

TIPO DE IMÓVEL

☐ URBANO

☒ TERRENO

☐ CASA GEMINADA

☐ VAGA DE GARAGEM

☐ GALPÃO

☒ RURAL

☐ COMERCIAL

☐ SÍTIO / CHÁCARA

☐ CONDOMÍNIO FECHADO

☐ INDÚSTRIA

☐ RESIDENCIAL

☐ APARTAMENTO

☐ SOBRADO

☐ SALA COMERCIAL

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;BNDU.JURIDICO4370@SICOOB.COM.BR;LETICIA.RAMOS@SICOOB.COM.BR

TELEFONE

45 4000 1914

SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME

-

CPF/CNPJ

-

TELEFONE

-

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA

47.847

ENDEREÇO

RODOVIA BR-163

Nº

S/N

COMPLEMENTO

GLEBA CENTRAL – 1ª PARTE | FAZENDA ANDRADA

BAIRRO

ÁREA RURAL

CIDADE

SANTA TEREZA DO OESTE

UF

PR

CEP

85825-000

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

GERAL		
VALOR DE MERCADO:	R\$ 2.970.316,80	(DOIS MILHÕES E NOVECENTOS E SETENTA MIL E TREZENTOS E DEZESSEIS REAIS E OITENTA CENTAVOS)
TERRENO:	ÁREA REF. (HA): 2,006	R\$/HA: 1.480.716,25
	APP'S / MATA NATIVA (HA): 0,000	R\$/HA: 0,00
	ÁREA MECANIZÁVEL (HA): 2,006	R\$/HA: 0,00
	RESERVA LEGAL (HA): 0,000	R\$/HA: 0,00
	ÁREA ÚTIL (HA): 0,000	R\$/HA: 0,00
VALOR JUSTO:	2.227.737,60	(DOIS MILHÕES E DUZENTOS E VINTE E SETE MIL E SETECENTOS E TRINTA E SETE REAIS E SESSENTA CENTAVOS)
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA:	1.485.158,40	(UM MILHÃO E QUATROCENTOS E OITENTA E CINCO MIL E CENTO E CINQUENTA E OITO REAIS E QUARENTA CENTAVOS)
REL. VALOR JUSTO/MERCADO:	25,0%	
REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO:	50,0%	
VALIDADE DO LAUDO:	12 MESES	

QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO

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 extrínsecas, 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 à 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) nº 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 Corretores 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 planos 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. 033/2004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão de 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.

OBJETO DO PARECER

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA
47.847

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL
LOTE RURAL N. 12-J3-03, com 2,0062ha, da Gleba Central - 1ª Parte, da Fazenda Andrada, do município de Santa Tereza do Oeste, PR e Município de Cascavel, PR

CNM: 085571.2.0047847-89

FICHA Nº
1



COMARCA
DE
CASCVEL
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO
OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CNF 094.461.544-13
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RUBRICA

MATRÍCULA N. 47.847 - Protocolo n. 143.327, de 4 de dezembro de 2018.

