

ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

**LAUDO TÉCNICO
DE
DETERMINAÇÃO
DO
VALOR
DE
BARRACAO**

1

IMÓVEL: BARRACAO

**Nº DA MATRÍCULA: 4868
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
CENTENÁRIO DO SUL - PARANÁ**

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	OBJETIVO.....	3
3.	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	3
4.	PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL.....	4
5.	SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL	4
6.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
7.	VISTORIA DO IMÓVEL.....	9
08.	AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	9
09.	CONCLUSÃO.....	13
10.	ENCERRAMENTO.....	14
11.	ANEXOS	15
12.	BIBLIOGRAFIA	17
13.	FONTES DE PESQUISA.....	17
14.	CURRICULO AVALIADOR	17



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação de **ROSENEIDE APARECIDA DA SILVA**, brasileira, portadora da cédula de identidade nº 4882055-7, inscrita no CPF Nº 919.422.689-04, residente e domiciliada na Rua São Paulo nº 967 na cidade de Lupionópolis Paraná, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 4868 REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CENTENARIO DO SUL

IMÓVEL: Uma área de terras medindo 92,71 metros quadrados, constante do LOTE nº02-B, da QUADRA 149 (oriundo da subdivisão do lote nº02-A, sem benfeitorias, situada à Rua Rio Grande do Sul, na cidade de Lupionópolis desta comarca, e que conforme Decreto nº 004/98, feito aos 10-02-1998, encontra-se dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: Pela frente, medindo 7,30 metros lineares, confronta com a Rua Rio Grande do Sul pelo lado direito medindo 12,70 metros lineares, confronta com o lote nº 04, pelos fundos, medindo 7,30 metros lineares confronta com o lote nº 01-A, e pelo lado esquerdo, medindo 12,70 metros lineares, confronta com o lote nº 02 A. Registro anterior R021757, feito aos 26-12-1988, Livro 2 Registro Geral, deste cartório.

ÁREAS DO IMÓVEL

FRENTE LESTE	7,30m
LATERAL	12,70m
FUNDOS	7,30m
DIMENSÕES DO TERRENO	92,71m ²
ÁREA EDIFICADA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA	92,71m ²

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ

3



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- I) Roseneide em Aparecida da Silva, com 50,00% sobre a totalidade do imóvel, brasileira, solteira, empresária, solteira, nascido(a) em 11/10/1973, maior capaz, portadora da CI/RG nº 4.882.055-7-PR inscrita no CPF nº 919.922.689-04, filho(a) de José Maria da Silva e Flora Rodrigues da Silva, residente e domiciliada na Rua São Paulo nº 967, em Lupionópolis PR. II) Sidnei David da Silva, com 50%, sobre a totalidade do imóvel, brasileiro, empresário, solteiro, nascido(a) em 24/03/1967, maior, capaz, portador da Ci/RG nº 4.087.473-9PR e inscrito no CPF nº 584464.359-34, filho(a) de José Maria da Silva e Flora Rodrigues da Silva, residente e domiciliado na Rua São Paulo nº 967, em Lupionópolis PR.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula do imóvel atualizada em 12/03/2024 com os seguintes gravames:
Av aos 28/09/2021 e averbação aos 28/09/2021. Cédula de Credito Bancário nº 2390204, emitida aos 16/09/2021, em Maringá onde é pagável, o im[ovel contante da presente matrícula foi dado em Hipoteca 1º Gran Financiador: Cooperativa de Poupança e Crédito dpos Pequenos Empresários Microempresários e Microempreendedores da Região de Maringá – PR Valor: R\$ 103.035,89(cento e três mil trinta e cinco reais e oitenta e nove centavos) Vencimento em 16-09-2024. Emitente: Centenário do Sul Comércio de Gás, inscrita no CNPJnº 14.495.521/0001-71, com sede e foro na projetada B, Jardim Planalto, em Centenário do Sul-PR.CEP: 86.630-000. Avalista: I) Flora Rodrigues da Silva, brasileira, aposentada, viúva nascida aos 25/01/1948, portadora da CIRG nº 6.093.397-9 PR e CPF nº 866.324.349-91, filha Bernardo Joaquim Rodrigues e Visitação Garcia Rodrigues, residente e domiciliada na Rua Eduardo Gusmão dos Anjos nº 913, Lupionópolis PR, CEP: 86.635-000 II) Roseneide em Aparecida da Silva, brasileira, diretora gera de empresa e organizações, solteira, não convivente em união estável, nascida em 11/10/1973, maior capaz, portadora da CI/RG nº 4.882.055-7-PR inscrita no CPF nº 919.922.689-04, não possui endereço eletrônico, filha de José Maria da Silva e Flora Rodrigues da Silva, residente e domiciliada na Rua São Paulo nº 967, em Lupionópolis PR, CEP 86.635-000. Intervenientes/Hipotecantes/Garantidores II) II) Sidnei David da Silva, brasileiro, administrador, solteiro, nascido(a) em 24/03/1967, maior, capaz, portador da CI/RG nº 4.087.473-9PR

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

e inscrito no CPF nº 584464.359-34, filho(a) de José Maria da Silva e Flora Rodrigues da Silva, residente e domiciliado na Rua São Paulo nº 967, em Lupionópolis PR CEP: 86.635-000 II) Roseneide Aparecida da Silva, já qualificada, IV) Características da operação de crédito: Natureza do empréstimo capital de Giro. Valor Contratado: R\$ 103.035,89 (Cento e três mil trinta e cinco reais e oitenta e nove centavos). Forma de disponibilização do crédito: Conta Corrente – Banco 756- Agência 4340 conta: 923427. Forma de pagamento do crédito: Débito Automático – Banco 756 agência 4340 conta 923427. Nº de parcelas 36. Periodicidade do pagamento conforme demonstrativo do plano de pagamento. Data do vencimento da primeira parcela 18/10/2021. Forma de pagamento das despesas: Débito na conta: 923427. Data vencimento da Operação: 16/09/2024. Praça e local de Pagamento: Maringá-PR VI) Encargos: Taxa de juros remuneratórios: 1,34% a.m. Juros de mora 1,00% a.m. Índice de correção certificado depósito interbancário percentual do índice de correção: 100% Sistema de Amortização: Percentual informado. Valor total devido: R\$ 104.035,89. Valor liberado: R\$ 100.000,00 (96,10%) Total das despesas: R\$ 4.035,89(3,88%), sendo: Tarifas: R\$ 1.000,00 (0,96%) – IOF+IOF adicional R\$ 1.638,21(1,57%) – Seguros R\$ 1.397,68(1,34%), se contratado Despesas Adicionais: 0,00(0,00%). Condições: As constantes da cédula, da qual para todos os fins de direito fica uma via arquivada digitalizada, nesta serventia. Funrejus conforme guia 46342739-3, recolhido aos 28/09/2021, no valor de R\$ 206,07, desta serventia. Custas 2.156,00VRC R\$ 467,85. Selo R\$ 5,25. FUNDEP R\$ 23,3925 ISS R\$ 23,3925 Totalizando R\$ 519,89. Documentos do ato para todos os fins de direito fica uma via digitalizada. O registro é verdade e dou fé. Centenário do sul, Eu, Jose Santino da Silva Filho, escrevente substituto, digitei e digitalizei. SELO FUNARPEN: 0253Lw1Dfl.zlx9n-CfwtM.

R4-4.868 Prenotação 35.040, aos 22/08/2023 e Registro aos 22/09/2023

R.4-4.868. Prenotação 35.040, aos 22/08/2023 e Registro aos 22/09/2023. Conforme Termode Penhora sobre imóvel, feitos aos 17-08-2023, em MMJuiz de Direito desta comarca, extraído dos Autos em cumprimento ao Mandado expedido pelo Execução de Titulos Extrajudicial, procedo aos registro da penhora no imóvel constante da presente matrícula Exequente: Cooperativa de Crédito Sicoob Metropolitano, inscrita no CNPJ nº 03.459.850/0001-40, com sede e foro na cidade de |Maringá -PR. Executados:

I.) Centenário do Sul Comércio de Gás ins.521/0001-71, com sede e foro na cidade de Centenário do Sul-Silva, CPF nº.866.324.349-91; II) Flora Rodrigues da Silva, CPF nº 866.324.349-91 III.) Roseneide Aparecida da Silva IV.) Sidnei David da Silva, CPF nº 584.464.359-34 Valor da Ação

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979



VISTA FRONTAL DO BARRACAO



8

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979



PARTE INTERNA

7. VISTORIA DO IMÓVEL

9

A vistoria do imóvel foi realizada no dia **23/02/2024 período da manhã**, e foi acompanhada por **ROSENEIDE APARECIDA DA SILVA**, brasileira, portadora da cédula de identidade nº 4882055-7, inscrita no CPF nº 919.422.689-04, residente e domiciliada na Rua São Paulo nº 967 Lupionópolis Paraná.

8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

A Perita Avaliadora entende que considerando a particularidade do imóvel e as recomendações da **Norma Brasileira – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653-2 - 2011**, o melhor aproveitamento eficiente do imóvel é como um imóvel residencial, e que de acordo com as suas características particulares, que não permitem a comparação com outros imóveis similares ao imóvel avaliando que tenham sido comercializados ou que estejam em oferta, a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor do imóvel é o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

A - VALOR DO TERRENO

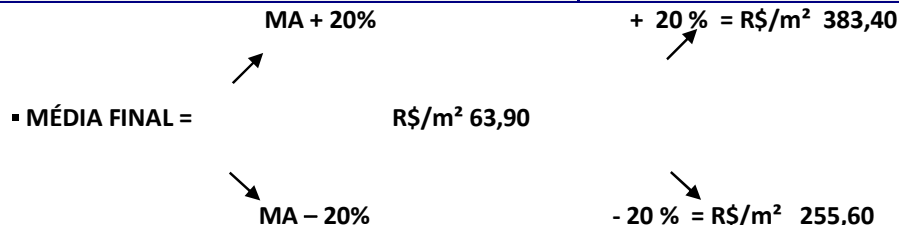
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

A pesquisa de Terrenos concentrou-se em imóveis com características similares ao terreno do imóvel avaliando quanto a localização, dimensões e infraestrutura urbana, e considerou principalmente os imóveis efetivamente comercializados. As fontes de pesquisa foram Imobiliárias e Corretores de Imóveis que atuam na região.

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO					
Nº	CIDADE	Valor R\$	ÁREA m ²	R\$/m ²	FONTE
01	LUPIONÓPOLIS	75.000,00	300,00	250,00	https://sub100.com.br
02	LUPIONÓPOLIS	80.000,00	399,00	200,50	https://www.imovelweb.com.br
03	LUPIONÓPOLIS	130.000,00	338,00	384,62	https://pr.olx.com.br/ ₁₀
04	JAGUAPITÃ	155.000,00	616,00	251,62	https://sub100.com.br
05	CENTENÁRIO DO SUL	380.000,00	744,00	510,75	https://sub100.com.br
			TOTAL →	1.597,49	
			MÉDIA ARITMÉTICA	319,50	

<p>MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m²</p> <p>MA = $\frac{SOMA DO R\\$/m^2 DAS 05 AMOSTRAS}{N^{\circ} DAS AMOSTRAS}$</p>	<p>MA = $\frac{R\\$/m^2 1.597,49}{5} = R\\$/m^2$</p> <p>MA = $\frac{R\\$/m^2 319,50}{1}$</p>
--	--



RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 03 amostras (01; 02; 04 e 05).

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO					
Nº	BAIRRO	Valor R\$	ÁREA m ²	R\$/m ²	FONTE
01	LUPIONÓPOLIS	130.000,00	338,00	384,62	https://pr.olx.com.br/
			TOTAL →	384,62	
			MÉDIA ARITMÉTICA	384,62	

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA MF

VALOR DO TERRENO = 92,71 m²X R\$/m²384,62 = R\$ 35.658,12

VALOR DO TERRENO =R\$ 35.658,12

B - VALOR DA EDIFICAÇÃO

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (AE X CUB)*1,10

AE = ÁREA EDIFICADA DO BARRACAO ANO 2016 = 92,71m²

CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m² - SINDUSCON RS – MÊS DE FEVEREIRO 2024

CUB GALPÃO INDUSTRIAL– SINDUSCON RS – R\$ 1.252,88

11

ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/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 Fevereiro/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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento 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	2.271,51	0,20%	R-1	2.824,58	0,16%	R-1	3.450,31	0,08%
PP-4	2.085,06	0,39%	PP-4	2.645,89	0,19%	R-8	2.802,66	0,26%
R-8	1.979,29	0,44%	R-8	2.304,04	0,20%	R-16	2.840,14	0,06%
PIS	1.570,95	0,39%	R-16	2.232,07	0,18%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.608,28	-0,04%	CAL-8	2.807,94	0,01%
CSL-8	2.258,21	0,05%	CSL-8	2.516,81	0,07%
CSL-16	3.013,65	0,05%	CSL-16	3.355,47	0,06%

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

RP1Q	2.438,62	0,34%
GI	1.252,88	0,21%

12

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (AE X CUB)

VALOR DA EDIFICAÇÃO ANO 2016 = (92,71m²X R\$ 1.252,88)*1,10=R\$ 127.769,96

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO ÁREA EDIFICADA

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



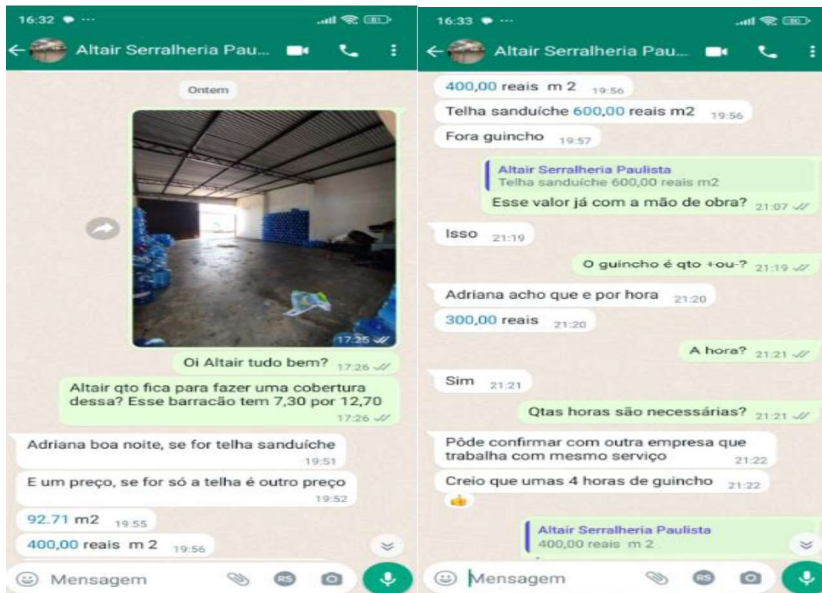
ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
 Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
 CRECI F 33422 CNAI 029979

CÁLCULO DEPRECIAÇÃO ÁREA EDIFICADA
$D = \{(i-5)/5 * 7\%$
$D = \{(8-5)/5 * 0,07\}$
$D = \{3/5 * 0,07\}$
$D = 0,60 * 0,07$
$D = 0,042$
$Kd = \{[1 - (i-5)/5] * 0,07\}$
$Kd = \{[1 - (8-5)/5] * 0,07\}$
$Kd = \{1 - (0,042)\}$
$Kd = 0,958$
Valor da edificação ano 2016= R\$ 127.769,96*0,958
Valor da edificação ano 2016= R\$ 122.403,62

VALOR DA EDIFICAÇÃO R\$ 122.403,62

ORÇAMENTO 1 DA COBERTURA

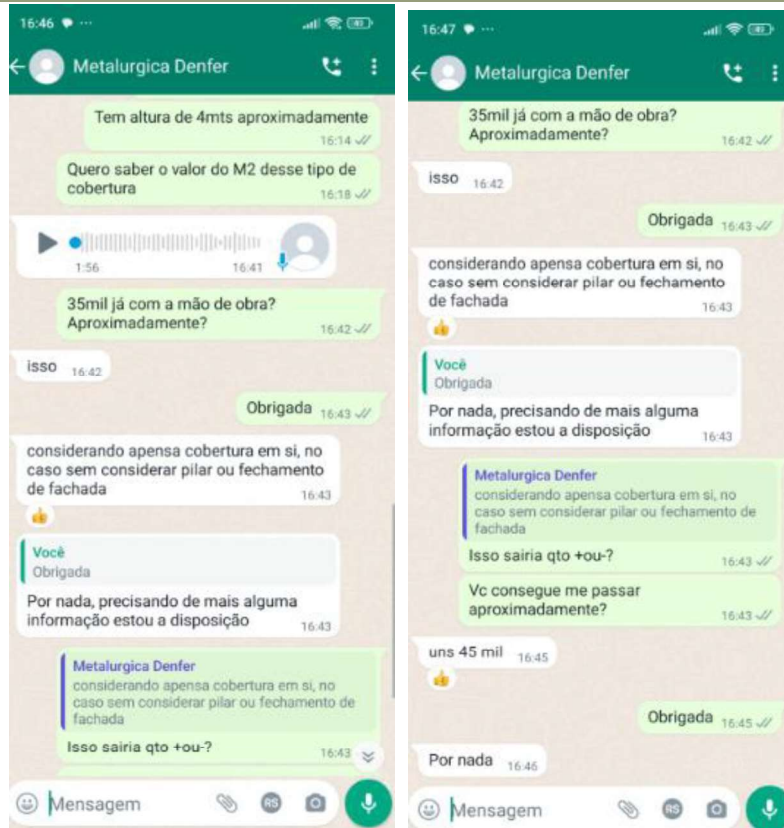
13



RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
 CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979



15

Com base nos dois orçamentos acima apresentados e considerando o menor valor que é o do Altair Serralheiro R\$ 56.826,00 na data do orçamento R\$600,00 é o valor do m2, o barracão tem 92,71m2 isso significa que $600 \times 92,71 = R\$ 55.626,00$ + as 4 horas de guincho aproximadamente, sendo R\$ 300,00 a hora = $300 \times 4 = R\$ 1.200,00$
Valor total da Cobertura R\$ 55.626,00+ 1.200,00=R\$ 56.828,00

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

CÁLCULO DEPRECIÇÃO COBERTURA 2022
$D = \{(i-5)/5 * 7\%$
$D = \{(5)/5 * 0,07\}$
$D = \{5 * 0,07\}$
$D = 0,35$
$Kd = \{[1 - (i-5)/5] * 0,07\}$
$Kd = \{[1 - (0,35)]\}$
$Kd = 0,65$
Valor da edificação ano 2022= R\$ 56.826,00*0,65
Valor da edificação ano 2022= R\$ 36.936,90

VALOR FINAL DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO+COBERTURA

VALOR FINAL DO IMÓVEL =R\$ 35.658,12+ R\$ 122.403,62+36.936,90= R\$ 194.998,64

SOMA DO VALOR DO IMÓVEL R\$ 194.998,64

16

9. CONCLUSÃO

Com base nos anúncios, na localização do imóvel, e pela região em que o imóvel está localizado, é do entender da perita avaliadora que devido ao estado em que se encontrava o imóvel na data da avaliação, que o valor máximo estimado pelo imóvel é o valor de

R\$ 280.000,00(Duzentos e oitenta mil reais)

A construção não está averbada na matrícula do imóvel. Foi feito o cálculo da depreciação da construção com base nos dados informados pela Prefeitura local a qual considera o ano de construção 2016 aproximadamente, porém essa construção pode ser mais antiga.

Na Prefeitura Municipal de Lupionópolis não existe nenhum projeto arquitetônico protocolado no setor da engenharia.

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

OS VALORES DE MERCADO CÁLCULADO PARA O IMÓVEL AVALIADO SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 280.000,00

(Duzentos e oitenta mil reais)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 266.000,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 294.000,00

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE

ENCONTRAVA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

17

10. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 20 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Maringá, 12 de Março de 2024

ADRIANA HEIDEMANN
ROCHA:80618286934

Assinado de forma digital por
ADRIANA HEIDEMANN
ROCHA:80618286934
Dados: 2024.03.14 17:26:46 -03'00'

ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
CRECI F33422
CNAI 029979



RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

11. ANEXOS

- MATRÍCULA DO IMÓVEL
- FICHA TÉCNICA DO IMÓVEL
- RELATÓRIO DE ALVARÁ
- ESPELHO DE IPTU
- FONTES DE PESQUISA
- DADOS DO AVALIADOR
- BIBLIOGRAFIA

MATRÍCULA N.º 4868*	DATA de fevereiro de 1998	FOLHA N.º 001	ANOTAÇÕES
<p>Uma área de terras medindo 92,41 metros quadrados, constante do LOTE n.º02-B, da QUADRA n.º149 (oriundo da subdivisão do Lote n.º02-A), sem benfeitorias, situada à Rua Rio Grande do Sul, na cidade de Lupionópolis, desta Comarca, a que conforme Decreto n.º004/98, feito aos 10-02-1998, encontra-se dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: Pela frente, medindo 7,30 metros lineares, confronta com a Rua Rio Grande do Sul; pelo lado direito, medindo 12,70 metros lineares, confronta com o lote n.º04; pelos fundos, medindo 7,30 metros lineares, confronta com o lote n.º01-A; e pelo lado esquerdo, medindo 12,70 metros lineares, confronta com o lote n.º02-B. Registro Anterior - R.02-1757, feito aos 26-12-1998, Livro 2, Registro Geral, deste cartório. Proprietário - José Maria da Silva. O referido é verdade e dou fé. Centenário do Sul, 12 de fevereiro de 1998. Eu <i>Nezoz Iannicelli Pereira</i> Oficial.</p>			
<p>R.01-4868.- Protocolo n.º8503. Conforme requerimento de subdivisão de área urbana, feito aos 10-02-1998, em Lupionópolis (PR), o imóvel constante da presente matrícula é de propriedade de JOSÉ MARIA DA SILVA, brasileiro, lavrador, portador do RG. n.º1.098.779-PR e inscrito no CPFME n.º069.296.139-91, casado sob regime de comunhão de bens com FLORA RODRIGUES DA SILVA, conforme certidão n.º845 da CRC de Cafeara-PR, residentes e domiciliados em Lupionópolis-PR.- Custas-77,00VRC. Ass. do. O referido é verdade e dou fé. Centenário do Sul, 12 de fevereiro de 1998. Eu <i>Nezoz Iannicelli Pereira</i>, oficial.-</p>			Transferido para o R.2
<p>R.2-4.868. Prenotação 29.780 aos 21/03/2019 e Registro aos 21/03/2019. Por Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada às fls.116, do Livro 36, aos 29/11/2018, pelo Serviço Notarial e Registral Civil do Município de Cafeara, Paraná, o imóvel constante da presente matrícula, fica pertencendo, a: I) Roseaide Aparecida da Silva, com 50,00% sobre a totalidade do imóvel, brasileira, empresária, solteira, nascido(a) em 11/10/1973, maior e capaz, portadora da CI/RG n.º4.882.055-7-PR e inscrita no CPF n.º919.422.689-04, filho(a) de José Maria da Silva e Flora Rodrigues da Silva, residente e domiciliada na Rua São Paulo, 967, em Lupionópolis-PR. II) Sídney David da Silva, com 50,00% sobre a totalidade do imóvel, brasileiro, empresário, solteiro, nascido(a) em 24/05/1967, maior e capaz, portador da CI/RG n.º4.087.473-9-PR e inscrito no CPF n.º584.</p>			

18

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ

ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 4.868		Fls. 01 verso	ANOTAÇÕES
<p>464.359-34, filho(a) de José Maria da Silva e Flora Rodrigues da Silva, residente e domiciliado na Rua São Paulo 967, em Lupionópolis-PR, Sucessão Hereditária ao Espólio de: José Maria da Silva, brasileiro, o qual se qualificava, comerciante, nascido aos 22/05/1947, portador da CI/RG nº1.098.779-2-PR e do CPF nº069.296.139-91, filho de Luiz Tomé da Silva e Maria Sofia Soares, era casado, residente e domiciliado na Rua São Paulo, 967, em Lupionópolis-PR. Falecido aos 12/04/2018. Valores dos bens a serem partilhados: a) Dos bens total do espólio: R\$447.501,00 (quatrocentos e quarenta e sete mil e quinhentos e um reais). b) Da parte ideal correspondente a cada herdeiro 25,00%, o valor de R\$111.875,25 e a via livre de 50,00% do total dos bens em outros bens o valor de R\$223.750,50. c) Deste imóvel, tribuído em partes: R\$22.100,00. d) Quota parte ideal, recebem seu pagamento a cada herdeiro, correspondente a 50,00%, neste imóvel, o valor de R\$22.100,00. e) A receber em outros bens: R\$201.650,50. Assistente Jurídico: Edmilson Luiz Sérgio Bonache, advogado, OAB/PR 26.909, portador da CI/RG nº. 4.550.765-3-PR e do CPF nº.109.210.404-33, casado, residente e domiciliado na Rua Brund Poletto, nº 320, em Centenário do Sul-PR. Condições: Todas as demais constantes da escritura. Recolhimento de ITCMD: Declaração de ITCMD/WEB nº201800049611-5, número SEFA 2018 1113 1016 3302 e SEFA 2018 1113 1016 2900, pago aos 21/11/2018, no valor de R\$4.475,01 cada uma, em comum com outros imóveis, conforme consta na escritura. Recolhido FUNREJUS pelo Serviço Notarial, conforme guia 31427733, pago aos 26/11/2018, no valor de R\$895,00 (em comum com outros imóveis). São lidas D. Custas, baseada no valor do item d, 4.780,93VRC. R\$922,72 (em comum com outros imóveis). Documentos do ato para todos os fins de direito fica, uma via arquivada digitalizada, referido é verdade e dou fé. Eu, <u>Sandra Regina da Costa</u>, escrevente digitei, conferi e digitalizei.</p>			
<p>Av.3-4.868. Prenotação 32.850 aos 28/09/2021 e averbada aos 28/09/2021. Cédula de Crédito Bancário nº2390204, emitida aos 16-09-2021, em Maringá-PR, onde é pagável, o imóvel constante da presente matrícula foi dado em Hipoteca 1ª em favor do Financiador: Cooperativa de Poupança e Crédito dos Pequenos Empregados, Microempresários e Microempreendedores da Região de Maringá - Sicoob Metropolitan, inscrita no CNPJ nº03.459.850/0001-40, com sede e foro na Pedro Taques, Maringá - PR. Valor: R\$103.035,89 (cento e três mil e trinta e cinco reais e oitenta e nove centavos). Vencimento: 16-09-2024. Existente: Centenário do Sul Comércio de Gás Ltda, inscrita no CNPJ nº14.495.521/0001-71, com sede e foro na projetada B, Jardim Planalto, em Centenário do Sul - PR. CEP 86.630-000. Avalista: I) Flora Rodrigues da Silva, brasileira, aposentada, viúva, nascida aos 25/01/1948, portadora da CI/RG nº6.093.397-9-PR e do CPF nº866.324.349-91, filha Bernardo Joaquim Rodrigues e Visitação Garcia Rodrigues, residente e domiciliada na Rua Eduardo Gusmano dos Anjos, nº 913, Lupionópolis-PR. CEP 86635-000. II) David da Silva, brasileiro, administrador, solteiro, nascido em 24/02/1964, maior e capaz, portador da CI/RG nº4.087.473-9-PR e inscrito no CPF nº84.964.308-34, filho de José Maria da Silva e Flora Rodrigues da Silva, residente e domiciliado na Rua São Paulo, nº967, em Lupionópolis-PR. CEP - 86635-000. II) Roseneide Aparecida da Silva, já qualificada. IV) Características da operação de Crédito: Natureza do Empréstimo: Capital e Giro. Valor Contratado: R\$103.035,89 (cento e três mil e trinta e cinco reais e oitenta e nove centavos). Forma de disponibilização do crédito: Conta Corrente - Banco 754 - Agência: 4340 - Conta: 923427. Forma de pagamento do Crédito: Débito Automático - Banco 756 - Agência: 4340 - Conta: 923427. N.º de Parcelas: 36.Periodicidade do pagamento: Conforme "demonstrativo do plano de pagamento". Data de Vencimento da primeira parcela: 16/09/2021. Forma de Pagamento das Despesas: Débito na Conta: 923427. Data de Vencimento da Operação: 16/09/2024. Praça e local de pagamento: Maringá-PR. V) Encargos Financeiros: Taxa de juros remuneratórios: 1,34%a.m. Juros de mora: 1,00%a.m. Índice de correção: Certificado Depósito Interbancário percentual do índice de correção: 0,00%. Sistema de Amortização: Percentual Informado. Valor Total devido: R\$104.035,89. Valor Liberado: R\$100.000,00(96,12%). Total de despesas: R\$4.035,89(3,88%). Juros: R\$1.000,00 (0,96%) - IOF+IOF Adicional: R\$1.638,21(1,57%) - Seguros: R\$1.397,68(1,34%) se contratado - Despesas: R\$0,00- Despesas Adicionais: 0,00(0,00%). Condições: constantes da Cédula, da qual para todos os fins de direito fica uma via arquivada digitalizada, nesta serventia. Funrejus conforme guia 46342739-3, recolhido aos 28/09/2021, no valor de R\$206,07, desta serventia. Custas: 2.156,00VRC. R\$467,85. Selo R\$5,25. FUNDEP - R\$23.3925. ISS R\$23.3925. Totalizando: R\$519,89. Documentos do ato para todos os fins de direito fica, uma via arquivada digitalizada, referido é verdade e dou fé. Centenário do Sul. Eu, <u>José Santino da Silva Filho</u>, escrevente substituto, digitei, conferi e digitalizei. SELO FUNARPEN: 0253L.wd6L.z1x9n-CfwLM. