

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Condomínio Fechado |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Sala Comercial |
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Galpão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Sicoob Credicapital

NOME: Matheus Augusto Cassol

CNPJ: 04.529.074/0001-70

EMAIL: matheus.cassol@sicoob.com.br;gabriela.cristo@sicoob.com.br

b.com.br;bndu.juridico4370@sicoob.com.br;leticia.ramos@sicoob.com.br **TELEFONE:** 45 4000 1914
oob.com.br;hercules.sondei@sicoob.com.br

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: -

CPF/CNPJ: -

TELEFONE: -

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 7.459

CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaraniáçu

ENDEREÇO: Estrada Geral

Nº: S/N

COMPLEMENTO: Lote 34 | Gleba 11

BAIRRO: Barra Bonita

CIDADE: Guaraniáçu

UF: PR

CEP: 85400-000

PROTOCOLO: 902.125.177

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 991.872,60 (novecentos e noventa e um mil e oitocentos e setenta e dois reais e sessenta centavos)

TERRENO:

ÁREA REF. (ha): 22,007

R\$/ha: 45.069,96

APP'S / MATA NATIVA (ha): 1,950

R\$/ha: 0,00

ÁREA MECANIZÁVEL (ha): 17,257

R\$/ha: 0,00

RESERVA LEGAL (ha): 2,800

R\$/ha: 0,00

ÁREA ÚTIL (ha): 0,000

R\$/ha: 0,00

VALOR JUSTO: 743.904,45 (setecentos e quarenta e três mil e novecentos e quatro reais e quarenta e cinco centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 495.936,30 (quatrocentos e noventa e cinco mil e novecentos e trinta e seis reais e trinta centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 25,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 50,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTES DOCUMENTOS:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

Cont. do R.8 M 7.459
02 R. Geral deste Ofício. Custas- 1.260,00 VRC= R\$ 94,50. Guaraniáçu, 26 de dezembro de 2001. As. do Serventuário: *JR 3 chm*

R.9 M 7.459 Prot. 44.606 de 25.07.2002: Pela Escritura de **Compra e Venda** lavrada em 04.07.2002 às fls.166/167 no Ofício de Notas da Cidade e Comarca de Guaraniáçu Pr., a proprietária e **Outorgante Vendedora** – JULIA MAZUREK, portadora da C.I.RG/nº 3.777.654-8 Pr, já qualificada, **VENDEU** – a fração ideal que lhe pertence de **220.074,00m²** dentro de área maior do imóvel da presente matrícula, pelo preço de R\$ 23.634,00 (vinte e três mil, seiscentos e trinta e quatro reais), integralmente quitado para o **Outorgado Comprador** – **ELIAS KAILER NOGUEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, agricultor, portador da C.I.RG/nº 6.464.373-8 Pr e inscrito no Cpf 943.847.039-53, residente e domiciliado na localidade de Alto Alegre, Município e Comarca de Guaraniáçu Pr., permanecendo em comunhão na totalidade da área com outros proprietários. Consta na escritura pagamento devido ao **Funrejus**. Pago **ITBI** pela GR nº 218/02 no valor de R\$ 240,49 em 02.07.02. **CCIR**- 1998/99 sob nº 719.056.049.484-9. **ITR**– nº do imóvel na Receita Federal 3.880.608-8 Cert. de Regularidade Fiscal. **Tit. de Aquis.** R.5 M 7.459 livro 02 R. Geral deste Ofício. Custas- 4.312,00 VRC = R\$ 323,40. Guaraniáçu, 07 de agosto de 2002. As. do Serventuário: *llg*

Av.10 M 7.459 de 25.07.2002: Certifico que a Escritura de Compra e Venda constante do R.9 acima descrita foi lavrada no Livro nº 079/E . O referido é verdade e dou fé. As. do Serventuário: *llg*

R.11 M 7.459 Prot. 45.158 de 06.12.2002: Pela Escritura de **Compra e Venda** lavrada em 11.11.2002 às fls.158/159 do Livro 80/E no Ofício de Notas da Cidade de Guaraniáçu, Município e Comarca de Guaraniáçu Pr., os proprietários e **Outorgantes Vendedores** – OLMIRO TELES sua mulher LUCIA APARECIDA RODRIGUES TELES, já qualificados, **VENDERAM** – a fração ideal que lhes pertence de **119.700,00m²** dentro de área maior do imóvel da presente matrícula pelo preço de R\$ 9.954,10 (nove mil novecentos e cinquenta e quatro reais, dez centavos), integralmente quitado para o **Outorgado Comprador** – **JOSÉ VILMAR MOREIRA**, brasileiro, agricultor, residente e domiciliado na avenida Brasil, 4128 na cidade de Cascavel Pr., portador da C.I.RG/nº 6.484.612-4 Pr. e Cpf 965.254.799-91, casado com Janete Aparecida Monteiro Moreira, sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão de casamento nº 1098 fls. 298 do Livro nº 4-B do RC de Guaraniáçu Pr., permanecendo em comunhão na totalidade da área com outros proprietários. Consta na escritura recolhimento devido ao **Funrejus**. Pago **ITBI** pela GR/nº 382/02 em 24.10.02 no valor de R\$ 203,08. Apresentado **CCIR**- 1998/99 sob nº 719.013.024.643-4. **ITR**– nº do imóvel na Receita Federal 0.418.438-6 Cert. de Regularidade Fiscal. **Tit. de Aquis.** R.6 M 7.459 livro 02 R. Geral d/Ofício. Custas- 3.060,00 VRC=R\$ 229,50. Guaraniáçu, 13 de dezembro de 2002. As. do Serventuário: *llg*

R-12-7.459 – Protocolo n. 46.860, de 12 de março de 2004.