Imóvel: Lote rural n. 12-J3-03, com área de 2,006214 hectares, ou 20.062,14m², oriundo do desmembramento do lote rural n. 12-J3, da **Gleba Central - 1ª Parte**, da **Fazenda Andrada**, situado no município de Santa Tereza do Oeste, PR (1,343283 hectare, ou 13.432,83m²), e minoritariamente no Município de Cascavel, PR (0,662931 hectare, ou 6.629,31m²), com as seguintes confrontações e descrição de perímetro: partindo do marco P-18, localizado na divisa com o lote n. 12-J3-02 e com a faixa de domínio da Rodovia BR-163, donde segue por 149,19m, sob o raio de 556m, confrontando com a dita faixa de domínio da Rodovia BR-163, até encontrar o marco P-17; daquele local segue por 18,63m, sob o azimute 285°22'22", confrontando com o lote n. 12-J3-04, na parte localizada no Município de Cascavel, PR, até encontrar o marco denominado P-17DM, donde segue por 176,43m, sob o azimute 285°22'22", confrontando com o mencionado lote n. 12-J3-04, na parte localizada no Município de Santa Tereza do Oeste, PR, até encontrar o marco denominado P-27; daquele marco segue por 44,94m, sob o azimute 8°00'33", confrontando com o citado n. 12-J3-12, até encontrar o marco P-26; daquele local segue por 153,76m, sob o azimute 80°29'00", confrontando com o dito lote n. 12-J3-02, na parte localizada no Município de Santa Tereza do Oeste, PR, até encontrar o marco P-18DM, donde segue, finalmente, por 79,92m, sob o azimute 80°29'00", confrontando com o citado lote n. 12-J3-02, na parte localizada no Município de Cascavel, PR, até encontrar o marco P-18, local inicial da descrição do perímetro. O imóvel está inscrito no Incra, conforme os CCIR 2018, sob n. 999.997.302.275-5, com área total cadastrada de 56,532 ha, com 3,1407 módulos fiscais, e 2 ha de fração mínima de parcelamento, e na Receita Federal do Brasil sob n. 7.659.425-4. **Proprietária:** **CONTORNO OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Souza Naves, 3.983, sala 505, 5º andar, Edifício Lince, Centro, em Cascavel, PR, inscrita no CNPJ sob n. 24.915.013/0001-59. Registro anterior: Matrícula n. 47.379, de 8-5-2018, deste Serviço. Em 17 de dezembro de 2018. O Registrador

AV-1-47.847 - Protocolo n. 143.327, de 4 de dezembro de 2018.

HIPOTECA (ônus anterior) Pela Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca lavrada em 8-12-2017, a folhas 31 a 38 do livro 497-A, no 3º Serviço de Notas desta cidade, para garantir o pagamento do valor total das aquisições citadas nela, de R\$ 2.000.000,00, pagável até 8-12-2019, obrigações essas das devedoras, Contorno Oeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada, e Brisa Imóveis Eireli, com sede na Rua Souza Naves, 3.983, sala 504, 5º andar, Centro Empresarial Lince, Centro, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 00.386.957/0001-18, a **proprietária** - Contorno Oeste Empreendimentos Imobiliários Ltda. - **deu aos credores**, Pedro Henrique Gaio, agricultor, portador da CI n. 1.339.559-PR, e inscrito no CPF sob n. 408.093.319-34, e sua esposa, Izaura Siqueira Gaio, do lar, portadora da CI n.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: COOPERATIVA CREDICAPITAL - CPF/CNPJ: ***.290.740-** DATA: 01/07/2026 08:20:01



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



MATRÍCULA		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL		CNM: 085571.2.0047847-89	
47.847		LOTE RURAL N. 12-J3-03, com 2.0062ha, da Gleba Central - 1ª Parte, da Fazenda Andradá, do município de Santa Tereza do Oeste, PR e Município de Cascavel, PR		FICHANº 1 V	
		COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO		REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO RUBRICA	
OFICIAL: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ - CPF 064.481.965-98 LIVRO 2 - REGISTRO DE IMÓVEIS					
4.424.437-3-PR, e inscrita no CPF sob n. 018.354.589-39, brasileiros, casados desde 14-7-1973 pelo regime de comunhão universal de bens, domiciliados neste Município, onde residem na estrada para Gramadinho, no Rio Saltinho; e José Alceu Gaio, agricultor, portador da CI n. 5.444.528-8-PR, e inscrito no CPF sob n. 169.680.669-91, e sua esposa, Juracy de Oliveira Gaio, do lar, portadora da CI n. 4.180.477-7-PR, e inscrita no CPF sob n. 015.723.969-11, brasileiros, casados desde 15-3-1975 pelo regime de comunhão universal de bens, domiciliados neste Município, onde residem na estrada para Gramadinho, no Rio Saltinho, em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula; tudo conforme descrito na AV-2 da matrículas ns. 47.879, deste Serviço. Emolumentos: 630 VRC - R\$ 60,80. Em 17 de dezembro de 2018. O Registrador AV-2-47.847 - Protocolo n. 147.121, de 11 de novembro de 2019. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Atendendo ao requerimento feito nesta cidade, em 31-10-2019, acompanhado de Termo de Quitação da Hipoteca dado e passado nesta cidade, em 28-10-2019, feito pelos credores, Pedro Henrique Gaio, e sua esposa, Izaura Siqueira Gaio; e, José Alceu Gaio, e sua esposa, Juracy de Oliveira Gaio, procede-se este ato para constar que fica cancelada a hipoteca da AV-1, desta matrícula, tendo em vista a liquidação da dívida. Este ato é isento de recolhimento da taxa ao funrejus conforme o art. 3º, inciso VII, alínea b, n. 4, da Lei estadual n. 12.216, de 15-7-1998. Emolumentos: 630 VRC - R\$ 121,59. Em 12 de novembro de 2019. O Registrador R-3-47.847 - Protocolo n. 149.987, de 26 de junho de 2020. COMPRA E VENDA. Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 25-6-2020, a folhas 29 a 31, do livro 71-N, no Serviço de Notas de Lindoeste, PR, apresentada na forma de certidão expedida em 26-6-2020, a proprietária, acima citada e qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 1.000.000,00, à G.S. LOGÍSTICA LTDA., com sede na Avenida Marcelino Pires, 1.740, Sala 73, Centro, em Dourados, MS, e inscrita no CNPJ sob n. 20.357.512/0001-17. O imóvel está cadastrado no Fazer, conforme o CCIR 2019, sob n. 999.997.303.275-5, com área total cadastrada de 54,9109 hectares, com 3,0546 módulos fiscais, e 2 hectares de fração mínima de parcelamento, e, na Receita Federal do Brasil sob n. 7.659.425-4. O imposto de transmissão foi pago ao Município através das guias ns. 3285-2020 e 89-2020, nos valores de R\$ 6.608,78 e de R\$ 13.440,00, em 26-6-2020; e a taxa ao funrejus foi recolhida através das guias ns. 14000000005830512-8 e 14000000005848453-7, nos valores de R\$ 2.000,00 e R\$ 4,88, em 28-6 e 1º-7-2020. Emolumentos totais: R\$ 894,64 (R\$ 832,22 = 4.312 VRC desta Serventia; R\$ 20,81 ao Município, referente ao ISSQN; e R\$ 41,61 ao Fadep). Em 1º de julho de 2020. O Registrador					

SOLICITADO POR: COOPERATIVA CREDICAPITAL - CPF/CNPJ: ***.290.740-** DATA: 01/07/2026 08:20:01



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



MATRÍCULA 47.847		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL LOTE 12-J3-03, com 2,0062 ha, Do Loteamento Gleba Central - 1ª Parte, Da Fazenda Andrade, do município de Santa Tereza do Oeste, PR		CNM: 085571.2.0047847-89	
 COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO		REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO OFICIAL: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ - CPF 064.451.963-99 LIVRO 2 - REGISTRO DE IMÓVEIS		FICHA Nº 2	
R-4-47.847 - Protocolo n. 149.437, de 1º de julho de 2020. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo n. 29045 (Anexo: Certidão da Matrícula n. 47.847), emitida nesta cidade, em 19-6-2020, e com vencimento final para 15-9-2025, a credora, Cooperativa de Crédito de Cascavel e Região - Sicoob Credicapital, com sede na Avenida Toledo, 247, Centro, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 04.529.074/0001-70, concedeu em favor da devedora, G.S. Logística Ltda., com sede na Rua Três Poderes, 5.393, sala n. 31, Cascavel Velho, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 20.357.512/0004-60, um empréstimo no valor de R\$ 1.633.010,26, pagável em 60 parcelas, vencendo-se a primeira em 15-10-2020, e a última em 15-9-2025, com juros de 0,6% ao mês, e, em garantia das obrigações assumidas na cédula, a proprietária, G.S. Logística Ltda., já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, avaliado para fins de público leilão em R\$ 2.420.000,00, em favor da dita credora fiduciária. Este ato é isento de recolhimento de taxa ao funrejus, conforme o item 13 da Instrução Normativa n. 2, de 4-8-1999, do Conselho Diretor do Funrejus. Emolumentos totais: R\$ 447,32 (R\$ 416,11 = 2.156 VRC desta Serventia; R\$ 10,40 ao Município, referente ao ISSQN; e R\$ 20,81 ao Fudep). Em 1º de julho de 2020. O Registrador AV-5-47.847 - Protocolo n. 158.666, de 11 de abril de 2022. CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Atendendo ao requerimento contido no Termo de Liberação de Garantia de Alienação Fiduciária do imóvel dado e passado nesta cidade, em 18-3-2022, pela credora fiduciária, Cooperativa de Crédito de Cascavel e Região - Sicoob Credicapital, pratica-se este ato para constar que fica cancelada a propriedade fiduciária do R-4, desta matrícula. Este ato é isento de recolhimento de taxa ao funrejus conforme o art. 3º, inciso VII, alínea b, n. 4, da Lei Estadual n. 12.216, de 15-7-1998. Emolumentos totais: R\$ 172,55 (R\$ 154,98 = 630 VRC desta Serventia; R\$ 3,87 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 7,75 ao Fudep; e R\$ 5,95 do Funarpen). Selo Funarpen: F228V.IsqPQ.PpyVd.33Nfz.0vyk4W. Em 4 de maio de 2022. O Registrador R-6-47.847 - Protocolo n. 158.979, de 3 de maio de 2022. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo para Renegociação n. 1185690 (anexo: Certidão da Matrícula n. 47.847), emitida nesta cidade, em 15-3-2022, e com vencimento final para 5-4-2028, a emitente e devedora, G.S. Logística Ltda., com sede na Rua Três Poderes, 5.393, sala n. 31, Cascavel Velho, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 20.357.512/0004-60, pagará à credora, Cooperativa de Crédito de Cascavel e Região - Sicoob Credicapital,					

SOLICITADO POR: COOPERATIVA CREDICAPITAL - CPF/CNPJ: ***.290.740-** DATA: 01/07/2026 08:20:01



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



ento e Reg
do Imóvel

MATRÍCULA
47.847

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL
LOTE 12-J3-03, com 2,0062 ha, da Gleba n. Gleba Central - 1ª Parte, da Fazenda Andrada, Do Zoteamento Gleba Central - 1ª Parte, Da Fazenda Andrada, do município de Santa Tereza do Oeste, PR

CNM: 085571.2.0047847-89

FICHA Nº
2 V



COMARCA
DE
CASCAVEL
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO
OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 064.451.965-39
LIVRO 2 - REGISTRO **2222**

RUBRICA

com sede na Avenida Toledo, 247, Centro, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 04.529.074/0001-70; no local da emissão da cédula, a quantia de R\$ 2.882.076,16, em 72 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 5-5-2022, e a última em 5-4-2028, com juros de 0,6% ao mês, e em garantia das obrigações assumidas na cédula, a proprietária, G.S. Logística Ltda., já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula**, avaliado para fins de público leilão em R\$ 3.300.000,00, em favor da dita credora fiduciária. O imóvel está cadastrado no Incra, conforme o CCIR 2021, sob n. 951.153.284.440-9, com área total cadastrada de 2,0062 hectares, com 0,1115 módulo fiscal, e 2 hectares de fração mínima de parcelamento, e, na Receita Federal do Brasil sob n. 9.628.160-0. Este ato é isento de recolhimento da taxa ao funrejus conforme o item 13 da Instrução Normativa n. 2, de 4-8-1999, do Conselho Diretor do Funrejus. Emolumentos totais: R\$ 172,55 (R\$ 154,08 - 630 VRC desta Serventia; R\$ 3,87 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 7,75 ao Fundep; e R\$ 5,95 do Funarpen). Selo Funarpen: P228V.IsqPQ.PpDsl-T3yhO.ovyRs. Em 4 de maio de 2022. O Registrador

AV-7-47.847 - Protocolo n. 170.040, de 24 de junho de 2024.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL DE CREDOR. Atendendo ao requerimento feito nesta cidade, em 20-6-2024, acompanhado da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária feita em 27-4-2023, e registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná em 6-9-2023, sob n. 20236152380, pratica-se este ato para constar que a credora, Cooperativa de Crédito de Cascavel e Região - Sicoob Credicapital, da propriedade fiduciária descrita no R-6, desta matrícula, **alterou a sua razão social para Cooperativa de Crédito Sicoob Credicapital**. Emolumentos totais: R\$ 123,62 (R\$ 87,26 - 315 VRC desta Serventia; R\$ 21,82 referente ao Funrejus; R\$ 2,18 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 4,36 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SRIJ2.f58bv.mozN7-kkV4h.F228q. Em 11 de julho de 2024. O Registrador

AV-8-47.847 - Protocolo n. 170.010, de 24 de junho de 2024.
CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Atendendo ao requerimento contido no Termo de Liberação de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel dado e passado nesta cidade, em 20-6-2024, pela credora fiduciária, Cooperativa de Crédito Sicoob Credicapital, pratica-se este ato para constar que fica **cancelada a propriedade fiduciária descrita no R-6**, desta matrícula. Este ato é isento de recolhimento da taxa ao funrejus conforme o art. 3º, inciso VII,

Todos os Registros
do Brasil em um

ri digital



SOLICITADO POR: COOPERATIVA CREDICAPITAL - CPF/CNPJ: ***.290.740-** DATA: 01/07/2026 08:20:01



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

47.847

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE 12-J3-03, com 2,0062 ha, Do Loteamento Gleba Central - 1ª Parte, Da Fazenda Andrada, do município de Santa Tereza do Oeste,

CNM

0855/1.2.0047847-89

FICHANº

3



COMARCA
DE
CASCAVEL
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 034.431.908-63
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RUBRICA

alínea b, n. 4, da Lei estadual n. 12.216, de 15-7-1998. Emolumentos totais: R\$ 195,60 (R\$ 174,51 = 630 VRC desta Serventia; R\$ 4,36 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 8,73 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFR12.f53bv.mozN7-Uke4h.F228q. Em 11 de julho de 2024. O Registrador.

R-9-47.847 - Protocolo n. 172.125, de 7 de novembro de 2024.
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pela Cédula de Crédito Bancário - Limite Guinda-Chuva - Abertura de Limite de Crédito n. 1654482, emitida nesta cidade, em 31-10-2024, e com vencimento final para 17-10-2034, a **credora**, Cooperativa de Crédito Sicoob Credicapital, com sede na Avenida Toledo, 247, Centro, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 04.529.074/0001-70, concedeu em favor da **devedora**, G.S. Logística Ltda., um crédito no valor de R\$ 1.738.461,53, com vigência até 17-10-2034, e, em garantia das obrigações assumidas na cédula, a **proprietária**, G.S. Logística Ltda., já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula**, avaliado para fins de público leilão em R\$ 2.260.000,00, **em favor da dita credora fiduciária**. O imóvel está cadastrado no Incra, conforme o CCIR 2024, sob n. 951.153.284.440-9, com área total cadastrada de 2,0062 hectares, com 0,1115 módulo fiscal, e 2 hectares de fração mínima de parcelamento, e, na Receita Federal do Brasil sob n. 9.638.160-0. Este ato é isento de recolhimento da taxa ao funrejus conforme o item 13 da Instrução Normativa n. 2 de 4-8-1999, do Conselho Diretor do Funrejus. Emolumentos totais: R\$ 650,00 (R\$ 597,21 = 2.156 VRC desta Serventia; R\$ 14,93 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 29,86 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFR12.f53bv.mozN7-Uke4h.F228q. Em 12 de novembro de 2024. O Registrador.

AV-10-47.847 - Protocolo n. 178.195, de 10 de dezembro de 2025.
AJUIZAMENTO DE ASAS. Atendendo ao requerimento feito em São Paulo, SP, em 9-12-2025, acompanhado da Despacho/Decisão datada de 2-12-2025, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial n. 4063084-24.2025.8.26.0100/SP, de 17ª Vara Cível - Foro Central Cível, de São Paulo, SP, pratica-se este ato para **constar o ajuizamento da dita ação** no valor de R\$ 827.532,03 - movida pelo Itaú Unibanco S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, em São Paulo, SP, e inscrito no CNPJ sob n. 60.701.190/0001-04, **contra a proprietária**, G.S. Logística Ltda., já qualificada; **contra Jorge Alberto Pagliotto de Souza**, inscrito no CPF sob n. 002.398.651-46; e **contra Evandro César Salomão Sant Ana**, inscrito no CPF sob n. 698.428.501-10. A taxa ao funrejus foi recolhida através da guia n. 14000000012448035-2, no valor de R\$ 1.655,06, em 29-12-2025.

ri digital

Todos os Registros
do Brasil em um
único lugar

SOLICITADO POR: COOPERATIVA CREDICAPITAL - CPF/CNPJ: ***.290.740-** DATA: 01/07/2026 08:20:01



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 47.847	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL LOTE 12-J3-03, com 2,0062 ha, do Loteamento Gleba Central - 1ª Parte, da Fazenda Andrade, do município de Santa Tereza do Oeste,	CNM 0855712.0047847-89	FICHA Nº 3 V
 COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO	REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO OFICIAL: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROX CPF 004.757.559-53 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	RUBRICA	
Emolumentos totais: R\$ 393,21 (R\$ 358,33 = 1.293,6 VRC desta Serpentina; R\$ 8,96 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 17,92 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFR19-JSD OY 2Nklus79He.F228q. Em 7 de janeiro de 2026. O Registrador			

**PARA SIMPLES CONSULTAÇÃO
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**



FICHA Nº
3 V

RUBRICA

(7)

Emolumentos totais: R\$ 393,21 (R\$ 358,33 = 1.293,6 VRC desta Serpentina; R\$ 8,96 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 17,92 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFR19-JSD OY 2Nklus79He.F228q. Em 7 de janeiro de 2026. O Registrador

O Registrador

SOLICITADO POR: COOPERATIVA CREDICAPITAL - CPF/CNPJ: ***.290.740-** DATA: 01/07/2026 08:20:01

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.dfr.br

DATA DA VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 06/07/2026 às 16:00.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

☐ URBANO	☒ TERRENO	☐ CASA GEMINADA	☐ VAGA DE GARAGEM	☐ GALPÃO
☒ RURAL	☐ COMERCIAL	☐ SÍTIO/CHÁCARA	☐ CONDOMÍNIO FECHADO	☐ INDÚSTRIA
☐ RESIDENCIAL	☐ APARTAMENTO	☐ SOBRADO	☐ SALA COMERCIAL	

INFORMAÇÕES GERAIS

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MÁTRICULA 47.847 INSCR. MUNIC - GEORREF. ☒ SIM ☐ NÃO

CRI OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CASCAVEL - PR

ENDEREÇO RODOVIA BR-163 N° S/N

COMPLEM. GLEBA CENTRAL - 1ª PARTE | FAZENDA ANDRADA

BAIRRO ÁREA RURAL CIDADE SANTA TEREZA DO OESTE UF PR

CEP 85825-000 COORDENADA S -25.03023137541422, -53.54921188859859

IMÓVEL RURAL

ÁREA TOTAL 2,006 ÁREA ÚTIL 0,000

ÁREA MECANIZÁVEL 2,006 ÁREA RESERVA LEGAL 0,000

APP'S/MATA NATIVA 0,000 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	☐ ESQUINA	☐ FORTE DECLIVE	☐ APP'S/MATA NATIVA
	☒ IRREGULAR	☐ ACIDENTADO	☐ FORTE ACLIVE	☒ VEGETAÇÃO
	☒ PLANO	☒ LEVE DECLIVE	☐ RESERVA LEGAL	☐ RETANGULAR
	☐ LEVE ACLIVE	☐ ENCRAVADO	☐ TRIANGULAR	☒ LIMPO
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	☒ ASFALTO	☐ ATERRADO	☒ MEIO FIO	☐ PALANQUES MADEIRA
	☒ CALÇADAS	☐ TELHAS DE BARRO	☐ LAJOTAS	☐ SEM PAVIMENTAÇÃO
	☐ PAVER	☐ CALÇAMENTO	☐ TAIPA DE PEDRAS	☐ GRADES DE SEGURANÇA
	☐ BRITADO	☐ MURADO	☒ CERCADO	☐ TELHAS FIBROCIMENTO
	☒ ARAME FIOS	☒ MOURÕES CIMENTO		
SUPERFÍCIE DO SOLO	☒ SECO	☐ ÚMIDO	☐ ALAGADIÇO	
	☐ BANHADO	☐ ARENOSO	☐ ARGILOSO	
PADRÃO REGIONAL	☐ BAIXO	☒ MÉDIO	☐ ALTO	

