

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.922 – 04/2026

Descrição: PARTE IDEAL REMANESCENTE (INVADIDA)
DE 79,47% DO LOTE URBANO COM ÁREA TOTAL DE
10.652,00M² - CONTENDA/PR

Autos: 0000012-25.1993.8.16.0103





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	9
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	11
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	12
10	ENCERRAMENTO	13

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Parte de Ideal de 79,47% equivalente a 8.252,00m² do Lote Urbano – Matrícula nº 12.465 – Cartório de Registro de Imóveis da Lapa/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Abril de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.123.000,00

(Dois milhões, cento e vinte e três mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Contenda/PR.

O avaliador esteve no local no dia 18/03/2026.

Conforme elementos constantes dos autos, o imóvel possui área total matriculada de 10.652,00 m². Desse total, verifica-se que a porção correspondente a 2.400,00 m² encontra-se desocupada, conforme indicado no auto de constatação lavrado pelo Oficial de Justiça no mov. 739.1. Assim, para fins do presente cálculo avaliatório, considera-se como área objeto de análise a área remanescente de 8.252,00 m², correspondente à parcela ocupada/invadida do imóvel, obtida pela diferença entre a área total constante da matrícula e a área indicada como desocupada no referido auto de constatação.

Ressalta-se que as eventuais benfeitorias existentes sobre a área ocupada/invadida não foram consideradas para fins de composição do valor apurado no presente laudo, uma vez que a avaliação teve por objeto exclusivamente o terreno, observadas as condições possessórias e de ocupação constatadas nos autos. Assim, edificações, construções precárias, melhorias ou quaisquer intervenções realizadas por ocupantes não integraram o cálculo avaliatório

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.





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

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

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

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

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

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Parte ideal de 79,47% ou 8.252,00m² do lote urbano com área total de 10.652,00m², de formato irregular, com leve declive, de esquina, com 148,09 metros de testada para a Rua Antônio Cionek e 43,62 metros para a continuação da Rua Antônio Cionek – Contenda/PR.

Número da Matrícula: 12.465 – Cartório de Registro de Imóveis da Iapa/PR

Localização: Latitude: -25.685554° / Longitude: -49.538810°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Contenda é um município brasileiro do estado do Paraná, situado na Região Metropolitana de Curitiba com uma área de pouco menos de trezentos quilômetros





quadrados. Sua população, segundo dados do censo demográfico do Brasil de 2022, é de 19.128 habitantes.

Contenda	
<u>Município do Brasil</u>	
Portal na entrada da cidade	
 Bandeira	
 <u>Brasão de armas</u>	
<u>Gentílico</u>	<u>Hino</u> contendense
 Localização de Contenda no Paraná	
 Contenda Localização de Contenda no <u>Brasil</u>	
 Contenda	





Wikimedia © OpenStreetMap Mapa de Contenda	
Coordenadas: 25° 40' 33" S, 49° 32' 06" O	
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Região metropolitana	Curitiba
Municípios limítrofes	Araucária , Balsa Nova , Lapa , Mandirituba , Quitandinha
Distância até a capital	46 km ^[1]
Fundação	1951 (75 anos)
Governo	
• Prefeito(a)	Antônio Adamir Digner (Mostarda) ^[2] (UNIÃO ^[3] , 2021–2024)
• Vereadores	9
Área	
• Total ^[4]	299,037 km²
Altitude ^[5]	908 m
População	
• Total (censo 2022) ^[6]	19 128 hab.
Densidade	64 hab./km²
Clima	subtropical (Cfb) ^[7]
Fuso horário	-3 (UTC−3)
CEP	83730-000
IDH (PNUD/2010) ^[8]	0,681 — <i>médio</i>
Gini (2010) ^[9]	0.4787
PIB (IBGE/2008)^[10]	R\$ 141 791,72 mil
• Per capita (IBGE/2020) ^[10]	R\$ 23 892,21
Sítio	contenda.pr.gov.br/ (Prefeitura) camaracontenda.pr.gov.br (Câmara)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JSA7 5XE86 WK9NZ PWGTA



Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) **Abordagem pelo valor de mercado:**

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) **Abordagem por valores específicos:**

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;





- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estão o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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





“Um lote de terreno, com a área de 10.652,00m², de terras de faxinal, situado no lugar Contenda, no Município do mesmo nome, nesta Comarca, com as divisas, confrontações e metragens seguintes: Lado Norte e Lado leste: divide com o loteamento Jardim Paraná nas seguintes medidas: 42,00m; 23,50m; 79,50m; 48,50m; e com o Rio Izabel Alves em 13,00m; lado Sul: confronta com a antiga Rodovia do Xisto em 121,00m; Lado Oeste: confronta com o prolongamento da Rua nº 6 e 156,80m; confrontações essas que forame extraídas do instrumento que deu origem a abertura da presente matrícula.”

6.2 Situação

Quanto à situação fática do imóvel, observa-se que a área remanescente objeto da presente avaliação encontra-se invadida/ocupada por terceiros, tendo sido, na prática, fracionada em diversos lotes ou porções de ocupação individualizada. Tal condição é corroborada pelo auto de constatação lavrado pelo Oficial de Justiça no mov. 739.1, no qual são mencionadas as respectivas frações ocupadas, evidenciando que a área não se encontra livre e disponível em sua integralidade, mas sim submetida a ocupações distintas, com divisão informal do espaço físico. Essa circunstância foi considerada na presente análise, por refletir diretamente a condição possessória, o grau de disponibilidade e a liquidez do bem avaliando.

6.3 Restrições do imóvel

Área ocupada/invadida por terceiros, com divisão informal em frações/lotes, conforme auto de constatação do mov. 739.1.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado





Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de





homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

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

8.1.1.3 Pavimentação: Fator utilizado para ponderar as diferenças entre o imóvel avaliando e os elementos amostrais quanto à existência de pavimentação na via pública. Considera-se que a presença de pavimentação representa melhoramento público que interfere nas condições de acesso, mobilidade, infraestrutura urbana e atratividade mercadológica do imóvel, justificando sua consideração no processo de homogeneização dos valores unitários.

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

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 2.122.579,44 (Dois milhões, cento e vinte e dois mil, quinhentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 2.123.000,00 (Dois milhões, cento e vinte e três mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 30 de abril de 2026.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 170.000,00	390,00	R\$ 435,90	Rua José Dorival Valter, 460 - Jardim Planalto	https://www.claudineaimoveis.com.br/imovel/3311872/terreno-venda-contenda-pr-jardim-planalto
2	R\$ 630.000,00	1080,00	R\$ 583,33	Rua Eucário Terezio de Carvalho - Centro	https://www.claudineaimoveis.com.br/imovel/3989817/terreno-venda-contenda-pr-centro
3	R\$ 450.000,00	780,00	R\$ 576,92	Avenida Eleutério de Souza Padilha, 974 - Jardim São João	https://www.claudineaimoveis.com.br/imovel/3038492/terreno-venda-contenda-pr-jardim-sao-joao
4	R\$ 750.000,00	1691,00	R\$ 443,52	Avenida São João, 1231 - Centro	https://www.silcoimoveis.com.br/imovel/venda/casa-em-contenda-pr-no-bairro-centro-10601583
5	R\$ 350.000,00	900,00	R\$ 388,89	Rua Isidio Sicuro - Centro	https://www.silcoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno-em-contenda-pr-no-bairro-centro-10420981

kronleiloes.com.br 0800 366 1818

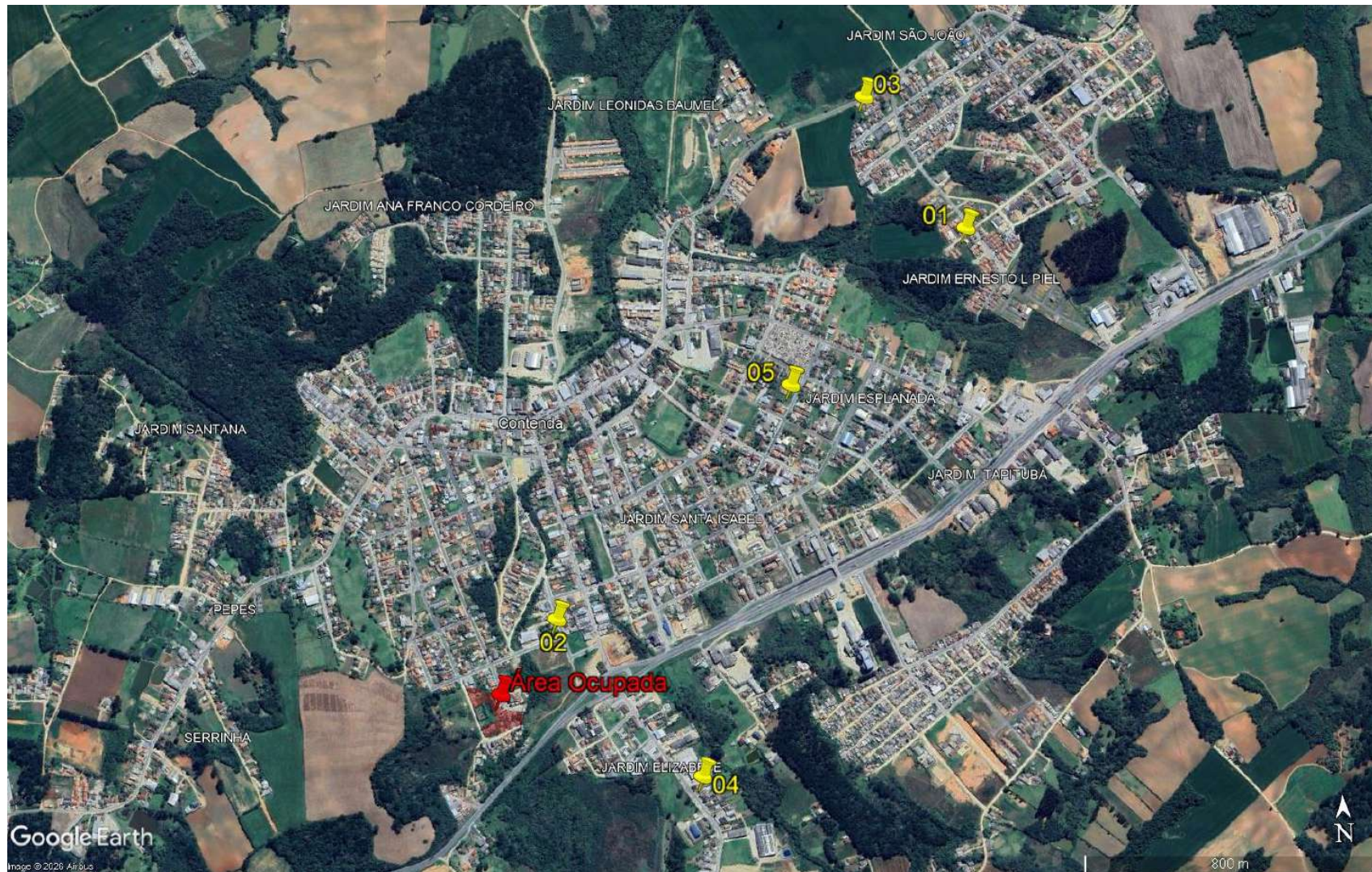




ANEXO

GOOGLE EARTH





kronleiloes.com.br 0800 366 1818



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: PJSa7 5XEB6 WK9NZ PWGTA



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJA7 5XEB6 WK9NZ PWGTA



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Solicitante:

Complemento:

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	170.000,00	390,00	435,90	1,10	0,68	0,75	0,90	220,08
2	630.000,00	1.080,00	583,33	0,95	0,78	0,75	0,90	291,77
3	450.000,00	780,00	576,92	1,10	0,74	0,75	0,90	316,99
4	750.000,00	1.691,00	443,52	1,05	0,82	0,75	0,90	257,77
5	350.000,00	900,00	388,89	1,00	0,76	0,75	0,90	199,50

F4: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	199,50
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	316,99
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.286,11
Amplitude total (R\$/m2):	117,49
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	29,37
Média aritmética (R\$/m2):	257,22
Mediana (R\$/m2):	257,77
Desvio médio (R\$/m2):	37,943614
Desvio padrão (R\$/m2):	48,675064
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.369,261903

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1859

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2279

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 18,92



Helcio Kronberg

4/8

Avaliur 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 223,85

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 257,22

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 290,59

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 12,97

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 12,97

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 218,64

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 257,22

LAi = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 295,81

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 8.252,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 257,22

VALOR TOTAL (R\$) = 2.122.579,44

dois milhões, cento e vinte e dois mil, quinhentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



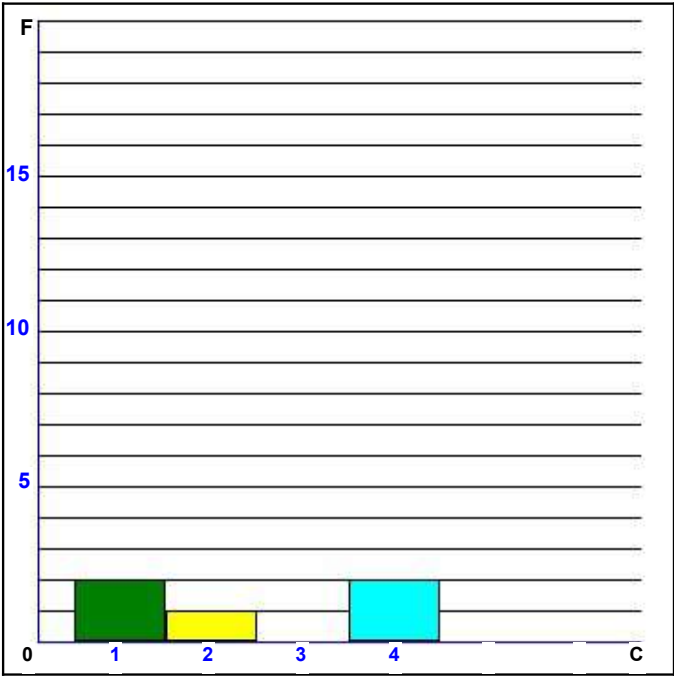
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



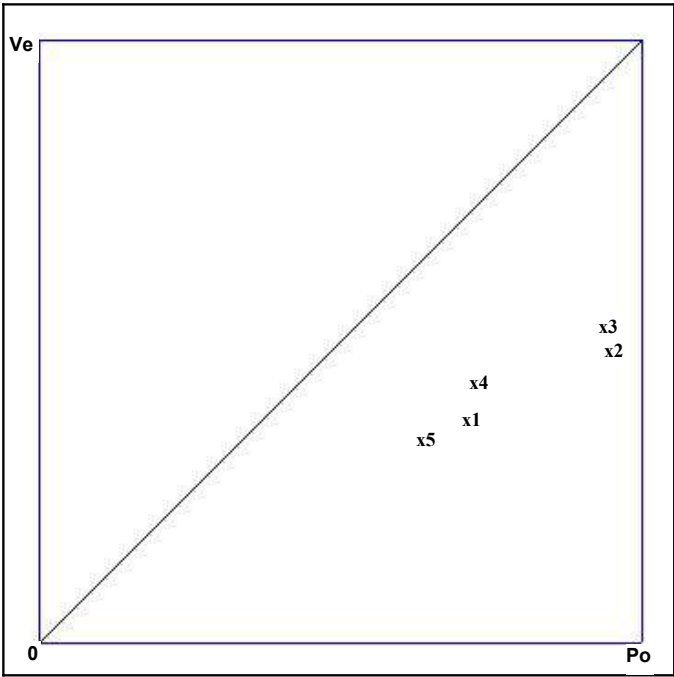
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	199,50	228,87	2
2	228,87	258,25	1
3	258,25	287,62	0
4	287,62	316,99	2

Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	435,90	220,08	0,50
2 -	583,33	291,77	0,50
3 -	576,92	316,99	0,55
4 -	443,52	257,77	0,58
5 -	388,89	199,50	0,51

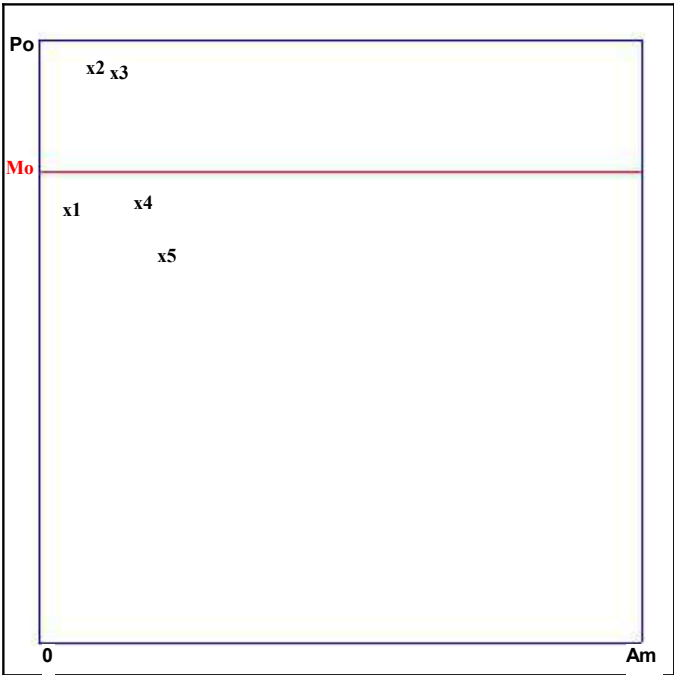


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

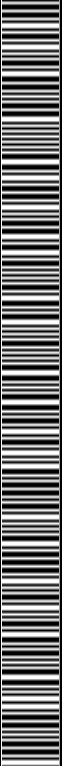


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 485,71

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	435,90	49,816	10,26
2 -	583,33	97,620	20,10
3 -	576,92	91,210	18,78
4 -	443,52	42,189	8,69
5 -	388,89	96,825	19,93

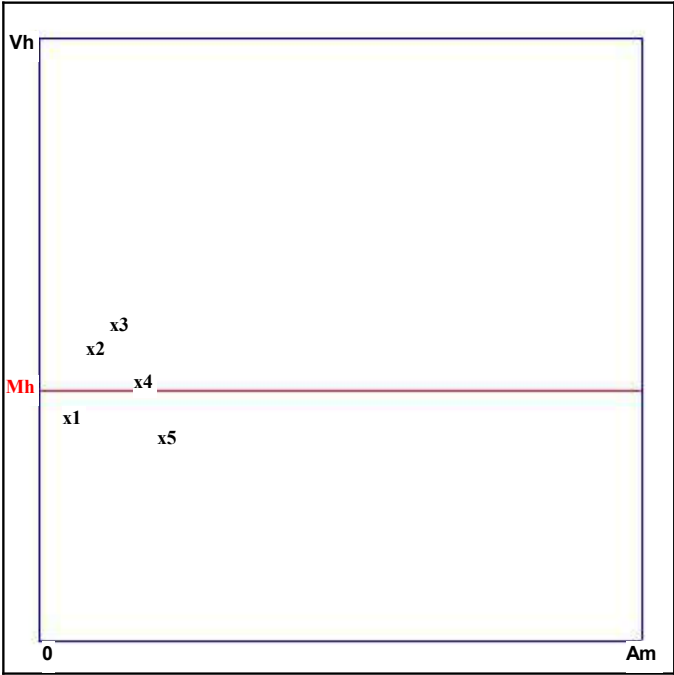


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 257,22

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	220,08	37,137	14,44
2 -	291,77	34,547	13,43
3 -	316,99	59,769	23,24
4 -	257,77	0,544	0,21
5 -	199,50	57,722	22,44

Data: 30/04/2026 _____

Helcio Kronberg



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJA7 5XEB6 WK9NZ PWGTA



"LIVRO NÚMERO DOIS"

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Barão dos Campos Gerais, 72

TITULAR:

AUGUSTO ALVES GUIMARÃES

C.P.F. 002881109-78

LAPA

PARANÁ

REGISTRO GERAL

Matrícula N.º 12.465.-

FICHA

01.-

RUBRICA

[Assinatura]

CNM 083683.2.0012465-91

IDENTIFICAÇÃO:- UM LOTE DE TERRENO, com a área de 10.652, 00m2 (DEZ MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS METROS QUADRADOS), de terras de faxinal, situado no lugar "CONTENDA, no Município do mesmo nome, nesta Comarca, com as divisas, confrontações e metragens seguintes:- LADO NORTE e LADO LESTE: divide com o loteamento Jardim Paraná, nas seguintes medidas: 42,00m; 23,50m; 79,50m; 48,50m; e com o Rio Isabel Alves em 13,00m; LADO SUL: confronta com a antiga Rodovia do Xisto em 121,00m; LADO OESTE: confronta com o prolongamento da Rua nº.6 em 156,80m; confrontações;- essas que foram extraídas do instrumento que deu origem a abertura da presente matrícula.- **Observação:-** Cujo lote foi desmembrado do terreno com a área de 3 alqueires e 20 litros, havido pelos proprietários na forma do registro anterior abaixo indicado, estando o imóvel cadastrado no INCRA, sob nº. 701 084 008 842 com A.T. de 60,8-ha (em conjunto com outras áreas dos mesmos proprietários,- cujo desmembramento foi devidamente autorizado pelo INCRA, conforme autorização nº.112/86; e a qual destina-se a construção e instalação de Industria Produtora de Fertilizantes, ficando caracterizado, conforme determina o Decreto 62.504 de 08-04-1968, a destinação da mesma para fins não agrícolas.- **PROPRIETÁRIOS:-** ANGELICA CZAJA, viúva, do lar, filha de Francisco e Catarina Slusarz, inscrita no CPF sob nº.688 067 609 04; ALEIXO CZAYA, solteiro, maior, agricultor, portador da CIRG nº.1.908.625 Pr e CPF nº.254 766 969 20; e EDUARDO CZAYA, solteiro, maior, agricultor, portador da Cert. de Reservista nº.482424 da 15ª CSM, inscrito no CPF sob nº.688 068 689 34, - todos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Contenda, sendo a primeira com a área correspondente a 50% do imóvel, e a cada um dos dois ultimos, com a área correspondente a 25%.- **REGISTRO ANTERIOR:-** Nº 01, feito na matrícula nº.12.419, ficha 01 do Registro Geral, deste Ofício.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 16 DE FEVEREIRO DE 1.987. O EMP. JURAMENTADO:-

[Assinatura]

=====

R.01/12.465/- PROTOCOLO Nº.25.522 de 16/FEVEREIRO/1987:

ALIENAÇÃO:- O imóvel constante da matrícula supra, o qual achase com o ITR de 1.986 quitado, - foi pelos proprietários alienado como aqui se registra.- **ADQUIRENTE:-** A firma **PROFERCO - PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA.**, pessoa juridica de direito privado, estabelecida a Rodovia do Xisto Km 38,5 na cidade de Contenda, nesta Comarca, inscrita no CGC/MF sob nº.75.102.079/0001-60,- a qual foi representada por seu gerente João Pagliarini, brasileiro, casado, portador da CIRG. nº.126.453 Pr e CPF nº.004.633.459-91, residente e domiciliado a rua Nereu Ramos 812, na cidade de Curitiba Pr.- **TRANSMITENTES:-** ANGELICA CZAJA; ALEIXO CZAYA; e EDUARDO CZAYA, - todos já identificados na matrícula supra. **TITULO:-** Compra e venda.- **FORMA DO TITULO:** Escritura Pública lavrada em data de 13 de Fevereiro de 1.987, as fls.71/72 do Livro

Segue no verso

MATRÍCULA Nº
12.465.-

CNM 083683.2.0012465-91

Continuação

nº.29 do Tabelação de Contenda, desta Comarca, mediante a autorização 112/86 passada pelo INCRA, em data de 08/12/1986, e ainda das certidões negativas Estadual e de onus reais, e com a declaração de que os transmitentes não são vinculados como empregadores ou produtores rurais à Previdência Social, - e que o imóvel ora alienado não possuem ações reais ou pessoais reipersecutorias, e tendo sido pago o ITBI, na quantia de Cz\$.5.000,00 conforme GR 4, autenticada mecanicamente em data de 10/02/87.- A DOI a SRF foi expedida pelo Tabelião.- VALOR:- Cz\$.250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL CRUZADOS), com plena e geral quitação.- CONDIÇÕES: O desmembramento foi autorizado pelo INCRA, para fins não agrícolas, ou seja para a construção e instalação de Industria Produtora de Fertilizantes, ficando caracterizado conforme determina o Decreto 62.504 de 08/04/1968.- E quanto ao mais puro e simples.- Registro do distribuidor nº.133/87.- Custas:- Cz\$.993,60 sendo ao F.P. Cz\$.165,60 a CPC Cz\$.41,40 e a Serventia Cz\$.786,60.- Registro do distribuidor nº.133/87.- ACP.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 16 DE FEVEREIRO DE 1.987. O EMP. JURAMENTADO:-

R.2/12.465 - Protoc.nº 26.548, de 10 de julho de 1987

HIPOTECA CEDULAR:- Pela Cédula de Crédito Industrial Nº 87/40303-X, emitida em data de 19 de junho de 1.987, pela proprietária qualificada no R.1, retro;- ao BANCO DO BRASIL S.A., por sua agência de Contenda-Pr, ou à sua ordem;- no valor de Cz\$.1.575.000,00 (Um milhão e quinhentos e setenta e cinco mil cruzados), deferido para financiamento de aquisição de um trator e implementos industriais, com aplicação de recursos próprios no valor de Cz\$.175.000,00; crédito esse com vencimento para 28 de agosto de 1.987, a ser pago na praça de Contenda-Pr, em uma só vez; cédula essa cujas quantias fornecidas pelo Banco e as que lhe forem devidas a título de despesas, sofrerão reajustes apurados com base no rendimento nominal das LBC-Fiscal e, após a atualização, incidirão juros remuneratórios de 1,6% ao mês que poderão ser alterados para 4% ao mês, no caso de inadimplemento; e, cuja remição é de 100% do valor dos bens adquiridos com o crédito e 80% do valor dos demais bens;- tudo sob as demais condições contratuais descritas no Registro Auxiliar nº 5.706;- a emitente dá ao Banco em Hipoteca Cédular de PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da matrícula retro, avaliado em Cz\$.1.500.000,00. Contrato apresentado sem anexos. Custas:- Regtº Cz\$.3.703,56, sendo Cz\$.154,30 à CPC; Cz\$.1.466,00 à Serventia; Cz\$.1.466,00 à Faz.Nacional e Cz\$.617,26 ao Fundo Penitenciário. AGP.- O referido é verdade e dou fé. Lapa, 10 de julho de 1.987. A Emp.Juramentada:-

R.3/12.465 - Protoc. 26.775, de 07 de agosto de 1.987

HIPOTECA CEDULAR:- Pela Cédula de Crédito Industrial Nº 87/40377-3, emitida em data de 21 de julho de 1.987, pela proprietária qualificada no R.1, retro;- ao BANCO DO BRASIL S.A., por sua agência de Contenda-Pr, ou à sua ordem;- no valor de Cz\$.2.540.400,00 (Dois milhões e quinhentos e quarenta mil e quatrocentos cruzados), deferido para financiamento de capital de giro e investimentos fixos, com aplicação de recursos próprios no valor de Cz\$.3.908.900,00; crédito esse com vencimento para 15 de julho de 1.990, a ser pago na praça de Contenda-Pr, na forma de pagamento contratual; cédula essa cujo saldo devedor estará sujeito a reajuste monetário positivo igual a variação acumulada das LBC e juros remuneratórios de 10% ao ano, que poderão ser

na ficha nº 2.

RUBRICA

FICHA

2/12.465.

CNM 0836832.0012465-91

CONTINUAÇÃO

alterados para 24% ao ano, em caso de inadimplemento; e, cuja remissão é de 125% do valor dos bens adquiridos com o crédito e 80% do valor dos demais bens; - tudo sob as demais condições contratuais descritas no Registro Auxiliar nº 5.771; - a emitente dá ao Banco em Hipoteca Cédular de SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros o imóvel constante da matrícula retro, avaliado em Cz\$.4.676.700,00, sendo o valor das terras Cz\$.1.500.000,00 e o valor das benfeitorias a que se destina o financiamento: Cz\$.3.176.700,00. Contrato apresentado sem anexos. Custas: - Regtº Cz\$.3.703,56, sendo Cz\$.154,30 à CPC; Cz\$.1.466,00 à Serventia; Cz\$.1.466,00 à Faz.Nacional e Cz\$.617,26 ao Fundo Penitenciário. AGP.- O referido é verdade e dou fé. Lapa, 07 de agosto de 1.987. A Emp.Juramentada:-

Helcio Guimarães Pires

EM TEMPO:- Constan como avalistas da emitente, no R.3-12465, retro, HELIO PAGLIARINI, inscrito no CPF sob nº 205.235.139-68 e MARIA BRIGIDA PAGLIARINI, inscrita no CPF sob nº 504.283.659-49. O referido é verdade e dou fé. Lapa, 07 de agosto de 1.987. A Emp.Juramentada:-

Helcio Guimarães Pires

Av.4/12.465 - Protoc. 27.206, de 25 de setembro de 1.987:-

AVERBAÇÃO DE RE-RATIFICAÇÃO:- Procede-se a esta averbação nos termos do Aditivo de Re-Ratificação, datado de 11 de agosto de 1.987, devidamente firmado pelo representante da emitente, pelos avalistas e pelos administradores do Banco do Brasil S.A., agência de Contenda-Pr, com a finalidade seguinte: Alterar a cláusula de Encargos Financeiros, que passa a ser a seguinte: ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS:- Os saldos devedores diários sofrerão atualização monetária calculada no último dia de cada mês, no vencimento e na liquidação, com base nos índices de variação das OTN e após a atualização incidirão juros à taxa de 11% ao ano, ficando ressalvada a possibilidade de tais encargos virem a ser modificados pelo Conselho Monetário Nacional. Tais alterações/modificações têm vigência a partir da data da assinatura da cédula ora aditada, ou seja, a partir de 21-07-87. Ratificação:- Assim ajustados, o Financiador e a Financiada, declarando não haver ânimo de novar as obrigações assumidas na cédula ora aditada (CCI nº 87/40377-3 - R.3/12465) e ratificando, no que não foi pelo aditivo expressamente alterado, tudo o que nela se contém. Custas:- Av.Cz\$.30,09, sendo Cz\$.1,25 à CPC; Cz\$.23,82 à Serventia e Cz\$.5,02 ao Fundo Penitenciário. AGP.- O referido é verdade e dou fé. Lapa, 25 de setembro de 1.987. A Emp.Juramentada:-

Helcio Guimarães Pires

Av.5/12.465 - Protoc.27.748, de 26 de novembro de 1.987:-

AVERBAÇÃO DE BAIXA:- Procede-se a esta averbação nos termos do Memorando datado de 15 de setembro de 1.987, devidamente firmado pelos administradores do Banco do Brasil S.A., agência de Contenda-Pr; - apresentado hoje a este Ofício e no qual o referido Banco autoriza ser promovida a baixa da CCI nº 87/40303-X, constante do R.2-12465.- Custas:- Av.Cz\$.32,98, sendo Cz\$.1,37 à CPC; Cz\$.26,11 à Serventia e Cz\$.5,50 ao Fundo Penitenciário. AGP.- O referido é verdade e dou fé. Lapa, 26 de novembro de 1.987. A Emp.Juramentada:-

Helcio Guimarães Pires

R.6/12.465 - Protoc. 27.749, de 26 de novembro de 1.987:-

HIPOTECA CEDULAR:- Pela Cédula de crédito Industrial Nº 87/40702-7, emitida em data de 15 de setembro de 1.987, pela proprietária qualificada no R.1, retro;- ao BANCO DO BRASIL S.A., por sua agência de Contenda-Pr, ou à sua ordem;- no valor de Cz\$.1.875.000,00 (um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil cruzados), deferido para financiamento de, digo, deferido para aplicação na forma do orçamento

SEGUIE

CNM 083683.2.0012465-91

CONTINUAÇÃO

to; crédito esse com vencimento para 15 de março de 1.989, a ser pago na praça de Contenda-Pr, em 18 prestações mensais; cédula essa com reajuste monetário apurado com base, nos primeiros seis meses, em 55% e nos meses seguintes em 100% do rendimento nominal das LBC-fiscal e sobre os saldos da dívida assim corrigidos, incidirão juros remuneratórios de 0,5% ao mês, sendo que os juros poderão ser alterados para 4% ao mês, em caso de inadimplemento; e, cuja remição é de 100% do valor dos bens adquiridos com o crédito e 80% do valor dos demais bens; - tudo sob as demais condições contratuais descritas no Registro Auxiliar nº 6.157; - a emitente dá ao Banco, em Hipoteca Cédular de TERCEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da matrícula retro, avaliado em Cz\$.4.676.700,00. Contrato apresentado sem anexos. Custas: - Regtº Cz\$.4.553,28, sendo Cz\$.189,72 à CPC; Cz\$.1.802,34 à Serventia; Cz\$.1.802,34 à Faz.Nacional e Cz\$.758,88 ao Fundo Penitenciário. AGP.- O referido é verdade e dou fé. Lapa, 26 de novembro de 1.987. A Emp.Juramentada:-

Helcio Kronberg

AV.07/12.465 - Protoc. nº 28.482, de 05 de FEVEREIRO de 1.988:- AVERBAÇÃO DE RE-RATIFICAÇÃO:- Procede-se a esta averbação nos termos do aditivo de Re-Ratificação, datado de 30 de Novembro de 1.987, devidamente firmado pelo representante da emitente, pelos avalistas e pelos administradores do Banco do Brasil S/A, agência de Contenda-Pr., com a finalidade seguinte:- ALTERAÇÃO DE PRAZO:- A Financiada e o Financiador tem justo e acordado no ato, corrigir o prazo do instrumento de crédito ora aditado, fixando o seu novo vencimento para 21-07-90, e em consequência altera a Forma de Pagamento da dívida resultante do financiamento e que será pago do seguinte modo: a)-A parcela referente ao Capital de Giro- de cz\$ 550.000,00, será pago em 03 (tres) parcelas, sendo a 1ª em 21.01.88; 2ª em 21.07.88 e a 3ª em 21.01.89, correspondente ao vencimento final do Capital de Giro.- b)- A parcela referente ao Investimento Fixo.- cz\$ 1.990.440,00, será pago em 05 parcelas, sendo a 1ª em 21.07.88; 2ª em 21.01.89; 3ª em 21.07.89 e 4ª em 21.01.90 e a 5ª em 21.07.90, correspondendo cada uma delas acima citadas ao resultado obtido com a divisão do saldo devedor (excluídas eventuais parcelas exigidas, e com as demais condições contratuais descritas na Av.02/5.771 aux).- RATIFICAÇÃO:- Assim ajustados, o financiado e o Financiador, declarando não haver ânimo de novar as obrigações assumidas na cédula ora aditada e retificada, no que foi expressamente alterado, tudo o que nele se contém.- Cédula ora aditada (COI nº 87/40377- 3- R. 3/12.465 retro).- Custas:- Av. cz\$ 89,28 sendo ao F.Penitenciário 14,88, à CPC 17,11 e a Serventia cz\$ 57,29. CLD. O referido é verdade e dou fé. Lapa, 05 de FEVEREIRO de 1.988.- A Sub-Oficial:-

Requiere do Oficial

AV.08/12.465 - Protoc. nº 35.727 de 24 de JULHO de 1.990:- AVERBAÇÃO DE BAIXAS:- Procede-se a esta averbação nos termos dos memorandos passados pelo Banco do Brasil S/A. agência de Contenda-Pr, datados de 23.07.90 e 24.07.90, e devidamente firmados pelos administradores, e apresentados a este Ofício, e nos quais o referido Banco autoriza a serem promovidas as baixas dos R.03 e suas respectivas averbações e R.06/12.465 retro, referentes as cédulas nºs 87/40377-3 e 87/40702-7.- Custas:- Av. cr\$ 580,00 x2, sendo à CPC cr\$ 29,00 e a Serventia cr\$ 551,00.- cada.- CLD. O referido é verdade e dou fé. Lapa, 24 de JULHO de 1.990.- A Escrevente Juramentada:-

Requiere do Oficial

AV.09/12.465 - PROTOCOLO Nº 37.739 de 05/JULHO/1.991:-

EDIFICAÇÃO:- Averba-se, nos termos do requerimento feito a este Ofício, a seguinte: folha nº.03.

RUBRICA

FICHA

03/12.465.-

CONTINUAÇÃO

cio pelo representante da firma proprietária, o qual instruiu com Certidão de conclusão de obra, datada de 04/12/87, passada pela Prefeitura de Contenda, Certidão Negativa de Débito "CND" nº.084001 série "C", passada pelo INSS em data de 27/06/91, Habite-se passada pela Unidade Sanitária de Contenda, em 03/12/87, e ainda ART do CREA sob nºs.551077; 522003 9, 551076 9,- com o fim de constar que no referido, digo, que no referido terreno da presente matrícula foi pela firma proprietária edificado "UM BARRACÃO EM ALVENARIA", com a área de 1.141,04m² (HUM MIL-CENTO E QUARENTA E UM METROS E QUATRO DECIMETROS QUADRADOS) ,- cuja obra teve o seu término em 30/11/1987.- Cota:Av. Cr\$.986,00 sendo a CPC Cr\$.49,30 e a Serventia Cr\$.936,70.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 05 DE JULHO DE 1.991.- O OFICIAL:-

R.10/12.465 - PROTOCOLO Nº.39.210, de 12/FEVEREIRO/1.992:-

PRIMEIRA HIPOTECA (CONVENCIONAL):- Nos termos da Escritura Pública de Aditamento e constituição de Garantia Hipotecária vinculada a contrato particular para abertura de Limite de Crédito Rotativo, lavrada em data de 07 de agosto de 1.991, às fls.420 do Livro nº.1085 N do 7º Tabelião de Notas da Comarca de Curitiba, Pr, - celebrada / entre as partes: de um lado, como CREDOR HIPOTECÁRIO: **BANCO Bamerindus DO BRASIL Sociedade Anônima**, instituição financeira de direito privado, com sede em Curitiba Pr, na Avenida Presidente Kennedy, nº. 3.080, inscrito no CGC/MF sob o nº.76 543 115/0001-94, adiante denominado CREDOR, o qual digo, o qual foi no ato contratual representado por seus procuradores, Nicolau Kozievitch, brasileiro, casado, / bancário, portador da CIRC.(nº.998.823 Pr e CPF/MF nº.186 909 399-20), digo, portador da CIRC. nº.490.095 Pr e CPF nº.111.796 439-68; e, Jacir José Bondan, brasileiro, casado, bancário, portador da CIRC. nº.998.823 Pr, e no CPF sob nº.186 909 399-20,; - e, de outro lado como **DEVEDOR HIPOTECANTE:- PROFERCO - PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia do Xisto, KM 39, na cidade de Contenda, inscrita no CGC/MF sob o nº.75.102.029/0001-60, adiante designado simplesmente Creditado, o qual foi no ato contratual representado por seu sócio gerente, Helio Pagliarini, brasileiro, casado, industrial, portador da CIRC. nº. 745 800 2 Pr e CPF nº. 205 235 139 68, residente e domiciliado em Curitiba Pr, e ainda por seus sócios cotistas: Maria Brigida Pagliarini, brasileira, solteira, maior, comerciante, CIRC. nº.1.441.464 Pr e do CPF nº.504 283 659-49; Elisabeti Pagliarini, brasileira, desquitada, do comércio, portador da CIRC. nº.895.732 0 Pr e do CPF nº. 170 971 349 68,- ambas representadas no ato contratual pelo procurador Helio Pagliarini; e ainda como **INTERVENIENTE GARANTIDOR: HELIO PAGLIARINI**, antes identificado, -pelo qual instrumento o imóvel da presente matrícula (terreno e benfeitorias existentes) foi dado em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, pelo devedor ao ora credor, em garantia da abertura do limite de crédito Rotativo por contrato particular, datado de 26 de julho de 1.991; O limite do Crédito Rotativo aberto corresponderá em cruzeiros até o valor que for equivalente a US\$ 500.000,00 (quinhentos mil dólares dos Estados Unidos) correspondente na data da celebração do Contrato antes referido em Cr\$ 170.800.000,00 (Cento e setenta milhões e oitocentos mil cruzeiros) ao dólar cotado a taxa cambial no valor unitário de Cr\$.341,60 (Trezentos e quarenta e um cruzeiros e sessenta centavos); **PRAZO DO LIMITE:-** O limite para utilização do crédito antes citado é de 360 (

SEGUIE

CNM 083683.2.0012465-91

Presen... e sessenta) das contadas a partir de 26 de julho de 1991, vencendo-se em 20 de julho de 1.992; DA UTILIZAÇÃO DO LIMITE: - Ficou convenção no contrato, que o valor do limite de crédito aberto será utilizado pelo Creditor, através de: Contrato de Abertura de Carta de Crédito para Importação de Mercadorias e seus respectivos anexos e aditivos, que vierem a ser firmados entre o Creditor e o Credor, dentro do período e forma estabelecidos no Contrato; ENCARGOS FINANCEIROS: - Sobre a efetiva utilização do limite de crédito aberto incidirão os encargos financeiros pactuados nos Contratos que vierem a ser formalizados para a utilização do limite concedido, inclusive com relação as obrigações tributárias e demais despesas que houver; DO IOF: - O imposto sobre Operações de Crédito (IOF) será pago de acordo com a legislação em vigor; Valor da Garantia Hipotecária: - O referido imóvel oferecido e dado em garantia Hipotecária, foi pelas partes avaliado em Cr\$.128.500.000,00 (cento e vinte e oito milhões e quinhentos mil cruzetiros), e ainda que ficou reassalvado ao Credor o direito de pedir nova avaliação; Abrengência da Garantia: - A garantia hipotecária outorgada ao Credor responderá pelo pagamento da dívida de responsabilidade do Creditor, bem como pelo cumprimento de todas as obrigações principais e acessórios decorrentes dos contratos que vierem a ser firmados e do instrumento outorgado; DA SOLIDARIEDADE: - O Interviente Garantidor, avalista da Nota Promissória emitida de acordo com os termos do contrato, com pareceu no ato contratual também no condição de Devedor Solidário, anuindo expressamente com o convencionalizado no instrumento ora registrado, responsabilizando-se limitada e solidariamente pelo fiel e causal cumprimento de todas as obrigações decorrentes do Contrato, e dos que vierem a ser celebrados, assumidas pelo Creditor, seja de principal, encargos financeiros compensatórios e moratórios, abrangendo juros, atualização monetária, variação cambial, comissão de permanência, tributos, multa contratual, honorários advocatícios e demais despesas ainda não contidos na referida Nota Promissória, devidos exclusivamente em razão das condições pactuadas contratualmente e na escritura ora registrada; MOHA: As constantes do instrumento, MULTA: - R de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida, de caráter exclusivamente moratórios; RATIFICAÇÃO: - Ficando assim Ratificados todos os demais termos, cláusulas, condições e garantias constantes do "contrato" celebrado em 26/07/91 antes citado. - FICOU ELEITO o foro da Comarca de Curitiba Pr, facultado ao Credor o direito de optar pelo da sede do Creditor ou Interviente Garantidor ou ainda a da localização do bem dado em garantia. - Demais condições constantes do instrumento. - Para a lavratura do instrumento ora registrado do foi apresentado a CND do INSS, sob nº.084201, negativa de ônus reais e ainda demais declarações de Lei. - Cota: - Regte. Cr\$.155.295,00 sendo a CPC Cr\$.1.257,15 e a Serventia Cr\$.154.037,85. - RD. nº.660/91 O REFERIDO E VERDADE DOU RE. LAPA, PR, 12 DE FEVEREIRO DE 1.992. - O OFICIAL: - *[Assinatura]* AV.11/12.465 - PROTOCOLO Nº.39.351 de 06/MARÇO/1.992: - ADITAMENTO: - Procedeu-se a presente averbação nos termos da Escritura Pública de Aditamento para alteração e Ratificação, lavrada em data de 27 de Fevereiro de 1.992, as fls.164 do Livro nº.1100-N do 2º Tabelionato da Comarca de Curitiba Pr, entre as partes, a saber: CREDOR HIPOTECARIO BANCO BAHIANINUS DO BRASIL Sociedade Anônima, inscrita no CNPJ nº.08.000.000/0001-91, e o Interviente Garantidor, a saber: AV. Presidente Kennedy, nº.3.080, inscrito no CNPJ nº.04.000.000/0001-91.

CNM 083683.2.0012465-91

RUBRICA

FICHA

04/12.465.-

CONTINUAÇÃO

CGC/MF sob o nº.76.543.115/0001-94, o qual foi no ato contratual representado por seus procuradores, Nicolau Kozievitch, brasileiro, casado, bancário, portador da CIRC. nº.490.095.Pr e CPF nº.111.796.439 68; e Jacir José Bondan, brasileiro, casado, bancário, portador da CIRC. nº.998.823 Pr e no CPF/MF nº. 186 909 399-20,; e de outro lado como Devedor Hipotecante: PROFERCO - PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rodovia do Xisto, KM 39, na cidade de Contenda, inscrita no CGC/MF sob o nº.75.102.079/0001-60, a qual foi representada no ato contratual pelo sócio / gerente, Hélio Pagliarini, brasileiro, casado, industrial, portador da CIRC. nº.745.800-2 Pr e no CPF/MF sob o nº.205 235 139 68, residente e domiciliado em Curitiba Pr, e ainda pelos sócios cotistas: Maria Brigida Pagliarini, brasileira, solteira, maior, comerciante, portadora da CIRC. nº.1.441.464 Pr e do CPF/MF nº.504.283.659-49; e Elisabeti Pagliarini, brasileira, desquitada, do comércio, portadora da CIRC. nº.895.732-0 e do CPF/MF nº.170 971 349-68, as quais foram no ato contratual representados pelo procurador o Sr. Helio Pagliarini, antes identificado; e ainda Interviente Garantidor: Hélio / Pagliarini, já antes identificado; - os quais de comum acordo pelo instrumento ora averbado, aditaram o instrumento objeto do R.10 retro, em vista da celebração entre os mesmos do Aditivo nº.01 ao Contrato Particular para Abertura de Limite de Crédito Rotativo e outras Avenças nº.CWB/008/91, de 26/07/91, - alterando a forma de utilização do limite de crédito aberto, através do referido contrato, que passa a abranger também CONTRATOS DE MUTUO NA FORMA OPERACIONAL DE DESCONTOS DE TITULOS, seus anexos e aditivos; em virtude da alteração do contrato antes citado pelo instrumento ora averbado, ficam garantidos também Contratos de Mutuo na forma Operacional de Descontos de Titulos, seus anexos e aditivos por igual período pela Hipoteca já constituída em favor do credor, em Primeiro Grau, constante do Registro nº.10 retro.- Ficando assim ratificados pelo ora instrumento, todos os termos, cláusulas e condições e garantias do instrumento constante do Registro nº.10 retro, que não tenham sido expressamente alterados.- Cota:- Av. Cr\$.3.697,50 sendo a CPC Cr\$.147,90 e a Serventia Cr\$.3.549,60.- O referido é verdade e dou fé. Lapa, Pr, 06 de março de 1.992.- O Oficial:- João Carlos da Silva

R.12/12.465 - PROTOCOLO Nº 41.700, de 22 de DEZEMBRO DE 1.992:-

SEGUNDA HIPOTECA (CONVENCIONAL):- Nos termos da Escritura Pública de Confissão e Consolidação de Dívida, com garantia Hipotecária, lavrada em data de 10 de Dezembro de 1.992, às fls. 001, do Livro nº 563, do 3º Tabelião de Notas de Curitiba-Pr.,- celebrada entre as partes: de um lado, como CREDORA HIPOTECÁRIA:- MISSIONEIRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, empresa de direito privado, com sede na Capital, à Rua Cândido Hartmann 510, inscrita no CGC/MF sob nº 84.876.986/0001-58, no ato contratual representada por seu Diretor Carlos Roberto Nunes Lobato, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do CREA/RS 35540-D RS., e inscrito no CPF/MF sob nº 335.061.160-53, residente e domiciliado à Rua Bento Vianna nº 994 aptº 15, Batel, Curitiba-Pr; e, de outro lado, como DEVEDORA:- PROFERCO-PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA, pessoa Jurídica de direito privado, com sede em Contenda, à Rodovia do Xisto Km 39 s/nº., e inscrita no CGC/MF sob nº 75.102.079/0001-60, no ato contratual representada por seu sócio-gerente Hélio Pagliarini, brasileiro, casado, industrial, portador da CIRC nº 745.800-2 Pr, e inscrito no CPF/MF sob nº / 205.235.139-68, residente e domiciliado à Rua Bahia, nº 317, Vila Guaira, Curitiba-Pr.- VALOR DA DÍVIDA:- Que se reconhece e confessa como de responsabilidade da devedora a Credora o débito de cr\$ 1.544.803.333,00 (Um bilhão quinhentos e qua-

SEQUE

CNM 083683.2.0012465-91

CNM 083683.2.0012465-91

Continuação

renta e quatro milhões oitocentos e três mil trezentos e trinta e três cruzeiros), decorrente de empréstimo realizado pela GEL ENGENHARIA LTDA., a PROFERCO- PRODUTOS FERTILIZANTES. CONTENDA LTDA., no valor de cr\$ 1.200.000.000,00 (Um bilhão duzentos milhões de cruzeiros), efetuado em 18/11/92, através do cheque nominal do Banco BIC S/A.- PRAZO:- O débito reconhecido e confessado pela devedora será pago no dia 14/12/92.* MORA:- é de 1% ao mes. MULTA:- É de 20% sobre o total dos débitos descritos na clausula contratual, e 10% sobre o montante da dívida. Pelo qual instrumento o imóvel da presente matrícula (terreno e benfeitorias) foi dado em Hipoteca de SEGUNDO GRÁU, pelo devedor à ora Credora, em garantia do cumprimento da obrigação assumida e liquidação integral da dívida.- FORO:- Ficou eleito o Foro da Comarca da Lapa, para qualquer procedimento judicial, com base na referida escritura, as partes elegeram desde já, com exclusão de qualquer outros, por mais privilegiado que seja, exceto a opção da Credora em acionarem em seu próprio domicílio; que assim sendo e na melhor forma de direito a outorgante devedora confessa devedora do outorgado Credor, da importância acima mencionada, que se obriga a pagar e na forma e condições estipulada.- Demais condições constantes do instrumento. Cota: Registro 2.520,000 VRC, sendo à CPC 17,000 VRC e a Serventia 2.503,000 VRC. O referido é verdade e dou fé. Lapa, Pr, 22 DE DEZEMBRO DE 1.992.- A ESCRIVENTE JURAMENTADA:-

Deusde- dit Joaquim da Rocha

R.13/12.465 - PROTOCOLO Nº.48.544 de 06/OUTUBRO/1.995:-
ARRESTO:- Nos termos do competente Mandado Judicial, passado em data de 22 de setembro de 1.995, pelo Cartório do Cível e Anéxos desta Comarca e, assinado pelo M.M.Juiz de Direito o Exmº. Snr. Dr. Deusde- dit Joaquim da Rocha, dos Autos de Execução Fiscal, em que a FAZENDA NACIONAL, move contra PROFERCO PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA (Autos nº.11/94),- PROCEDO ao REGISTRO DO ARRESTO, do imóvel constante da matrícula retro, de propriedade da executada, para assegurar o pagamento da dívida a Exequente acima referida.- Cota - Regtº. (isento). O referido é verdade e dou fé. Lapa, Pr, 06 de Outubro de 1.995.
O Oficial:- *Wlacyr Machado*

AV.14/12.465 - PROTOCOLO Nº.139.518, DE 03/OUTUBRO/2024:- ARRECADACÃO:- Nos termos do Ofício expedido em 02/10/2024 nos autos de Falência nº.0000012-25.1993.8.16.0103 da 24ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba PR, - AVERBA-SE que o imóvel da presente matrícula foi ARRECADADO em 13/08/1997, no âmbito da presente falência, para compor a Massa Falida de PROFERCO - PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA (CNPJ 75.102.079/0001-60), conforme auto de arrecadação. Sendo que as custas de averbação, prenotação, arquivamento, ISS, FUNDEP e FUNREJUS 25%, para final do processo, conforme determina a Lei. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 08 DE OUTUBRO DE 2024. O OFICIAL:- *Wlacyr Machado* (Wlacyr Machado). Cota Averbação 315,00 VRC R\$ 87,25 - ISS R\$ 4,36 - FUNDEP R\$ 4,36 - SELO R\$ 8,00 SFR12.h5Umv.ChPk6-TvWGI.F664q

SEGUE