	R$ 63.398,62	0,657
7	R$ 4.250.000,00	16,9000	R$ 150.646,15	0,625
8	R$ 5.000.000,00	30,5050	R$ 99.946,24	0,614
9	R$ 1.500.000,00	12,7050	R$ 94.653,25	0,467
10	R$ 1.430.000,00	2,0017	R$ 281.545,95	0,950
11	R$ 6.800.000,00	57,2041	R$ 96.542,13	0,461
12	R$ 290.000,00	2,0818	R$ 105.576,65	0,494
13	R$ 350.000,00	2,0000	R$ 116.170,21	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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

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 (0,416). Todas as outras amostras, fora deste intervalo, serão descartadas.

Limites Inferiores = 0,416 x 0,8 = 0,333

Imóvel Paradigma = 0,416

Limites Superiores= 0,416 x 1,2 = 0,499

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$ 105.667,52	0,334
9	R$ 1.500.000,00	12,7050	R$ 94.653,25	0,467
11	R$ 6.800.000,00	57,2041	R$ 96.542,13	0,461
12	R$ 290.000,00	2,0818	R$ 105.576,65	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 situados em um universo variando em 30% em torno da média obtida de R$ 100.609,89/ha cujos limites são:

Limite Inferior (30%) = R$ 70.426,92

Limite Superior (30%) = R$ 130.792,86

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$ 105.667,52	0,334
9	R$ 1.500.000,00	12,7050	R$ 94.653,25	0,467
11	R$ 6.800.000,00	57,2041	R$ 96.542,13	0,461
12	R$ 290.000,00	2,0818	R$ 105.576,65	0,494

Valor de terras do imóvel avaliado: **R$ 100.609,89/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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

Campo de Arbítrio:

Tabela 12 – Análise estatística – Intervalo de Confiança

Estatística 80%	
Média Saneada = R$ 100.609,89/ha	
n = 4	
t = 1,64	
Valor Max	Valor Min
R$ 105.391,16/ha	R$ 95.828,62/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$ 2.191.831,33 (dois milhões, cento e noventa e um, oitocentos e trinta e um mil e trinta e três centavos).

VALOR DO IMÓVEL

Julho de 2024

R$ 2.191.831,33

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, V, VII e VIII permitindo a exploração da atividade de turismo ou como moradia.

O mercado atual possui um número suficiente de imóveis ofertados muito similares para uma correta análise dos dados encontrados, utilizou-se os municípios

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 21 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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - 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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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)?

Ocorre sobreposição, mais detalhes no item 5.1.1.

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**1,246**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =
R$ 105.667,52

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**0,623**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 183.466,87

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**2,189**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =
UNITÁRIO/ha =
R$ 175.157,89

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**0,594**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =
R$ 282.710,20

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**0,582**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 288.000,00

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 =		**0,633**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =
R$ 63.398,62

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**0,666**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 150.646,15

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**0,678**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =
R$ 99.946,24

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**0,891**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 94.653,25

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 =		**0,438**
OUTROS FATORES		1,000

UNITÁRIO = Vv * FATOR DE CLASSE e SITUAÇÃO * OUTROS FATORES =
UNITÁRIO/ha =
R$ 281.545,95

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**0,902**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =
R$ 96.542,13

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**0,842**
OUTROS FATORES		1,000

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

UNITÁRIO/ha =

R$ 105.576,65

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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 =		**0,738**
OUTROS FATORES		1,000