SITUAÇÃO	☒ DESOCUPADO	☐ OCUPADO	☐ ALUGADO	
	☐ ABANDONADO	☐ TOMBADO	☒ OUTROS	
VOCAÇÃO DE USO	☐ RESIDENCIAL	☐ COMERCIAL	☐ INDUSTRIAL	☒ OUTROS
	☐ RURAL	☐ EMPRESARIAL	☐ SERVIÇO	
CONFRONTANTES		☒ LADO DIREITO	☒ LADO ESQUERDO	
		☐ FRENTE	☒ FUNDOS	
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO	
RODOVIAS DE ACESSO	BR 163		CIDADES VIZINHAS	LINDOESTE, PR CASCABEL, PR
VICIOS APARENTES				
ABSORÇÃO DE MERCADO	☐ CURTO PRAZO	☐ MÉDIO PRAZO	☒ LONGO PRAZO	
RISCO DE ALAGAMENTO	☒ BAIXO	☐ MÉDIO	☐ ALTO	
RISCO DESLIZ. DE TERRA	☒ BAIXO	☐ MÉDIO	☐ ALTO	
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO	☐ REDE ABAST. ÁGUA	☒ REDE DE ENERGIA	☐ CENTRO COMERCIAL	
	☐ REDE DE ESGOTO	☐ REDE TELEFÔNICA	☒ POSTOS DE COMBUSTÍVEL	
	☐ COLETA DE LIXO	☐ ESCOLAS	☐ SHOPPING CENTER	
	☐ SUPERMERCADO	☐ AGÊNCIA CORREIOS	☐ AGÊNCIA BANCÁRIAS	

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado às margens de uma rodovia pavimentada com asfalto em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Médio, próximo ao acesso da Rodovia BR 163 (aproximadamente 10 m) e aproximadamente 12,6 km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Santa Tereza do Oeste – PR.

IMÓVEL RURAL

Trata-se de um Terreno Rural com área total de 2,006 ha, localizado na Rodovia BR-163, S/N, Bairro Área Rural, na cidade de Santa Tereza do Oeste – PR, posicionado em meio de quadra, terreno com leve declive, limpo e em área livre de alagamentos.

O imóvel é constituído das seguintes divisões de área:

a) Área útil mecanizável	2,006	ha	100,0%
b) Área útil – Potreiros/Pastagens	0,000	ha	0,0%
c) Área de Preservação Permanente	0,000	ha	0,0%
d) Área de Reserva Legal	0,000	ha	0,0%

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.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL





LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO

ATIVIDADE			
HÁ INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO NO IMÓVEL?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
POSSUI NASCENTE OU CURSO DE ÁGUA NO IMÓVEL?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
HÁ INDÍCIO DE ATIVIDADE INDUSTRIAL NO IMÓVEL?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
HÁ INDÍCIO DE ATIVIDADE DE MINERAÇÃO NO IMÓVEL?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
HÁ INDÍCIO DE ATIVIDADE DE POSTO DE GASOLINA OU TANQUE DE COMBUSTÍVEIS?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
HÁ INDÍCIO DE SERVIÇOS DE TROCA DE ÓLEO, GALVANOPLASTIA, LAVANDERIA OU TINTURARIA?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
HÁ INDÍCIOS DE ATERRO SANITÁRIO, LIXÃO, FERRO VELHO, CEMITÉRIO OU ENTULHOS?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
HÁ INDÍCIOS DE RESÍDUOS LÍQUIDOS OU SÓLIDOS?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
HÁ ARMAZENAMENTO DE BATERIAS AUTOMOTIVAS OU INDUSTRIAIS USADAS, DERIVADOS DE PETRÓLEO, PESTICIDAS, HERBICIDAS, TINTAS, VERNIZES OU OUTROS COMPONENTES TÓXICOS?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO
FOI OBSERVADA ALGUMA ATIVIDADE DESATIVADA NO ENTORNO NAS MESMAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA?	☐ SIM	☒ NÃO	☐ INCONCLUSIVO

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





MEMORIAL DE CÁLCULO

QUADRO AMOSTRAL		IMÓVEL RURAL					
01	BAIRRO	SANTA TEREZA DO OESTE – PR	VALOR R\$	18.500.000,00	ÁREA (HA)	7,260	
	FONTE	https://fortheimobiliaria.com.br/imovel/5073/terreno-zona-rural-cascavel/					
02	BAIRRO	SANTA TEREZA DO OESTE – PR	VALOR R\$	10.000.000,00	ÁREA (HA)	24,200	
	FONTE	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-a-venda-no-santa-tereza-do-oeste-pr/3012036201?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3					

HOMOGENEIZAÇÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (HA)	R\$/HA
01	SANTA TEREZA DO OESTE - PR	18.500.000,00	7,260	2.548.209,37
02	SANTA TEREZA DO OESTE - PR	10.000.000,00	24,200	413.223,14
			VALOR TOTAL	2.961.432,51
			MÉDIA ARITMÉTICA	1.480.716,25
			DESVIO PADRÃO (+20%)	1.776.859,50
			DESVIO PADRÃO (-20%)	1.184.573,00

DESVIO PADRÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (HA)	R\$/HA
01	SANTA TEREZA DO OESTE - PR	18.500.000,00	7,260	2.548.209,37
02	SANTA TEREZA DO OESTE - PR	10.000.000,00	24,200	413.223,14
			VALOR TOTAL	2.961.432,51
			MÉDIA ARITMÉTICA	1.480.716,25



ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR PRÉ-HOMOGENEIZAÇÃO
2,006	2.970.316,80

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL AVALIADO
1,000	2.970.316,80

VALOR DO IMÓVEL

TERRENO RURAL			
TIPO	ÁREA REF. (HA)	VALOR (HA)	VALOR TOTAL R\$
APP'S/MATA NATIVA	0,000	0,00	0,00
ÁREA MECANIZÁVEL	2,006	0,00	0,00
RESERVA LEGAL	0,000	0,00	0,00
ÁREA ÚTIL	0,000	0,00	0,00
ÁREA REF.	2,006	1.480.716,25	2.970.316,80
TOTAIS			R\$ 2.970.316,80

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 2.970.316,80 (DOIS MILHÕES E NOVECENTOS E SETENTA MIL E TREZENTOS E DEZESSEIS REAIS E OITENTA 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\$)	2.970.316,80 (DOIS MILHÕES E NOVECENTOS E SETENTA MIL E TREZENTOS E DEZESSEIS REAIS E OITENTA CENTAVOS)
VARIAÇÃO (%)	±5,00
VALOR MÍNIMO (R\$)	2.821.800,96 (DOIS MILHÕES E OITOCENTOS E VINTE E UM MIL E OITOCENTOS REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)
VALOR MÁXIMO (R\$)	3.118.832,64 (TRÊS MILHÕES E CENTO E DEZOITO MIL E OITOCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS)
DESCONTO P/ VALOR JUSTO (%)	25,0
VALOR P/ VALOR JUSTO (R\$)	2.227.737,60 (DOIS MILHÕES E DUZENTOS E VINTE E SETE MIL E SETECENTOS E TRINTA E SETE REAIS E SESSENTA CENTAVOS)
DESCONTO P/ VENDA FORÇADA (%)	50,0
VALOR P/ VENDA FORÇADA (R\$)	1.485.158,40 (UM MILHÃO E QUATROCENTOS E OITENTA E CINCO MIL E CENTO E CINQUENTA E OITO REAIS E QUARENTA CENTAVOS)

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

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC Nº 158636-0

ZAHAV TEC LTDA
CNPJ Nº 41.945.200/0001-02

Joinville, 7 de julho de 2026