

LAUDO TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO

A
Tecnocarb Indústria de Carbonatos Ltda

1 – Considerações Preliminares

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do Imóvel situado na Localidade do Morro Azul na Cidade de Almirante Tamandaré no Estado do Paraná, imóvel esse devidamente registrado junto ao Registro de Imóveis dessa cidade sob nº 9.244.

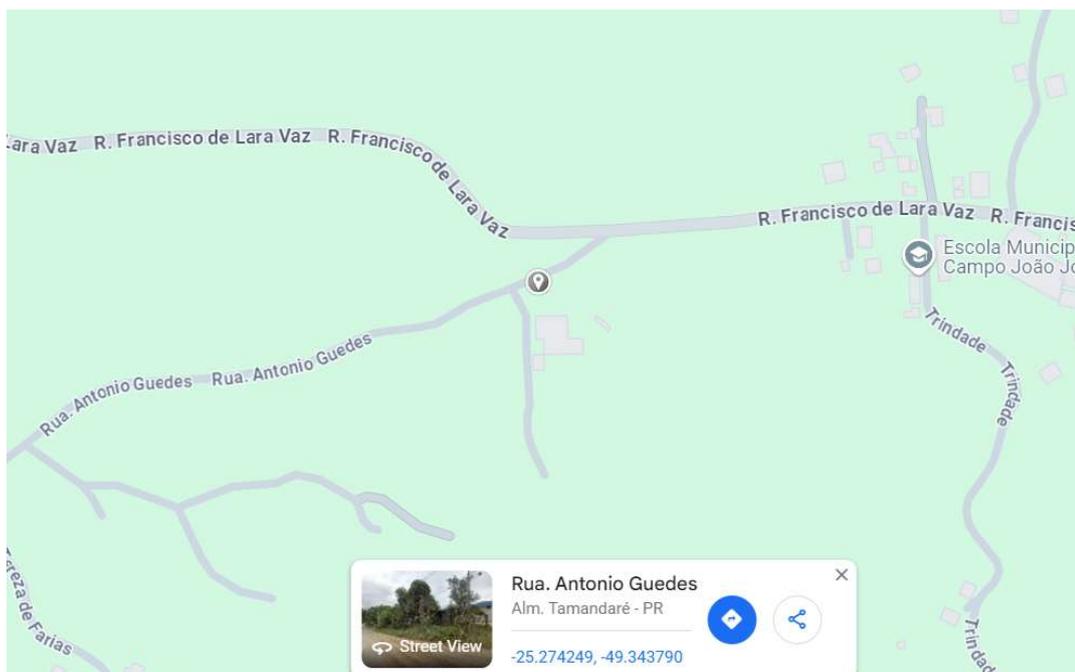
Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a mim são corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2 – Imóvel

O Imóvel localizado na Estrada do Morro azul na Cidade de Almirante Tamandaré/PR possui as seguintes características:

- Área de Terreno – 8.968,15 m²
- Área construída de Barracão – 1.210,00 m² (Aproximadamente)
- Escritório em Alvenaria – 75,00 m² (Aproximadamente)
- Vestiário em Alvenaria – 30,00 m² (Aproximadamente)
- Matrícula – 9.244 do Registro de Imóveis de Almirante Tamandaré (Parte ideal)
- NIRF – 7.046.662-9
- INCRA – 950.068.721.190-7

2.1 – Localização do Imóvel



2.2 – Vista aérea do Imóvel





REGISTRO DE IMOVEIS

Almirante Tamandaré - PR
Teresinha Ribeiro de Carvalho
Oficial - cpf: 460.168.059/04

REGISTRO GERAL	FICHA 01
Matrícula 9244	Rubrica

CNM 085258.2.0009244-91

CNM 085258.2.0009244-91

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno rural sob nº 02 (dois), com a área de 44.840,76m², oriundo da subdivisão da área com 143.490,44m², situado na localidade de Morro Azul, deste Município e Comarca, com as seguintes características e confrontações: o ponto de partida OPP=19 A, localizado na margem do córrego, com o vértice de divisa com terras de propriedade de João Afornali Filho; do ponto OPP=19 A ao ponto 21, segue por córrego a montante, confrontando com terras de propriedade de Herdeiros de João Afornali Filho, com a distância de 76,64 metros; do ponto 21 ao ponto 21 A, segue por cerca de arame farpado, confrontando com terras de propriedade de Estância Valverde Hotéis e Lazer, com o seguinte rumo de 83°12'00"NO e com a distância de 171,76 metros; do ponto 21 A ao ponto 21 F, segue por linha seca, confrontando com o lote 1 de propriedade de Acir de Lara Vaz e Elídia M. Vaz, com os seguintes rumos e distâncias: 7°33'29"NO e com 96,07 metros, 74°01'02"NO e com 62,71 metros, 83°46'26"NO e com 38,31 metros, 62°37'23"NO e com 129,47 metros, 0°20'26"NO e com 77,76 metros; do ponto 21F ao ponto 12E, segue por linha seca, margeando a servidão de passagem, com os seguintes rumos e distâncias: 64°10'23"NE e com 43,75 metros, 58°39'32"NE e com 35,09 metros, 79°20'21"NE e com 39,31 metros, 87°11'06"NE e com 30,21 metros, 88°17'39"NE e com 42,60 metros; do ponto 12E ao ponto OPP=19 A, segue por linha seca, confrontando com o lote 3 de propriedade de Roberto de Lara Vaz, com os seguintes rumos e distâncias: 1°58'09"SE e com 141,09 metros, 66°07'06"SE e com 168,97 metros, fechando dessa forma o referido perímetro. INCRA nº 701-017-014.460-1.