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

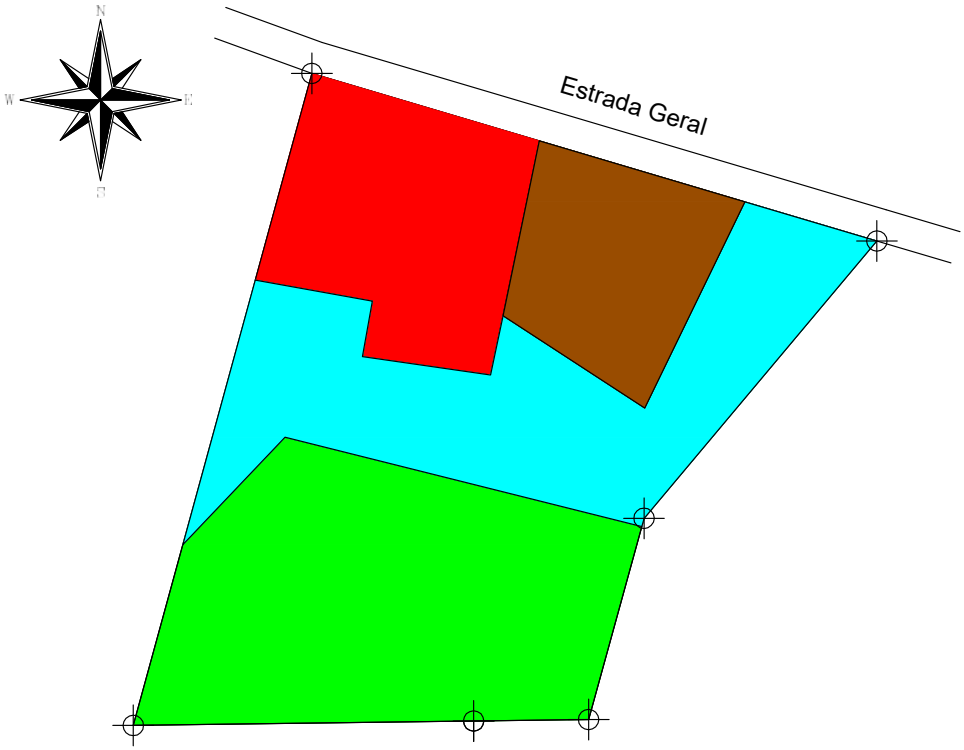
UNITÁRIO/ha =

R$ 116.170,21

Fotos:



PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - 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	1,3626 ha
	Classe V	0,8578 ha
	Classe VII	0,5876 ha
	Classe VIII	1,6663 ha
	TOTAL	4,4743 ha

Escala Gráfica:



Título: Classificação de Solo		Folha: 01
Objetivo: Avaliação de Imóvel		
Município: Palmeira/PR	Área Total: 44.743,42 m²	Perímetro: 897,82 m
Proprietários: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen		
Imóvel: Parte do Lote 24-A		Matricula: 9.811
Escala: 1 / 2700		Data: 27/06/2024