COMPRA E VENDA. Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 8-3-2004, a folhas 1 e 2 do livro 83-E, no Notariado de Guaraniáçu, PR, os co-proprietários, José Vilmar Moreira e sua mulher, Janete Aparecida Monteiro Moreira, já qualificados, domiciliados em Cascavel, PR, onde residem na Avenida Brasil, 4.128, Centro, ela brasileira, vendedora, portadora da CI n. 6.292.290-7-PR e do CIC n. 928.238.319-91, venderam sua parte ideal, ou seja, a área de **119.700,00m²** (cento e dezenove mil e setecentos metros quadrados) do imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 13.600,00

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARANIÁÇU
PARANÁ

CNM: 083519321000745959
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ADM/KM>

MATRÍCULA Nº 7.459 **LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL** FICHA Nº 3
 Oficial do Registro de Imóveis - Guaraniáçu - Paraná
VERA MARIA MARANHÃO BERNARDO Oficial

(treze mil e seiscentos reais), a **GERÔNIMO LUIZ DA SILVA**, brasileiro, agricultor, portador da CI n. 1.410.407-PR e do CIC n. 333.540.149-20, domiciliado neste Município, onde reside na localidade de Alto Alegre, casado desde 4-5-1984 pelo regime de comunhão universal de bens com **Luzia Maria da Silva**, conforme pacto antenupcial registrado sob o n. 14.801, no Livro n. 3, no Serviço de Registro de Imóveis de Palotina, PR. O imóvel está cadastrado no INCRA, conforme o CCIR 2000/2001/2002, sob o n. 9500253029965, com área total cadastrada de 68,2ha, com 3,4 módulos fiscais, e 2ha de fração mínima de parcelamento, e, na Receita Federal (somente parte do imóvel) sob o n. 0.418.438-6. Guia do ITBI n. 231/2003, no valor de R\$ 277,00, paga em 11-3-2004; e do FUNREJUS quitada no valor de R\$ 19,90. Emolumentos: 3.060 VRCs = R\$ 321,30. Guaraniáçu, PR, 12 de março de 2004.
[Assinatura] A Oficiala.

R.13 M 7.459 Protoc. 53.169 de 11/12/2008: Nos termos da "CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º A80930865-7", no valor de R\$ 20.600,00 (vinte mil e seiscentos reais) com vencimento final para 27/05/2009, emitida em Guaraniáçu-PR., aos 27/11/2008, por **ELIAS KAILER NOGUEIRA**, já qualificado, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DE LARANJEIRAS DO SUL**, estabelecida na Rua Cel. Guilherme de Paula, 1220 em Laranjeiras do Sul-PR., inscrita no CNPJ 81.115.149/0001-18, ou à sua ordem, sendo o valores tomados junto à Cooperativa, dívida esta, líquida, certa e exigível e que incidirão juros à taxa efetiva de 29,840671% ao ano (2,200000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida. **FORMA DE PAGAMENTO:** vencendo-se em 27/05/2009. Fica somente a **fração de 220.074,00 m²**, pertencente ao emitente dentro de área maior do imóvel desta matrícula, gravada em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU**. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições da cédula. **R. 13.112 Livro 03 Auxiliar**. Emolumentos: R\$ 105,00. Guaraniáçu, 15 de dezembro de 2008. A Registradora
[Assinatura]

Av.14 M 7.459 Protoc. 54.002 de 17/08/2009: Certifico que a **Hipoteca de 1.º Grau**, constante do R.13 M 7.459 e registrada no Livro 03 Auxiliar sob n.º 13.112, foi quitada conforme memorando expedido pelo credor em 06/08/2009. Emolumentos: 60 VRCs = R\$ 6,30. Guaraniáçu, 18 de agosto de 2009. A Registradora
[Assinatura]

R.15 M 7.459 Protoc. 59.192 de 17/09/2013: COMPRA E VENDA: Pela Escritura de **Compra e Venda**, lavrada em 12/08/2008, às fls. 175/176 do Livro 90-E do Ofício de Notas do Município e Comarca de Guaraniáçu-PR., **os proprietários e Outorgantes Vendedores - GERÔNIMO LUIZ DA SILVA**, portador da CI RG nº 1.410.407-PR, CPF nº 333.540.149-20, e sua mulher **LUZIA MARIA DA SILVA**, portadora da CI RG nº 3.001.689-0-PR, CPF nº 431.277.469-20, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Localidade Alto Alegre, em Guaraniáçu-PR, **VENDERAM a fração de 119.700,00 m², que lhes pertencia do imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), integralmente quitada, para o **Outorgado Comprador - JOÃO APARECIDO STRAZZA**, portador da CI RG nº 4.443.818-6-PR. CPF nº

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARANIÁÇU
PARANÁ

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ADRRJZWC5C7UNTRHYXQ4>. 65-65740007-615690-11111111

continuação da matr. nº 7.459

586.880.649-20, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com **APARECIDA DOS ANJOS STRAZA**, portadora da CI RG nº 8.498.079-0-PR, CPF nº 041.235.239-78, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Localidade Alto Alegre zona rural, em Guaraniaçu-PR, **permanecendo em comum na totalidade do imóvel**. Pago **Funrejus** no valor de R\$ 50,00 em 18/07/2008. Pago **ITBI** pela GR n.º 176/2008 no valor de R\$ 255,15 em 28/08/2008. **ITR** n.º do imóvel da Receita Federal: **0.418.438-6**, área total cadastrada: 11,9 ha - (Certidão Negativa de Débitos expedida pela R.F. em 10/09/2013). **CCIR 2006/2007/2008/2009** - Código do Imóvel Rural sob n.º **719.013.024.643-4**, área total cadastrada: 68,2000 ha., n.º de módulos fiscais: 3,4100, n.º de módulos rurais: 0,0 e FMP: 2,0000 ha. **DOI** exportada pelo notário. **Condições:** As demais constantes na escritura. **Título de Aquisição:** R.12 M 7.459 Livro 02 Registro Geral deste Ofício. Emolumentos: 4.092 VRC = R\$ 576,97. Guaraniaçu, 16 de outubro de 2013. A Registradora

R.16 M 7.459 Protoc. 59.193 de 17/09/2013: COMPRA E VENDA: Pela Escritura de **Compra e Venda**, lavrada em 17/08/2012, às fls. 066/069 do Livro 69-E do Ofício de Notas do Município de Ibema, Comarca de Catanduvas-PR., **os proprietários e Outorgantes Vendedores – JOÃO APARECIDO STRAZZA** e sua mulher **APARECIDA DOS ANJOS STRAZZA**, já qualificados, representados por Marcio Luis Damke, conforme consta na escritura, **VENDERAM a fração de 119.700,00 m², que lhes pertencia do imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), integralmente quitada, para o **Outorgado Comprador – MARCIO LUIS DAMKE**, portador da CI RG nº 3.243.033-3-PR, CPF nº 738.936.849-72, casado pelo regime de comunhão universal de bens em 17/09/1993, com Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob n.º 14.379 Livro 03 Auxilir do CRI de Medianeira-PR., com **MARISE RECH DAMKE**, portadora da CI RG nº 4.745.463-8-PR, CPF nº 792.299.999-20, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Linha Alto Alegre, zona rural, em Guaraniaçu-PR, **permanecendo em comum na totalidade do imóvel**. Pago **Funrejus** no valor de R\$ 60,00 em 17/08/2012. Pago **ITBI** pela GR n.º 170/2012 no valor de R\$ 852,77 em 13/08/2013. **ITR** n.º do imóvel da Receita Federal: **0.418.438-6**, área total cadastrada: 11,9 há., (Certidão Negativa de Débitos expedida pela R.F. em 10/09/2013). **CCIR 2006/2007/2008/2009** - Código do Imóvel Rural sob n.º **719.013.024.643-4**, área total cadastrada: 68,2000 ha., n.º de módulos fiscais: 3,4100; n.º de módulos rurais: 0,00 e FMP: 2,0000 ha. **DOI** exportada pelo notário. **Condições:** As demais constantes na escritura. **Título de Aquisição:** R.15 M 7.459 Livro 02 Registro Geral deste Ofício. Emolumentos: 4.312 VRC = R\$ 607,99. Guaraniaçu, 16 de outubro de 2013. A Registradora

R.17 M 7.459 Protoc. 69.010 de 17/12/2021: HIPOTECA JUDICIAL – Nos termos do requerimento firmado em 16/12/2021, e pela sentença dada pelo MM. Juiz Substituto da Comarca de Guaraniaçu-PR., Dr. Cristiano Diniz da Silva, em 24/11/2021, dos **Autos de Monitoria (Dissolução)** sob n.º **0002653-86.2020.8.16.0087**, em que Lourenço Pietrobon move contra Antonio Pietrobon, junto a Vara Cível da Comarca de Guaraniaçu-PR., procedo este ato para constar que **a fração de 342.802,00 m², do imóvel desta matrícula, pertencente ao réu (Antonio Pietrobon), foi hipotecado** para garantir o cumprimento das obrigações dos autos, no valor de R\$

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARANIAÇU
PARANÁ

CNM: 083519121000745959
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ADM/MKMM>

7.459
MATRÍCULA Nº.....
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Oficial do Registro de Imóveis - Guaraniáçu - Paraná
VERA MARIA MAFRANHO BERNARDO - Oficial
FICHANº..... 4

1.060.099,37 (um milhão, sessenta mil, noventa e nove reais e trinta e sete centavos). Emolumentos: 2.156 VRC = R\$ 467,85; ISS: R\$ 23,39; FUNDEP: R\$ 23,39. **Selo Funarpen: 0525r.BJDIZ.18b8X-094U, JG7F.** Guaraniáçu, 29 de dezembro de 2021. O Substituto da Registradora Caetano Bernardo da Silva Neto

R.18 M 7.459 Protoc. 69.372 de 29/04/2022; C.C.B. n.º 1212650: Nos termos da “CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO”, no valor de R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais) com vencimento final para 20/05/2027, emitida em Guaraniáçu-PR, aos 27/04/2022, por **ELIAS KAILER NOGUEIRA**, já qualificado, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE CASCAVEL E REGIÃO - SICOOB CREDICAPITAL**, com endereço a Avenida Toledo nº 247, Centro, Cascavel-PR, inscrita no CNPJ nº 04.529.074/0001-70, por sua **Agência Guaraniáçu-PR**, ou a sua ordem, sendo destinado a **aquisição de matrizes**, com incidência de juros à taxa efetiva de 16,41% ao ano, e será pago na praça de emissão em 05 parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 22/05/2023 e a última em 20/05/2027. Fica **somente a fração de 220.074,00m² dentro de área maior** do imóvel da presente matrícula **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, avaliado em R\$ 907.250,00 (Novecentos e sete mil duzentos e cinquenta reais). Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições da cédula. **R. 17.229 Livro 03 Auxiliar.** Emolumentos: 630 VRC = R\$ 154,98, ISS: R\$ 7,75 e FUNDEP: R\$ 7,75. **Selo Funarpen: F525J.qNqPM.4VDZV-JxFRb-CPKes.** Guaraniáçu, 03 de maio de 2022. O Substituto da Registradora Caetano Bernardo da Silva Neto - Portaria 11/01.

Av.19 M 7.459 Protoc. 70.865 de 17/07/2023: Nos termos do aditivo de re-ratificação a cédula do **R.18 desta matrícula**, assinado em 10/07/2023, pelo emitente e credor, retifica-se: **DA RENEGOCIAÇÃO DA DÍVIDA:** tem justo e acordado neste ato efetuar a renegociação da operação contratada na cédula ora aditada, confessando e reconhecendo o **saldo devedor total de R\$ 492.387,28** (Quatrocentos e noventa e dois mil trezentos e oitenta e sete reais e vinte e oito centavos); **ALTERAÇÃO DA FORMA DE PAGAMENTO:** será pago em 05 parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 20/06/2024 e a última em 20/06/2028. Ratificam-se as demais cláusulas e condições da cédula não alteradas pelo presente. Emolumentos: 60 VRC = R\$ 14,76; ISS: R\$ 0,74; FUNDEP: R\$ 0,74. **Selo de Fiscalização: SFR11.VFfej7.M2zz5-eyD4Y.F525q.** Guaraniáçu, 19 de julho de 2023. Escrevente Substituto Caetano Bernardo da Silva Neto

Av.20 M 7.459 Protoc. 74.143 de 11/09/2025: CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Nos termos da decisão expedida em 11/08/2025, dos autos de Monitória – Dissolução, sob n.º 0002653-86.2020.8.16.0087, por ordem da Mm. Juíza de Direito, Dra. Regiane Tonet dos Santos, da Vara Cível de Guaraniáçu-PR., procedo este ato para constar que a **HIPOTECA JUDICIAL** constante do **R.17 desta matrícula FOI CANCELADA**, ficando o imóvel livre do referido ônus. Emolumentos: 630 VRC = R\$ 174,51, ISS: R\$ 8,73 e FUNDEP: R\$ 8,73. **Selo de Fiscalização:**

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARANIÁÇU
PARANÁ

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/69.697.0007.618990.WN90.HYX04>.

continuação da matr. n.º 7.459
SFRI2.o5TDv4yPKh-KnAGb.F525q. Guaraniçu, 12 de setembro de 2025. Escrevente
Substituta Claudia Aparecida Moreto Claudia Aparecida Moreto.

CNM: 083519.2.0007459-59

Av.21 M 7.459 Protoc. 74.859 de 19/02/2026: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:
Conforme requerimento firmado em Cascavel-PR, aos 18/02/2026, pela Credora Fiduciária – **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE CASCAVEL E REGIÃO – SICOOB CREDICAPITAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 04.529.074/0001-70, com sua sede na Avenida Toledo, n.º 247, centro, em Cascavel-PR, neste ato representada por seu bastante procurador Thiago Tetsuo de Moura Nishimura, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/PR sob o n.º 51.109, inscrito no CPF sob n.º 052.750.569-23, e em decorrência da intimação datada de 05/12/2025, extraída dos Protocolo de ordem n.º 15.585, registrada sob n.º 13.258, do Livro B-114, às folhas 002, no Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do Município e Comarca de Guaraniçu-PR, procedo este ato para constar que **fica consolidada a propriedade da fração de 220.074,00 m² do imóvel desta matrícula**, pertencente à Elias Kailer Nogueira, em nome da credora fiduciária – **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE CASCAVEL E REGIÃO – SICOOB CREDICAPITAL**. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos, conforme art. 27 da Lei n. 9.514/97. Pago ITBI pela GR n.º 08/2026 no valor de R\$ 18.145,00 em 26/01/2026. Pago **Funrejus** no valor de R\$ 1.814,50 em 26/02/2026. **DOI**: será emitida por esta Serventia, no prazo estabelecido na IN/SRF n. 1.112/10. Emolumentos: 4.312 VRC = R\$ 1.194,42, ISS: R\$ 59,72 e FUNDEP: R\$ 59,72. **Selo de Fiscalização**: SFRI2.25kiv.C7a27-4w3DN.F525q. Guaraniçu, 03 de março de 2026. Escrevente Substituta Claudia Aparecida Moreto Claudia Aparecida Moreto.

FUNAR PEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRII.bJejP.4YUxk-
KwmLC.F525q
<https://consulta.funarpen.com.br>

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARANIÇU
PARANÁ

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1.º, Art. 19 da Lei n.º 6.015 de 31.12.73, alterada pela Lei n.º 6.216, de 30.06.75, que a presente **FOTOCÓPIA** é a reprodução fiel da Matrícula n.º **7.459** que foi fotocopiada em sua íntegra e servirá como certidão de inteiro teor.

NADA MAIS. O referido é verdade e dou fé.
Guaraniçu, 03 de março de 2026.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ADKMJ-WCUC7-KUNTK-HYXQ4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Vera Maria Maranhão Bernardo (CPF ***.895.419-**)

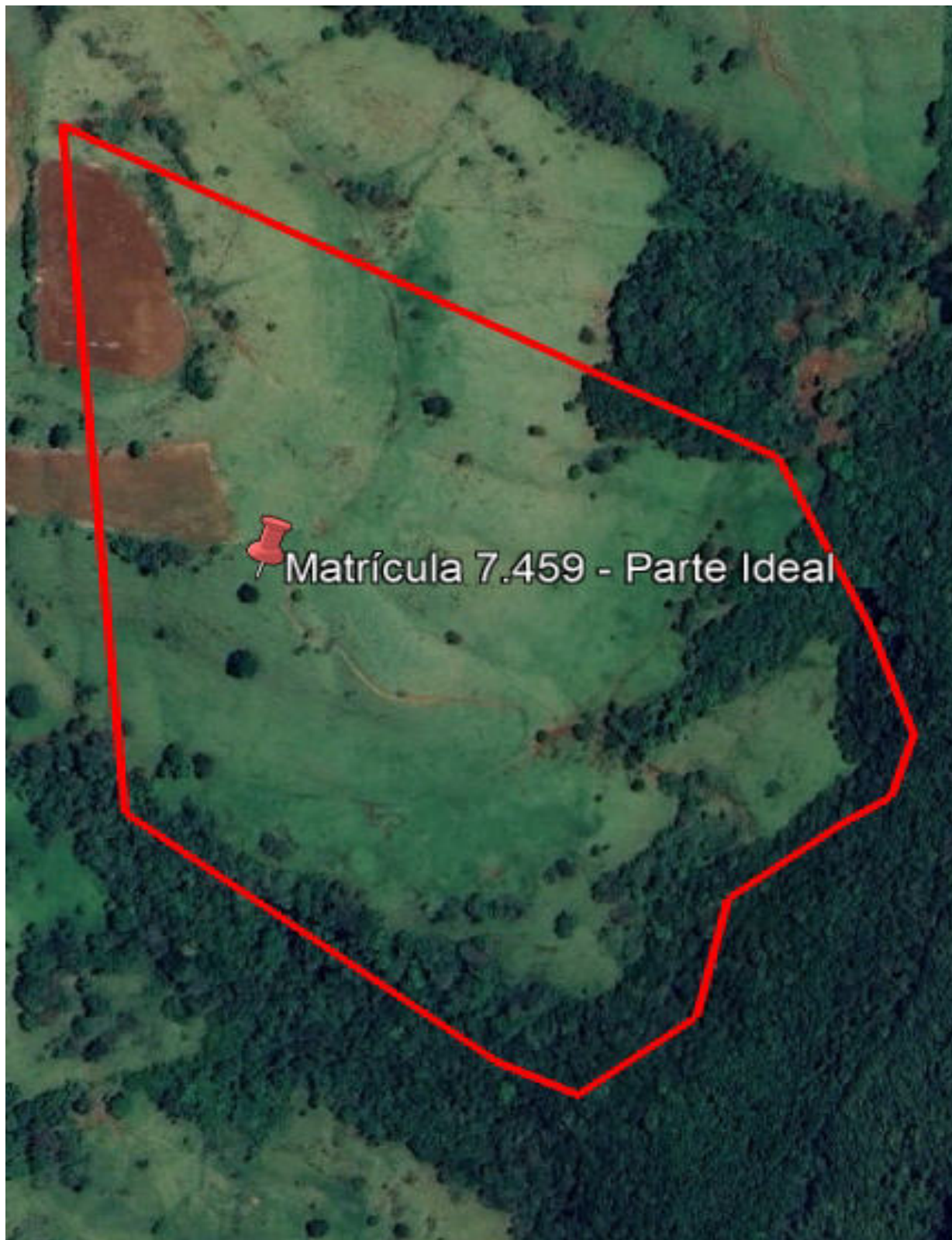
Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

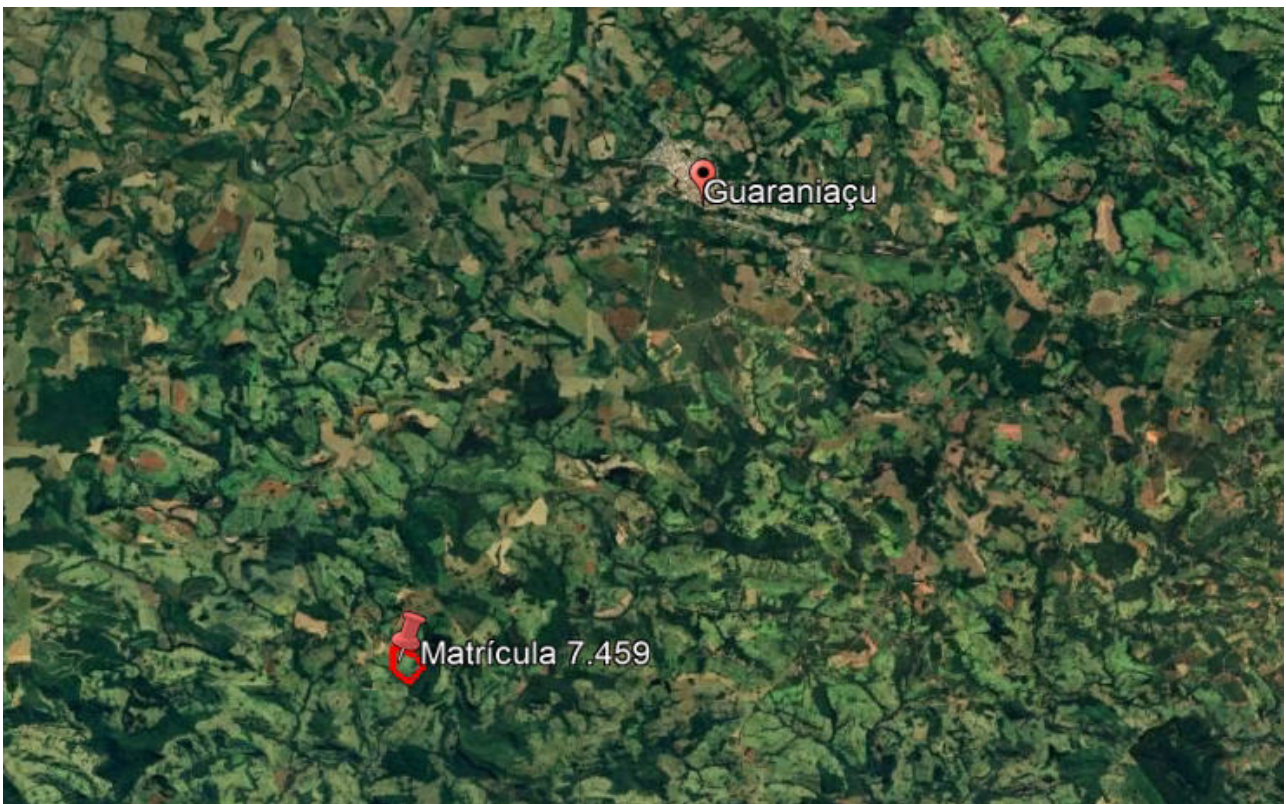
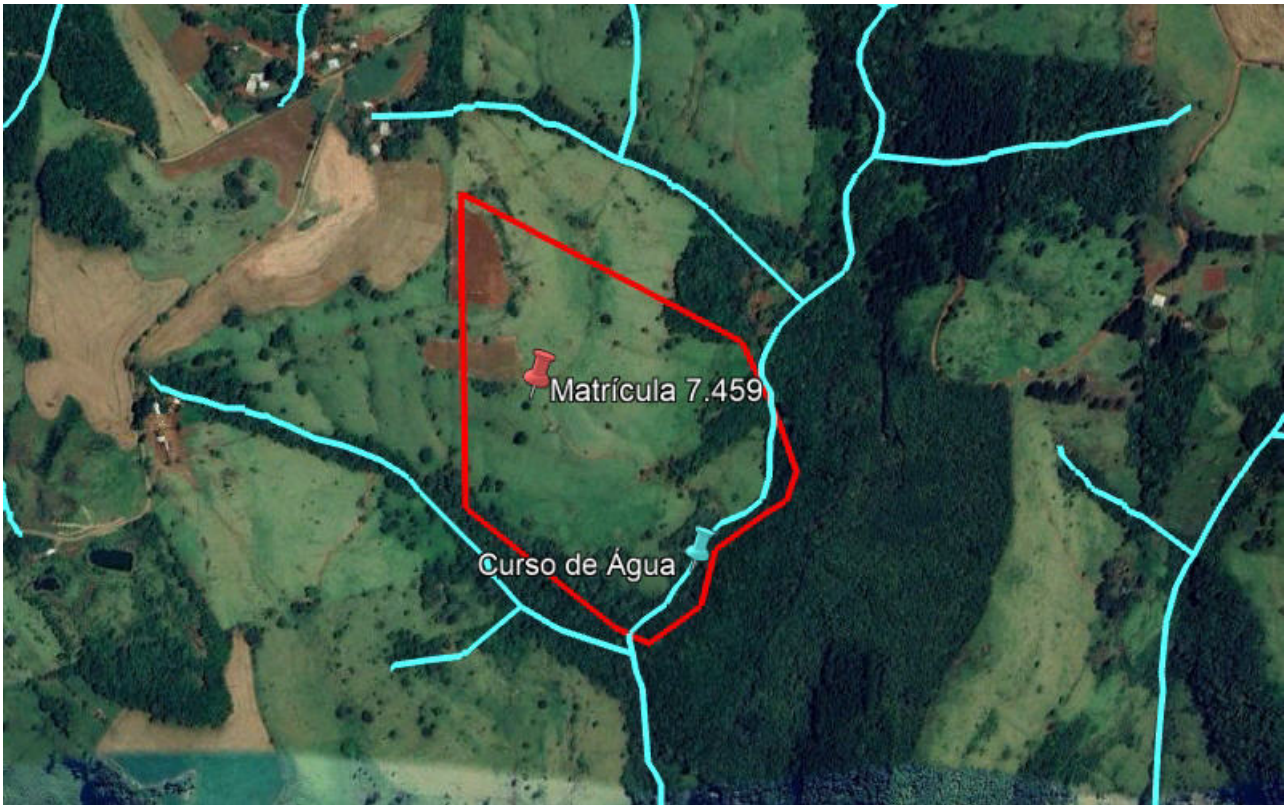
<https://assinador.onr.org.br/validate/ADKMJ-WCUC7-KUNTK-HYXQ4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





 **ASSINATURA AOS INTERESSADOS:**

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **09/03/2026** às **13:40**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Urbano | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Condomínio Fechado |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Casa Geminada | <input type="checkbox"/> Sala Comercial |
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Sítio/Chácara | <input type="checkbox"/> Galpão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Sobrado | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 7.459	Inscr. Munic: -	Georef. (<input checked="" type="checkbox"/>) Sim () Não
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaraniáçu		
Endereço: Estrada Geral	Nº: S/N	
Complem.: Lote 34 Gleba 11		
Bairro: Barra Bonita	Cidade: Guaraniáçu	UF: PR
CEP: 85400-000	Coordenadas: -25.178923283157026, -52.91915538884856	

INFORMAÇÕES SOBRE A PARTE IDEAL

Área Total Matrícula (ha): 68,258	Parte Ideal Total Cooperado (ha): 220,074
Área Total Avaliada (ha): 220,074	

IMÓVEL RURAL

Área Total (ha): 22,007	Área Útil (ha): 0,000
Área Mecanizável (ha): 17,257	Área Reserva Legal (ha): 2,800
APP's/Mata Nativa (ha): 1,950	Metragem Açudes (m²): 0,000
Área Total Construída (m²): 0,000	Área Averbada (m²): 0,000
Edificação Averbada: () Sim () Não () Parcial	Área Não Averbada (m²): 0,000

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	Quadrado	Retangular	Triangular
	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Limpo	Esquina
	Plano	Forte Declive	Acidentado
	Leve Aclive	Forte Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Leve Declive
	<input checked="" type="checkbox"/> APP's / Mata Nativa	<input checked="" type="checkbox"/> Reserva Legal	<input checked="" type="checkbox"/> Encravado
	Vegetação		

CARACTERÍSTICAS EXTERNAS		Asfalto		Calçamento		Meio Fio	
		Calçadas		Murado		Lajotas	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem pavimentação		Palanques madeira		Taipa de pedras	
		Britado		Paver		Cercado	
		Aterrado		Grades de Segurança		Mourões Cimento	
		Telhas de barro		Telhas Fibrocimento		Arame fios	
		Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica	
SUPERFÍCIE DO SOLO		Seco		Úmido		Alagadiço	
		Banhado		Arenoso		Argiloso	
PADRÃO REGIONAL	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo		Médio		Alto	
SITUAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/>	Desocupado		Ocupado		Alugado	
		Abandonado		Tombado	<input checked="" type="checkbox"/>	Outros	
VOCAÇÃO DE USO		Residencial		Comercial		Industrial	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Rural		Empresarial		Serviço	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Outros					
CONFRONTANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	Lado Direito	<input checked="" type="checkbox"/>	Lado Esquerdo	<input checked="" type="checkbox"/>	Fundos	
		Frente					
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não		Inconclusivo	
RODOVIAS DE ACESSO: BR-277			CIDADES VIZINHAS: Catanduvas - PR Nova Laranjeiras - PR				
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES:							
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo					
		Médio Prazo					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Longo Prazo					
RISCO DE ALAGAMENTO:		Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio		Alto	
RISCO DESLIZ. DE TERRA:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo		Médio		Alto	
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO							
	Rede Abast. Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Energia		Iluminação Pública		Transporte Público
	Rede de Esgoto		Rede Telefônica		Postos de Combustível		Centro Comercial
	Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Escolas		Praças de Esportes		Shopping Center
	Agências Bancárias		Agencias Correios		Supermercados	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio Local

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de difícil colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa estrada não pavimentada em estado natural (projeto viário pendente de execução), em uma região de padrão construtivo Baixo, próximo ao acesso da Rodovia BR-277 (aproximadamente 11,2 Km) e aproximadamente 13,0 Km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Guaraniaçu - PR.

IMÓVEL RURAL

Trata-se de um **TERRENO RURAL com área total de 22,007 ha**, localizado na Estrada Geral, S/N, Bairro Barra Bonita, na cidade de Guaraniaçu - PR, posicionado encravado entre outros terrenos, terreno com leve declive, com presença de vegetação e em área suscetível à alagamentos.

O imóvel é constituído das seguintes divisões de área:

a) Área útil mecanizável	17,257	ha	78,4%
b) Área útil - Potreiros/Pastagens	0,000	ha	0,0%
c) Área de Preservação Permanente	1,950	ha	8,9%
d) Área de Reserva Legal	2,800	ha	12,7%

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?	X		
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:





- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL





MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Rural			
QUADRO AMOSTRAL			
1	BAIRRO	Guaraniaçu - PR	
	VALOR R\$	2.500.000,00	
	ÁREA (ha)	48,400	
	FONTE	https://www.imobiliariaaguaimperial.com.br/imovel/sitio-guaraniacu-2-quartos-20-alqueires-paulista/SI0041-AGUV?from=sale	
2	BAIRRO	Guaraniaçu - PR	
	VALOR R\$	2.300.000,00	
	ÁREA (ha)	53,240	
	FONTE	https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/fazenda-pecuaria-22-alqueires-1461414768?lis=listing_1100	
3	BAIRRO	Guaraniaçu - PR	
	VALOR R\$	1.400.000,00	
	ÁREA (ha)	24,200	
	FONTE	https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/sitio-a-venda-242000-m-por-r-1-400-000-00-rural-guaraniacu-pr-1361971534?lis=listing_1100	
4	BAIRRO	Guaraniaçu - PR	
	VALOR R\$	1.000.000,00	
	ÁREA (ha)	14,036	
	FONTE	https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/sitio-a-venda-140360-m-por-r-1-000-000-00-centro-guaraniacu-pr-1323691913?lis=listing_1100	

HOMOGENEIZAÇÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (ha)	R\$/ha
1	Guaraniaçu - PR	2.500.000,00	48,400	51.652,89
2	Guaraniaçu - PR	2.300.000,00	53,240	43.200,60
3	Guaraniaçu - PR	1.400.000,00	24,200	57.851,24
4	Guaraniaçu - PR	1.000.000,00	14,036	71.245,37
			VALOR TOTAL	223.950,10
			MÉDIA ARITMÉTICA	55.987,53
			DESVIO PADRÃO (+20%)	67.185,03
			DESVIO PADRÃO (-20%)	44.790,02

DESVIO PADRÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (ha)	R\$/ha
1	Guaraniaçu - PR	51.652,89	48,400	51.652,89
2	Guaraniaçu - PR	43.200,60	53,240	43.200,60
3	Guaraniaçu - PR	57.851,24	24,200	57.851,24
4	Guaraniaçu - PR	71.245,37	14,036	71.245,37
			VALOR TOTAL	223.950,10
			MÉDIA ARITMÉTICA	55.987,53

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR PRÉ-HOMOGENEIZAÇÃO
22,007	1.232.139,87

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL AVALIADO
0,805	991.872,60

VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO RURAL

Tipo	Área Ref. (ha)	Valor (R\$/ha)	Valor Total R\$
1 APP'S / MATA NATIVA:	1,950	0,00	0,00
2 ÁREA MECANIZÁVEL:	17,257	0,00	0,00
3 RESERVA LEGAL:	2,800	0,00	0,00
4 ÁREA ÚTIL:	0,000	0,00	0,00
5 ÁREA REF:	22,007	45.069,96	991.872,60
TOTAIS	22,007		R\$ 991.872,60

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 991.872,60 (novecentos e noventa e um mil e oitocentos e setenta e dois reais e sessenta centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel: (R\$)	991.872,60 (novecentos e noventa e um mil e oitocentos e setenta e dois reais e sessenta centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	942.278,97 (novecentos e quarenta e dois mil e duzentos e setenta e oito reais e noventa e sete centavos)
Valor Máximo (R\$)	1.041.466,23 (um milhão e quarenta e um mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e vinte e três centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	25,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	743.904,45 (setecentos e quarenta e três mil e novecentos e quatro reais e quarenta e cinco centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	50,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	495.936,30 (quatrocentos e noventa e cinco mil e novecentos e trinta e seis reais e trinta centavos)

O imóvel encontra-se totalmente encravado em relação à vias públicas de acesso, o que significa que ele não possui acesso direto que não seja por servidões particulares ou pelo acesso direto por outros terrenos. Essa condição de encravamento é um fator de depreciação significativo, uma vez que a acessibilidade é crucial para a valorização de propriedades. A falta de acesso direto não só dificulta a mobilidade e o transporte de produtos e insumos, como também limita o potencial de desenvolvimento do terreno para outros usos, bem como é um fator muito mal visto pelo mercado, tornando-o pouco atrativo.

 **INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO**

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

 **INFORMAÇÕES DA EMPRESA**

Razão Social: ZAHAV TEC LTDA
CNPJ: 41.945.200/0001-02
Inscrição Municipal: ISENTO
Endereço: RUA PRINCESA ISABEL, 508 - SALA 401 - CENTRO
CEP: 89201-270
Município: JOINVILLE
Estado: SC

Joinville, 11 de Março de 2.026

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

ZAHAV TEC LTDA
CNPJ: 41.945.200/0001-02