PROPRIETÁRIOS: ACIR DE LARA VAZ e sua mulher ELÍDIA MANFRON VAZ, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele motorista, identidade nº 612.266-PR e CPF nº 104.481.019-04, ela do lar, identidade nº 3.213.751-2-PR e CPF nº 905.009.119-91, residentes e domiciliados na Rua Ari de Lara Vaz, 17, Mato Dentro, nesta cidade, proprietários da parte ideal de 50%; MARIA DE LURDES MANFRON VAZ, brasileira, viúva, do lar, identidade nº 350.956-PR e CPF nº 687.588.639-15, residente e domiciliada na Rodovia dos Minérios, 138, nesta cidade, proprietária da parte ideal de 25%; NEI DE LARA VAZ e sua mulher ANA LÚCIA DOMAKOSKI DE LARA VAZ, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ele do comércio, identidade nº 4.563.822-7-PR e CPF nº 663.946.949-91, ela do lar, identidade nº 7.122.393-7-PR e CPF nº 028.523.109-02, residentes e domiciliados na rua Ari de Lara Vaz, 76, Mato Dentro, nesta cidade, proprietários da parte ideal de 6,25%; ROBERTO DE LARA VAZ e sua mulher ROSI MARI RIBAS MACHADO VAZ, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ele do comércio, identidade nº 3.014.500-3-PR e CPF nº 355.199.839-68, ela do lar, identidade nº 4.000.427-0-PR e CPF nº 023.279.259-32, residentes e domiciliados na rua Vereador Wadislau Bugalaki, 1200, loja 35, nesta cidade, proprietários da parte ideal de 6,25%; ANTONIO DE LARA VAZ NETO e sua mulher IVONETE DE LARA VAZ, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, aos 28/06/1986, ele funcionário público estadual, identidade nº 1.464.245-5-PR e CPF nº 299.016.429-49, ela auxiliar de escritório, identidade nº 3.273.768-4-PR e CPF nº 830.107.009-97, residentes e domiciliados na Rua Francisco Gabardo, nº 15, Jardim Dona Vande, Tranqueira, nesta cidade, proprietários da parte ideal de 6,25% e ALCEU DE LARA VAZ e sua mulher CLEIDE SILMARA HURMUS VAZ, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ele motorista, identidade nº 2.205.093-8-PR e CPF nº 519.600.369-04, ela do lar, identidade nº 4.280.769-9-PR e CPF nº 718.913.749-15, residentes e domiciliados na rodovia dos Minérios, 400, nesta cidade, proprietários da parte ideal de 6,25%.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula sob nº 6162 deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 06 de setembro de 2005.

Teresinha Ribeiro de Carvalho
TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO -
oficial

Av.1 – 9244 – Prot. nº 11326 de 06.08.05 - PRESERVAÇÃO PERMANENTE E RESERVA LEGAL - Conforme Memorial Descritivo, elaborado pelo Técnico Agrimensor Jorge Paulo Cordeiro-CREA 7523/TD – PR e Termo de Compromisso de conservação e Área de Preservação Permanente e Conservação de área de Reserva Legal, SISLEG nº 1.040.699-2, emitido pelo IAP, em Curitiba, aos 26 de outubro de 2004, acompanhado de croqui, dos quais uma via fica devidamente arquivada neste Ofício, proceda-se esta averbação para constar que os proprietários gravam sobre o imóvel objeto desta matrícula, a área de 8.969,00m², correspondendo a 20% da área total do imóvel como Preservação Permanente e Reserva Legal, com as seguintes características e confrontações: o ponto Opp=21AA, localizado no vértice de divisa, com terras de propriedade de Estância Valverde Hotéis de Lazer; do ponto OPP=21 AA ao ponto 21 A, segue por cerca de arame farpado, confrontando com terras de propriedade de Estância Valverde Hotéis de Lazer, com o seguinte rumo de 83°12'NO e com a distância de 134,50 metros; do ponto 21 A ao ponto 21 B, segue por linha seca, confrontando com o lote 1 de propriedade de Acir de Lara Vaz e Elídia M. Vaz, com o seguinte rumo de 7°33'29"NO e com a distância de 96,07 metros; do ponto 21 B ao ponto 21 BB, segue confrontando com a área remanescente do mesmo imóvel, com a seguinte distância de 95,65 metros; do ponto 21BB ao ponto Opp=21 AA, segue por linha sinuosa, confrontando com área de preservação permanente, com a seguinte distância de 79,34 metros, fechando dessa forma o referido perímetro. O IAP declara que as áreas foram localizadas na propriedade, conforme mapa/croqui anexo que acompanha e é parte integrante no Termo. A presente limitação e intocabilidade de uso, se fazem em cumprimento a Lei 4771/65, a Lei Estadual 11.054/95 e os Decretos Estaduais nº 387/99 e 3.320/04 e demais normas pertinentes. Os proprietários, por si e seus herdeiros e sucessores, se comprometem a respeitar o presente gravame. C: 630 (vr). O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 06 de setembro de 2005.

Teresinha Ribeiro de Carvalho
TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO -
oficial

Av.2 – 9244 – Prot. nº 11430 de 04.10.05 - RETIFICAÇÃO - Nos termos da Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada nas notas do Cartório Distrital de Roça Grande – Município de Colombo-PR, às fls. 095/099, do livro 41-N, aos 29 de setembro de 2005 e cópia autenticada do RG e CPF, devidamente arquivados neste Ofício; proceda-se esta averbação para retificar o

Operador Nacional do Sistema de Registro

nome do proprietário: **ACYR DE LARA VAZ**, constante acima, para: **ACYR DE LARA VAZ**, que é o correto, n.º: 60 (vrc).
O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 05 de outubro de 2005.

Teresinha Ribeiro de Carvalho
- TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO -
- oficial -

R.3 - 9244 - Prot. n.º 11430 de 04.10.05 - DIVISÃO AMIGÁVEL - Nos termos da Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada nas notas do Cartório Distrital de Roça Grande - Município de Colombo-PR, às fls. 095/099, do livro 41-N, aos 29 de setembro de 2005; proceda-se este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula ficou **pertencendo exclusivamente a MARIA DE LURDES MANFRON VAZ**, acima qualificada e identificada, **parte ideal de 80%** e a **ANTONIO DE LARA VAZ NETO** e sua mulher **IVONETE DE LARA VAZ**, acima qualificados e identificados, **parte ideal de 20%**. **CONDIÇÃO:** os outorgados têm pleno conhecimento e respeitam a Preservação Permanente e Reserva Legal, constante no Av.1 acima. C.: 1260 (vrc). O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 05 de outubro de 2005.

Teresinha Ribeiro de Carvalho
- TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO -
- oficial -

R.4 - 9244 - Prot. n.º 14491 de 05/11/2007 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Serviço Notarial do Distrito de Tranqueira, às fls. 120/121, do livro 0059-N, aos 23 de Outubro de 2007; **ANTONIO DE LARA VAZ NETO** e sua mulher **IVONETE DE LARA VAZ**, acima qualificados e identificados; venderam do imóvel objeto desta matrícula "**a parte ideal de 8.968,15m²**" a **TECNOCARB INDÚSTRIA DE CARBONATOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Estrada do Desenvolvimento Capela Santa, 2^a n.º, Centro, na cidade de Capela Santa/RS, inscrita no CNPJ/MP sob n.º 02.793.759/0001-02, representada por seu sócio gerente, o Sr. Rogério Castro de Barros, brasileiro, casado, empresário, identidade n.º 9008188121-RS e CPF sob n.º 316.095.890-68, residente e domiciliado à Rua Vasco da Gama, n.º 180, Apto. 501, Centro - Canoas/RS; tendo ainda como **Interventente Adjuvante: MARIA DE LURDES MANFRON VAZ**, acima qualificada e identificada. Valor declarado pela parte **R\$20.000,00 (vinte mil reais)**. **CONDIÇÕES:** f)- Que o imóvel não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, sob as penas da sanção prevista no art. 299 do Código Penal e Art. 50 da Lei n.º 6766/79; e II)- Que a outorgada compradora tem pleno conhecimento e respeita a Preservação Permanente e Reserva Legal, constante no Av. 1 acima. Imposto Inter Vivos ITBI sob n.º 823/2007, no valor de R\$20.000,00. C.: 4312 (vrc) = R\$452,76. Pago pelo Tabelião a Guia de FUNREJUS sob n.º 07026004200001371, no valor de R\$40,00, sobre a avaliação de R\$20.000,00 em data de 24/10/2007. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 08 de Novembro de 2007.

Teresinha Ribeiro de Carvalho
- TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO -
- Oficial -
(Clau*)

R.5 - 9244 - Prot. n.º 30615 de 29/09/2015 - PENHORA - Conforme Mandado de Registro de Penhora, extraído dos Autos n.º 0002595-98.2008.8.16.0024, pelo MM. Juiz de Direito Supervisor do Juizado Especial Cível Dr. Gustavo Hoffmann do Juizado Especial Cível do Foro Regional de Almirante Tamandaré, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, aos 21 de Agosto de 2015; e, Termo de Penhora, datado de 09 de Julho de 2015; devidamente arquivados neste Ofício; proceda-se o registro da Penhora sobre "**a parte ideal de 8.968,15m²**" constante do R.4 acima de propriedade de Tecno carb Indústria de Carbonatos Ltda; tendo como exequente: **JOEL PEREIRA DAS NEVES**, brasileiro, de união estável com Elaine Busato, motorista autônomo, identidade n.º 3.469.071 e CPF sob n.º 544.892.029-20, residente e domiciliado à Rua Francisco Busato, n.º 60, Mato Dentro, nesta Cidade; e executada: **TECNOCARB INDÚSTRIA DE CARBONATOS LTDA**, acima qualificada e identificada. Pelo valor de **R\$9.473,28 (nove mil, quatrocentos e setenta e três reais e vinte e oito centavos)**. Emolumentos: **R\$74,52**. Pago pelo T.J. a Guia de FUNREJUS sob n.º 24/956720-1, no valor de **R\$18,95**, sobre a avaliação de **R\$9.473,28**, em data de 29/09/2015. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 30 de Setembro de 2015.