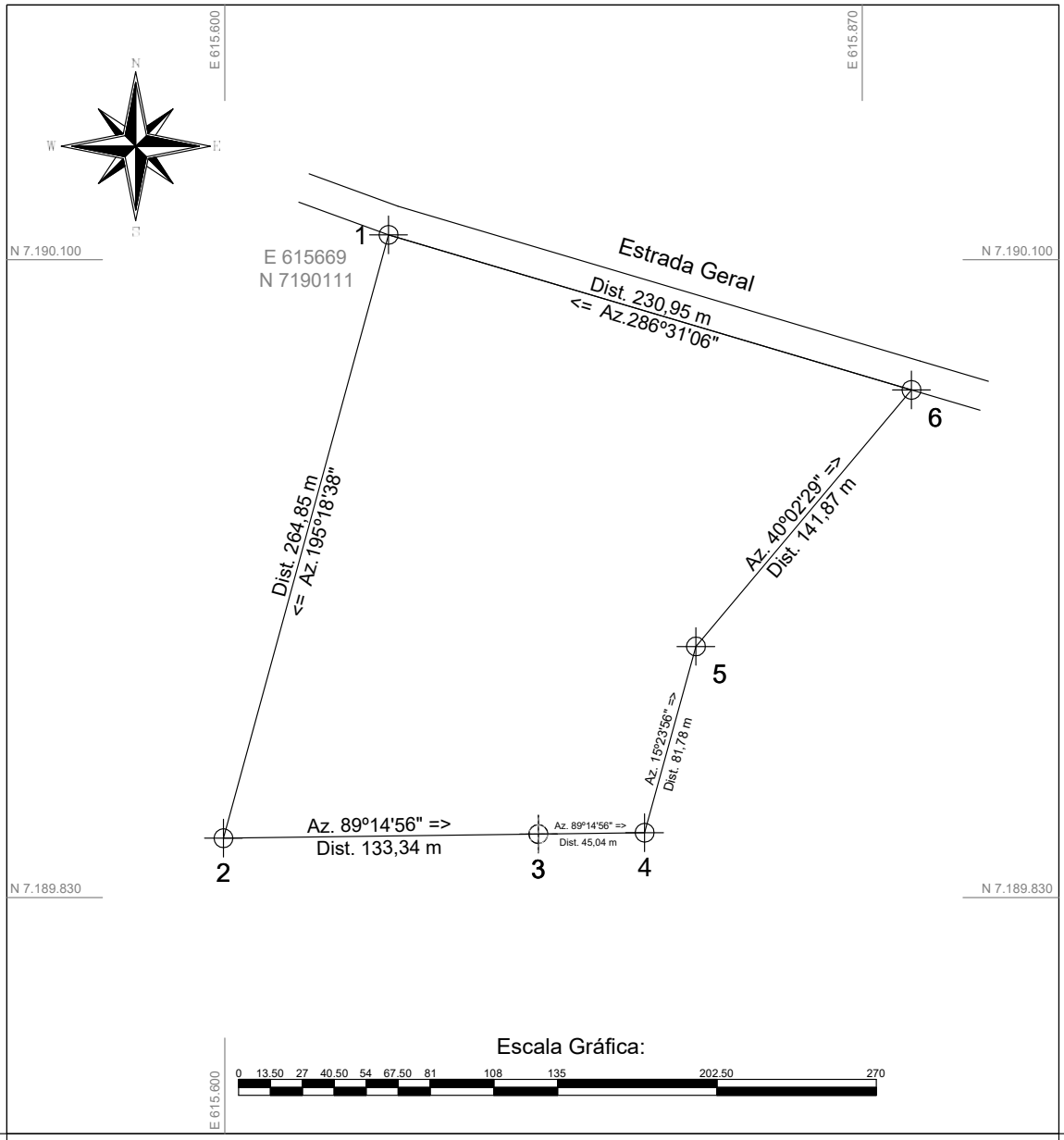
Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823



Título: Planta do Imóvel		Folha: 01
Objetivo: Avaliação de Imóvel		
Município: Palmeira/PR	Área Total: 44.743,42 m²	Perímetro: 897,82 m
Proprietários: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen		
Imóvel: Parte do Lote 24-A		Matricula: 9.811
Escala: 1 / 2700		Data: 27/06/2024

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

Proprietário: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen
Local: Colônia Witmarsum - Palmeira/PR
Área (m²): 44.743,42 m²
Perímetro: 897,82 m

MEMORIAL DESCRITIVO

O imóvel rural em forma de um polígono irregular, caracterizado como "Parte do Lote 24-A", contém uma área de 44.743,42 m² e 897,82 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 nº 5.718, formando azimute de 195°18'38", na distância de 264,85 m; até o vértice **2**, deste, segue ***no sentido oeste-leste,*** confrontando com a Matrícula nº 5.718, formando azimute de 89°14'56", na distância de 133,34 m; até o vértice **3**, deste, deste, segue ***no sentido oeste-leste,*** confrontando com a Matrícula nº 537, formando azimute de 89°14'56", na distância de 45,04 m; até o vértice **4**, deste, segue ***no sentido sul-norte,*** confrontando com a Matricula nº 537, formando azimute de 15°23'56", na distância de 81,78 m; até o vértice **5**, deste, segue ***no sentido sudoeste-nordeste,*** confrontando com Matricula nº 537, formando azimute de 40°02'29", na distância de 141,87 m; até o vértice **6**, deste, segue ***no sentido leste-oeste,*** confrontando com a Estrada Municipal, no azimute de 286°31'06" na distância de 230,95 m, até o vértice **1**, fechando assim o perímetro acima descrito.



Cadastro Ambiental Rural - CAR nº PR-4117701-60F9950896CE4FB3B8C39541E1A431D9		
	Área Consolidada	2,82 ha
	Área Remanescente de Vegetação Nativa	1,66 ha
	Reserva Legal	0,37 ha
		4,48 ha

TOTAL

Escala Gráfica:

0 13,50 27 40,50 54 67,50 81 108 135 202,50 270

E 615.600

Título: Cadastro Ambiental Rural		Folha: 01
Objetivo: Avaliação de Imóvel		
Município: Palmeira/PR	Área Total: 44.743,42 m²	Perímetro: 897,82 m
Proprietários: Siegfried Janzen e Elizabeth Neufeldt Janzen		
Imóvel: Parte do Lote 24-A		Matricula: 9.811
Escala: 1 / 2700		Data: 27/06/2024

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - 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/AQXV3-MCBRS-4VL28-8BUZA

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Palmeira - Pr.
ENEYDA VIDA BORNANCIN
Oficial Vitalício
CPF 100199289-04
IGNEZEL D. VIDA, NEORI JOSÉ BREDA
E HÉLIO JOSÉ HIPÓLITO
Auxiliares Juramentados

REGISTRO GERAL

FICHA *9.811/1*

MATRÍCULA Nº 9.811.

RUBRICA

CNM 085332.2.0009811-02

DATA:31.03.2.004. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno rural com a área de 5,0Ha. (cinco hectares),constituido de parte do lote nº 24-A da= Aldeia nº 3 da Colonia Witmarsum desta Comarca, confrontando ao Norte com o lote nº 30-A; ao Sul, Leste e Oeste com Siegfried Janzen,= contendo as seguintes benfeitorias: Uma casa em alvenaria de tijólos com área de 150,00m2 (cento e cinquenta metros quadrados); Um estábulo de madeira, piso concretado, com área de 220,00m2; Uma construção de madeira, para diversos usos, com área de 28,00m2; Um barracão de madeira, piso atijolado ou terra batida para depósito ou garagem -/ com área de 108,00m2 (cento e oito metros quadrados); Uma construção de madeira, piso concretado, parte da frente em aberto, usada para abrigo de máquinas e parte fechada usada como bezerreiro, com área/ de 96,00m2 (noventa e seis metros quadrados) e Uma pocilga de madeira, assoalhada, com área de 80,00m2. Cadastrado junto ao INCRA sob. nº 705.039.030.465-2 com área de 5,0Ha. e na Receita Federal- ITR.= nº 0469494-5 com área de 5,0Ha. PROPRIETÁRIOS: HERALDO GILLUNG e sua esposa MARINA APARECIDA DE PAULA GILLUNG, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, ele agricultor, portador da Cl. Rg.nº 689.741-SSP-Pr., CPF.MF.nº 071.758.929/34, ela do lar, Cl.Rg. nº 4.478.778-4-SSP-Pr., CPF.MF.nº 024.803.159/75, domiciliados e residentes em Palmeira-Pr. Títº Anterior: Matricula nº 1.938 Fch. 1. 938/2 Lº2 deste Ofício. Oficial.

AV.1/9.811. DATA:31.03.2.004. EX-OFÍCIO: Conforme consta na Matricula anterior, a Cooperativa Mista Agropecuária Witmarsum Ltda., tem assegurado o direito de preferência no caso de futura alienação de acordo com o contido no Artº 1.149 do C.C.B. Dou fé. Oficial.

REG.2/9.811. PROT.nº 44.769. DATA:29.03.2.004. COMPRA E VENDA:Heral do Gillung e sua esposa Marina Aparecida de Paula Gillung (já qualificados), transmitem o imóvel desta matricula ao outorgado compra-/ dor SIEGFRIED JANZEN, brasileiro, agropecuarista, portador da Cl.Rg nº 740.434-SSP-Pr., CPF.MF.nº 306.065.009-87, casado pelo regime de comunhão de bens com Elizabeth Neufeldt Janzen, brasileira, do lar, portadora da Cl.Rg.nº 895.402-SSP-Pr., CPF.MF.nº 306.065.009/87, domiciliados e residentes na Colonia Witmarsum desta Comarca, com - / anuência da Cooperativa Mista Agropecuária Witmarsum Ltda., por seu representante legal Artur Sawatzky, conforme Escritura Pública de = Compra e Venda lavrada às Fls. 136/138 do Livro 017IN em 05 de março de 2.004 nas Notas do Tabelião desta cidade, Antonio Carlos Carneiro. VALOR: R$ 30.000,00 (trinta mil reais), sendo atribuido para efeitos fiscais o valor de R$ 37.260,00 (trinta e sete mil, duzen-/ tos e sessenta reais). Doc. Apresentados: Certidões Negativas de Débitos Ambientais nºs. 223056/7 expedidas em 18 de março de 2.004 pelo IAP. Já recolhido ao Funrejus o valor de R$ 60,00. C. 4.312 VRC= R$ 452,76. Data:31.03.2.004. Dou fé. Oficial.

AV.3/9.811. PROT.Nº77.309. DATA:24.10.2017. ALTERAÇÃO DE CARACTERÍSTICA: De acordo com requerimento datado de 19 de outubro de 2017 (arq. p. 183), firmado por **SIEGFRIED JANZEN**, brasileiro, produtor agropecuarista, portador da CI.RG. nº 740.434 SSP-PR, inscrito no CPF.MF sob nº 306.065.009-87, residente e domiciliado em Palmeira-PR, fica averbado que o mesma é casado com a

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº *9.811*

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

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

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - 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/AQXV3-MCBRS-4VL28-8BUZA

CONTINUAÇÃO

proprietária do imóvel desta matrícula **ELIZABETH NEUFELDT JANZEN**, pelo regime de Comunhão de Bens, em **data** de **28.06.1975**, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, conforme certidão de casamento nº 4.958, expedida pelo Cartório do Registro Civil e Anexos, Distrito e Comarca de Palmeira-PR. Recolhido ao Funrejus o valor de R$ 14,33. C. 315 VRC = R$ 57,33. **DATA: 24.11.2017.** Dou fé. (as.) Matheus de Oliveira Rizzi – Substituto.

REG.4/9.811. PROT.Nº77.649. DATA:11.12.2017. HIPOTECA CEDULAR por meio da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** nº B71730431-9. O imóvel desta matrícula foi oferecido **EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros a **CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CAMPOS GERAIS – SICREDI CAMPOS GERAIS PR/SP**, com sede na Ernesto Vilela, 1001, em Ponta Grossa-PR, inscrito no CNPJ.MF. sob nº 81.466.28/0001-05, por sua agência de Palmeira-PR. **VALOR DO CRÉDITO:** R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). **VENCIMENTO:** 06 de outubro de 2018. **JUROS E DEMAIS CONDIÇÕES:** Constantes da Cédula. **DATA DE EMISSÃO:** 06 de outubro de 2017, em Palmeira-PR. **EMITENTE: SIEGFRIED JANZEN,** (já qualificado). **INTERVENIENTE GARANTIDORA E AVALISTA: ELIZABETH NEUFELDT JANZEN,** (já qualificada). Documentos apresentados: CCIR 2017 e comprovante de pagamento; Certidão Negativa de Débitos relativos ao ITR, válida até 02.04.2018; Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida até 27.06.2018 e 24.04.2018; e Certidões Negativas de Débitos Ambientais nºs 1362776 e 1362775, válidas até 01.02.2018. Recolhido ao Funrejus o valor de R$ 4.000,00. C. 2.156,00 VRC = R$ 416,11. **DATA: 05.01.2018**. Dou fé. (as) José Eduardo Rizzi - Oficial.

REG.5/9811. 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$ 91.048,23 (noventa e um mil quarenta e oito reais e vinte e três 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.

Certifico e dou fé, que esta certidão é a reprodução do Inteiro Teor da Matrícula nº**9.811** desta serventia, datada de 31 de março de 2004, 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.Z5vTv.msjJj
pfrex.F875q
https://selo.funarpen.com.br

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

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823

PROJUDI - Processo: 0000096-84.1998.8.16.0124 - Ref. mov. 423.10 - Assinado digitalmente por Aline Bonk:07189298967
29/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

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: PJXKL 2WGUN UJGZY 54823