Teresinha Ribeiro de Carvalho
- TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO -
- Oficial, Clau*

R.6 - 9244 - Prot. n.º 30.569 de 21/09/2015 - CAR - Conforme Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Car, devidamente arquivados neste Ofício; proceda-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se registrado no Car sob n.º **PR-4100400-504C018F1340460F89B4EC09CC30D776 - Data de Cadastro: 09/10/2015; 10:17:19**. Emolumentos: **R\$52,60** (Funrejus 25%) O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 15 de Outubro de 2015.

Teresinha Ribeiro de Carvalho
- TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO -
- Oficial. (ncf*)

R.7 - 9244 - Prot. n.º 30.569 de 21/09/2015 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Serviço Notarial do Distrito de Roça Grande - Colombo/PR, às fls. 153/156, do livro 70-N, aos 18 de Setembro de 2015; **MARIA DE LURDES MANFRON VAZ**, acima qualificada e identificada; vendeu do imóvel objeto desta matrícula "**a parte ideal de 35.872,61m², ou seja, 80%**" a **ILUMIPLAST - ACESSÓRIOS PARA ILUMINAÇÃO - EIRELI ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 18.963.930/0001-06, com sede à Rua Ari de Lara Vaz n.º 138, bloco C, Planta Mosacal, nesta Cidade. Valor declarado pela parte **R\$100.000,00 (cem mil reais)**. **CONDIÇÃO:** I) Que a parte ideal não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, ou formação de núcleo habitacional, em desacordo com as normas e orientações prescritas nas leis de parcelamento de solo, sob as penas da sanção prevista no Artigo 299 do Código penal, Artigo 50 da Lei 6766/79 e Dec-lei 58, de 10/12/1937, de acordo com Código de Normas (Provimento 249/2013) da Corregedoria da Justiça deste Estado. II) Que a outorgada através de seu representante legal tem pleno conhecimento e respeita a Preservação Permanente e Reserva Legal constante do Av.1 acima. Imposto Inter Vivos ITBI sob n.º 3476/2015 no valor de **R\$100.000,00**. Emolumentos: **R\$720,10**. Pago pelo Tabelião a Guia do FUNREJUS sob n.º

24/928324-6 no valor de R\$200,00 sobre a avaliação de R\$100.000,00 em data de 18/09/2015. Foi emitida a DOI por este Serviço Registral. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 15 de Outubro de 2015. *mcf* TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO – Oficial (mcf*)

Av.8 - 9244 - Prot. n.º 37.642 de 13/06/2018 - INCRA - Conforme Requerimento firmado nesta Cidade, aos 12 de Junho de 2018, acompanhado do CCIR/2017, devidamente arquivados neste Ofício; proceda-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado junto ao **INCRA sob n.º 950.068.721.190-7**. Emolumentos: 315 (vrc) R\$60,80 (Funrejus 25%). O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 11 de Julho de 2018. *mcf* SAMUEL TAKASAKI MARTINS – Agente delegado Designado (Portaria 028/2018 – DF) (mcf*)

Av.9 - 9244 - Prot. n.º 37.642 de 13/06/2018 - NIRF - Conforme Requerimento firmado nesta Cidade, aos 12 de Junho de 2018, acompanhado da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal, emitida via internet aos 10/04/2018 válida até 07/10/2018 - Código de Controle de Certidão: 3C08.C939.8512.0B37; proceda-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **atualmente** cadastrado junto à Receita Federal - **Nirf n.º 7.046.662-2**. Emolumentos: 315 (vrc) = R\$60,80 (Funrejus 25%). O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 11 de Julho de 2018. *mcf* SAMUEL TAKASAKI MARTINS – Agente delegado Designado (Portaria 028/2018 – DF) (mcf*)

R.10 - 9244 - Prot. n.º 37.642 de 13/06/2018 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Serviço Notarial do Distrito de Tranqueira/PR, às fls. 165/168, do livro N-079, aos 23 de Abril de 2018; **ILUMIPLAST - ACESSÓRIOS PARA ILUMINAÇÃO - EIRELI - ME**, acima qualificada e identificada; **vendeu** do imóvel objeto desta matrícula "**a parte ideal de 35.872,61m², ou seja 80%**" a **VISAL ENTERPRISE LTDA - ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 28.704.822/0001-72, com sede à Rua Heitor Stockler de França n.º 396, andar 14, conjunto 1407, Edifício Neo Business, Centro Cívico, Curitiba/PR. Valor declarado pela parte R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais). **CONDIÇÃO** Que a outorgada através de seu representante legal tem pleno conhecimento e respeita a Preservação Permanente e Reserva Legal constante do Av.1 acima. Imposto Inter Vivos ITBI sob n.º 5391/2018 no valor de R\$120.000,00. Emolumentos: 4312 (vrc) = R\$832,21. Pago pelo Tabelião a Guia do FUNREJUS sob n.º 14/3520821-5 no valor de R\$240,00 sobre a avaliação de R\$120.000,00, em data de 23/04/2018. Foi emitida a DOI por este Serviço Registral. Relatório CNIE em nome das partes, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, sendo que as pesquisas efetuadas resultaram **Negativas**, gerando os Códigos HASH: b533.44a5.564b.3d73.c00e.e149.4330.538b.cb4f.869b; e, 4ebf.ab98.0d3c.2d28.e973.4ef1.3ae0.f00f.3490.5700. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 11 de Julho de 2018. *mcf* SAMUEL TAKASAKI MARTINS – Agente delegado Designado (Portaria 028/2018 – DF) (mcf*)

Av.11 - 9244 - Prot. n.º 38.442 de 05/09/2018 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Conforme informação recebida pelo CNIB em 05/09/2018 às 12:31:47 - Protocolo n.º 201809.0512.00595943-IA-409 - Processo n.º 00010890720105090657 (02ª VARA DO TRABALHO DE COLOMBO/PR), devidamente arquivada neste Ofício; proceda-se esta averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE DE BENS de TECNOCARB INDÚSTRIA DE CARBONATOS LTDA - CNPJ sob n.º 02.793.759/0001-02**. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 06 de Setembro de 2018. *mcf* SAMUEL TAKASAKI MARTINS – Agente Delegado Designado (Portaria 028/2018 – DF) (mcf*)



Av.12 - 9244 - Prot. n.º 39.187 de 27/11/2018 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Conforme informação recebida pelo CNIB em 27/11/2018 às 12:47:58 - Protocolo n.º 201811.2712.00661362-IA-330 - Processo n.º 00010515320145090657 (01ª VARA DO TRABALHO DE COLOMBO/PR), devidamente arquivada neste Serviço Registral; proceda-se esta averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE DE BENS de TECNOCARB INDUSTRIA DE CARBONATOS LTDA - CNPJ sob n.º 02.793.759/0001-02**. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 28 de Novembro de 2018.

TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - Oficial (mcl*)

R.13 - 9244 - Prot. n.º 39607 de 25/01/2019 - PENHORA - Nos termos do Ofício nº 710007457656 - Execução Fiscal n.º 5012857-62.2011.4.04.7112/RS, expedido pela 16ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, aos 14/12/2018 à 17:46:7; e, Mandado de Penhora e Avaliação - Execução Fiscal: 5012857-62.2011.4.04.7112, expedido pela 3ª Vara Federal de Canoas/RS, nos 13 de Novembro de 2016; e, Auto de Penhora Avaliação e Depósito de Imóvel, devidamente arquivados neste Ofício; proceda-se o registro da **Penhora da parte ideal de 8,968,15m² em nome da TECNOCARB INDUSTRIA DE CARBONATOS LTDA - ME constante do R.4 acima;** tendo como exequente: **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, e, executada: **TECNOCARB INDUSTRIA DE CARBONATOS LTDA - ME**, acima qualificada e identificada. A referida Penhora se estende também às execuções fiscais apensas (5006848-16.2013.4.04.7112, 5009834-35.2019.04.7112, 5015560-58.2014.04.7112). Sem valor declarado. Emolumentos e Fretes: Isentos. O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 29 de Janeiro de 2019.

TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - Oficial (c*/renato)

R.14 - 9244 - Prot. n.º 41855 de 04/10/2019 - PENHORA - Conforme Mandado de Penhora e Avaliação - Referência: 0001051-53.2014.3.09.0657 - Ação Trabalhista - Rito Ordinário (985), expedido pela 1ª Vara do Trabalho de Colombo/PR, nos 27 de Agosto de 2018, devidamente arquivados neste Serviço Registral; proceda-se o registro da **Penhora sobre "a parte ideal de 8,968,15m²"** em nome da **TECNOCARB INDUSTRIA DE CARBONATOS LTDA - ME** constante do R.4 acima; tendo como exequente: **DILMAR STOCHERO ALVES**, e, executada: **TECNOCARB INDUSTRIA DE CARBONATOS LTDA - ME**, acima qualificada e identificada e outros (2). Pelo valor de **R\$34.066,86** (trinta e quatro mil e sessenta e seis reais e oitenta e seis centavos). **Fretes e Custas à receber** (Ofício n.º 4521/2019). O referido é verdade e dou fé. Almirante Tamandaré, 08 de Outubro de 2019.

TERESINHA RIBEIRO DE CARVALHO - Oficial (mcl*/c)

R.15 - 9244 - Prot. n.º 47284 de 15/01/2021 (Decisão nº 5072547-GCJ-GJACJ-RARM) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, firmado em Maringá/PR, aos 16 de Outubro de 2020; do imóvel objeto desta matrícula, **"a parte ideal de 80%"** constante do R.10 acima, ficou gravada com a **Cláusula de Alienação Fiduciária**, na forma do Artigo 23, da Lei 9.514/97 (juntamente com os imóveis de Matrículas nºs 2827, 9245 e 14.196, todas desta Serventia), tendo como devedora: **LUXFORT DO BRASIL - EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 09.242.442/0001-19, com sede à Rua Prefeito Euripedes de Siqueira, nº 35, Botiatuba, nesta Cidade; transferido a sua propriedade resolúvel, à credora fiduciária: **FLOWINVEST CIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ sob nº 08.014.974/0001-36, com sede à Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho, nº 5145, Avenida Business Center, Sala 610, 12º Pavimento, 10º Andar, Torre 01, Zona 07, Maringá/PR; tendo ainda como garantidoras Fidejussoras: **VISAL ENTERPRISE LTDA**, acima qualificada e identificada; **HIBEX BRASIL SOLUÇÕES E ELETRÔNICOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 32.655.932

Continua na ficha nº 03

SOLICITADO POR: RAFAEL CASAGRANDE - CPF/CNPJ: 063418-9 DATA: 25/08/2024 10:08:38 - VALOR: R\$ 18,95

Mat. 9.244

Ficha: 03

/0001-69, com sede à Rua Heitor Stockler de França, nº 396, andar 14, conjunto 1407, Centro Cívico, Curitiba/PR; e, BIANCA PORFIRIO, brasileira, empresária, solteira, Identidade nº 9.899.175-1-SESP/PR e CPF sob nº 056.590.269-58, residente e domiciliada à Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 39014, Conjunto 132, andar 13, Bloco Torre Comercial, Cidade Industrial, Curitiba/PR. Para garantia das obrigações contraídas no "Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Cessão de Crédito, de Prestação de Aval e outras Avenças, nº 42/2017, firmado em 29/09/2017, entre Luxfort do Brasil – Eireli e Flowinvest Cia Securitizadora, assim como eventuais aditivos"; Dívida total Garantida: R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); Prazo: 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da data de assinatura do contrato; Avaliação do imóvel para fins de Leilão: R\$1.500.000,00; Prazo de carência: 15 dias; Foi apresentada a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'f' do parágrafo único do artigo 11 da Lei 8.212/91, com código de controle C163.D816.D7EE.6D4E, emitida às 14:53:27 do dia 09/12/2020, válida até 07/06/2021, devidamente validada, conforme art. 552, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná; a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a garantidora Fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta; com as demais cláusulas e condições constantes no referido contrato, do qual 01 (uma) via fica devidamente arquivada neste Serviço Registral. Emolumentos: 2156 (vrc) – R\$467,85. Paga pelo RJ a Guia de FUNREJUS sob n.º 14/6665134-0, no valor de R\$5.891,58, sobre a avaliação de R\$8.000.000,00, em data de 12/03/2021. Relatórios CNIB em nome das partes, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, sendo que as pesquisas efetuadas resultaram Negativas, gerando os Códigos HASH: 2c37.1758.9376.Ssed.1774.19b3.93f5.a9e9.ef0d.ae02; e, cfac.3832.65.e9.9c48.9ae2.36ed.a2e4.2796.49fc.4227. O referido se encontra em Almirante Tamandaré, 17 de Março de 2021.

RIBEIRO DE CARVALHO # Oficial Clau* 0001855CVA.A00000000870217

Av.16 - 9.244 - Prot. 61.775 de 02/10/2023 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - Conforme Ordem de Indisponibilidade emitida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, extraída do Protocolo nº 202310.0214.02961470-1A-740 de 02/10/2023 14:19:06, referente ao Processo sob nº 00004113720105040202, da 2ª VARA DO TRABALHO DE CANOAS/RS, arquivada digitalmente neste protocolo, é feita a presente averbação para constar a indisponibilidade de bens e direitos de **TECNOCARB INDÚSTRIA DE CARBONATOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 02.793.759/0001-02. Emolumentos e Funrejus: a receber, solicitados através do ofício nº 806/2023, nos termos do art. 555 do CNE-CGI/PR. Selo: 5PRIL5JmPjyfa4-66Hd8-FNF5q. Almirante Tamandaré, 09 de outubro de 2023. Michel Abílio Nagib Neme - Oficial Registrador.

Região Fidejussor Lombardi
Empreiteiro Substituto
Parteira 382002

SOLICITADO POR: RAFAEL CASSAGRANDE - (CPF/CNPJ) *** 000415*** DATA: 23/09/2024 10:06:16 - VALOR: R\$ 1526



3 – Zoneamento

O imóvel em questão está inserido em uma região denominada de **ZRU-M Zona Rural Mineral**, onde os parâmetros de uso e Ocupação do Solo devem seguir conforme tabela abaixo:

ANEXO LEI COMPLEMENTAR 092/2019

TABELA XVIII

ZONA RURAL MINERAL – ZRU - M

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA (pav)	RECULO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m)
- uso extrativista; - uso agropecuário. - comércio e serviço vicinal; - indústria caseira; - indústria 1.	- habitação unifamiliar; - comércio e serviço de bairro, setorial, geral e específico; - uso comunitário 1; - uso comunitário 2 e 3 Decreto 075/2020); - indústria caseira; - indústria 2 e 3.	- conjunto residencial; - habitação coletiva; - habitação transitória 1 e 2; - habitação de uso institucional; - uso comunitário 2 e 3; - indústria 4.	20.000,00	40,00	0,40	20 %	60 %	2	15,00	mínimo 5,00

Obs.: Deverão ser atendidas às exigências constantes do Anexo 04.

Dessa forma identificamos que a área possui um perfil comercial, tornando-se com grande potencial industrial a ser explorado devido ao seu redor estar repleto de indústrias Extrativistas, com poucas unidades residenciais e quase nenhuma opção de imóveis a venda na região, tornando um preço mais elevado devido a oferta e procura.

4 – Da avaliação

Para essa avaliação iremos utilizar o método **EVOLUTIVO** pelo fato de tratar-se de imóvel de parte ideal bem como não ser averbada a construção. Dessa forma utilizamos para aprimorar o valor do terreno o método comparativo e evoluímos com a construção conforme tabela do CUB/PR atualizado bem como a depreciação pela tabela Ross Heidecke.

4.1 – Da avaliação da Área

Conforme informado anteriormente quase não existe imóvel nesse padrão anunciado a venda, existindo apenas na internet imóveis com perfil Rural/Chácara, ou de lavoura que não pode ser utilizado como base de cálculo para avaliação do metro quadrado. Portanto após muito rodar na região encontramos apenas um imóvel anunciado conforme abaixo:



Portando dessa forma identificamos o valor do m² da seguinte forma R\$ 400.000,00 dividido por 5.000 m² encontramos o valor do metro quadrado em R\$ 80,00 (oitenta reais).

Como a área possui 8.968,15 m² encontramos o valor de venda para o mesmo em **R\$ 717.452,00 (setecentos e dezessete mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais).**

4.2 – Da avaliação do Barracão

Por imagem aérea conseguimos chegar em uma metragem aproximada de 1.210,00 m² conforme exposto abaixo, onde utilizamos a tabela do CUB/PR para aprimorarmos o valor e a tabela Ross-Heidecke para depreciação, levando em consideração 12 anos de construção conforme informado pela parte solicitante.



Abaixo tabela do CUB/PR, onde utilizamos o Padrão Galpão Industrial (GI) como base para cálculo, e para a tabela Ross Heidecke utilizamos a depreciação (D) que refere-se conforme abaixo:

D	<p>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i></p> <p>Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.</p>
---	---

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebasamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.360,80	3,07%	R-1	2.948,07	3,49%	R-1	3.603,00	2,86%
PP-4	2.153,16	2,53%	PP-4	2.752,23	3,16%	R-8	2.917,91	2,73%
R-8	2.043,98	2,51%	R-8	2.396,21	3,21%	R-16	2.946,73	2,98%
P18	1.627,33	2,83%	R-16	2.322,91	3,23%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.704,87	2,94%	CAL-8	2.909,32	2,71%
CSL-8	2.344,93	3,20%	CSL-8	2.612,93	2,94%
CSL-16	3.127,11	3,16%	CSL-16	3.480,95	2,91%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.543,82	3,96%
GI	1.305,47	3,30%



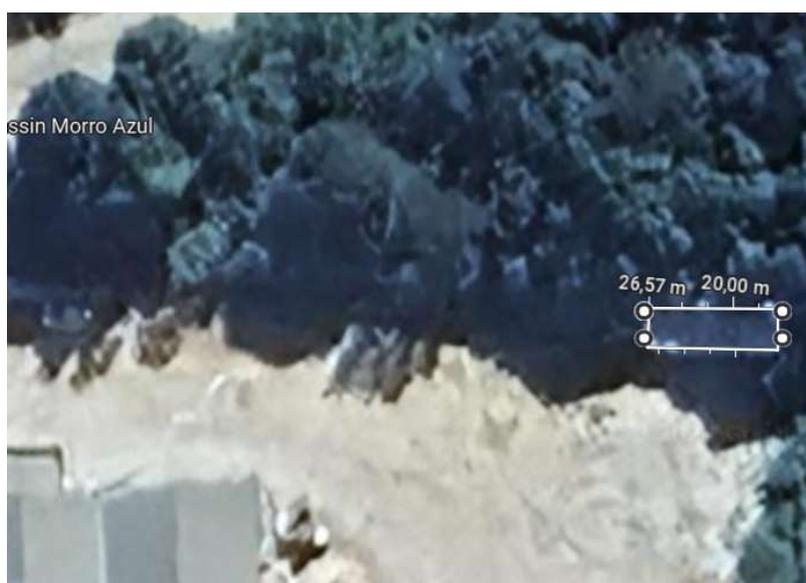
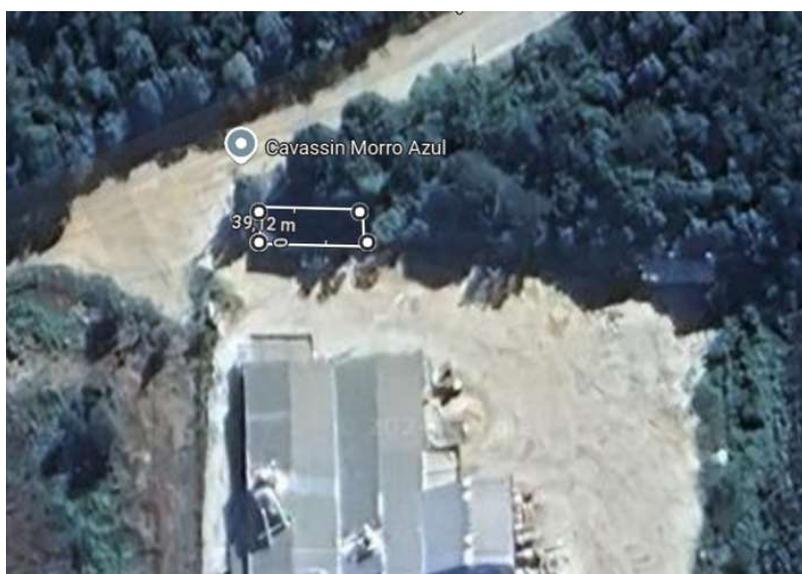
Portanto para o Barracão encontramos o seguinte cálculo conforme abaixo:

TIPO NATUREZA	M ²	CUSTO M ²	E.C.	IDADE REAL (anos)	VIDA ÚTIL	IDADE EM VIDA (%)	IDADE EM VIDA (% , arredondada)	TABELA ROSS-HEIDECKE	fator de depreciacao	valor reavaliado
ARMAZÉNS	1210	1305,47	d	12	75	16,00	16,00	0,166	R\$ 262.216,70	R\$ 1.317.402,00

Dessa forma encontramos o valor para o Barracão depois da depreciação **R\$ 1.317.402,00 (Um milhão, trezentos e dezessete mil quatrocentos e dois reais)**

4.3 – Da avaliação do Escritório e Vestiário em Alvenaria

Por imagem aérea conseguimos chegar a uma metragem dos imóveis em 75,00 m² para o escritório e 30,00 m² para o vestiário, conforme exposto abaixo, onde utilizamos a tabela do CUB/PR para aprimorarmos o valor e a tabela Ross-Heidecke para depreciação, levando em consideração 12 anos de construção conforme informado pela parte solicitante.



Utilizaremos a tabela do CUB/PR, com Padrão residencial (PIS) como base para cálculo, e para a tabela Ross Heidecke utilizamos a depreciação (E) que se refere conforme abaixo:

E	<p>REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i></p> <p>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.</p>
----------	---

Portanto para as edificações encontramos o seguinte cálculo conforme abaixo:

TIPO NATUREZA	M ²	CUSTO M ²	E.C.	IDADE REAL (anos)	VIDA ÚTIL	IDADE EM VIDA (%)	IDADE EM VIDA (% , arredondada)	TABELA ROSS-HEIDECKE	fator de depreciacao	valor reavaliado
EDIF ESCRITÓRIOS	75	1627,33	e	12	70	17,14	16,00	0,257	R\$ 31.366,79	R\$ 90.682,96
EDIF ESCRITÓRIOS	30	1627,33	e	12	70	17,14	16,00	0,257	R\$ 12.546,71	R\$ 36.273,19
										R\$ 126.956,15

Dessa forma encontramos o valor para os imóveis depois da depreciação **R\$ 126.956,15 (Cento e vinte e seis mil novecentos e cinquenta e seis reais e quinze centavos)**

5 – Da Avaliação Final

A pesquisa foi realizada entre os períodos de 27 e 29 de agosto de 2024, sendo verificado na região e seus arredores, imóveis anunciados no mesmo padrão e utilizando nossa experiência de mercado de mais de 13 anos na região de Almirante Tamandaré, onde conforme exposto acima utilizamos o método **EVOLUTIVO** para chegarmos ao seguinte Valor:

Terreno	R\$ 717.452,00
Barracão	R\$ 1.317.402,00
Escritório	R\$ 90.682,96
Vestiário	R\$ 36.273,19
Valor Total	R\$ 2.161.810,15

Nossa avaliação para o referido imóvel ficou em **R\$ 2.161.810,15 (Dois milhões, cento e**

sessenta e um mil, oitocentos e dez reais e quinze centavos)

Nível de precisão podendo ser alterada em até 5% para baixo ou para cima.

Assinatura Eletrônica Simples
Data: 29/08/2024

Rafael Bassetti Casagrande

Nome: Rafael Bassetti Casagrande
Documento:

Rafael Bassetti Casagrande – Avaliador de Imóveis
CPF: 036.003.419-52 - Creci-PR F 22.103 - CNAE 32.258
41-99912-1823



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
29/08/2024 ÀS 14:56:19
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: ZZJ6GJ



IMPRIMIR

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 28/09/2024

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **RAFAEL BASSETTI CASAGRANDE** - registrado com o nome fantasia: **RAFAEL CASAGRANDE CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **22103**, desde **29/11/2012**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTA DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:
Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 29/12/2020 SOB NÚMERO: 32258



LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

Ativar

Relatório de assinaturas

Bry Signer

Título do documento: Avaliação Judicial Tecno carb Morro Azul

Este relatório é resultado de um processo completo de assinatura utilizando produtos da Bry Tecnologia, sendo um formato destinado à verificação de evidências e portando deve ser usado apenas para conferência. A validade jurídica de uma assinatura feita eletronicamente só pode ser devidamente verificada em arquivos digitais.

Para validar, comparar, ou baixar outras versões deste documento, vá até o endereço

<https://app.brysigner.com.br/validate/279ee1ac-2f47-45c1-a451-0fdeba737a2a> e informe a senha de acesso disponibilizada a seguir.



Código de verificação:

279ee1ac-2f47-45c1-a451-0fdeba737a2a

Senha de acesso:

DSGFD0I3

Lista de assinantes e eventos

O processo de assinatura obedeceu a seguinte ordem e obteve as evidências descritas abaixo:



Criação do processo de assinatura:

29/08/2024 14:57:55 (BRT)

Nome: Rafael Bassetti Casagrande

Email: rafaell.ba7@gmail.com



Rafael Bassetti Casagrande

Assinante

Tipo de assinatura: Eletrônica Simples

Email: rafaell.ba7@gmail.com

Assinado em: 29/08/2024 14:59:09 (BRT)

IP: 45.225.163.243

Geolocalização: -25.3469145,-49.266456

Método de autenticação: E-mail e senha

Assinatura Eletrônica Simples
Data: 29/08/2024

Rafael Bassetti Casagrande

Nome: Rafael Bassetti Casagrande
Documento:



Finalização do processo de assinatura:

29/08/2024 14:59:09 (BRT)



A Bry Tecnologia atesta que na data de emissão deste protocolo a cópia do documento que se mantém em nosso banco de dados possui as assinaturas e evidências citadas.

Data de emissão do relatório: 29/08/2024 14:59:22 (BRT)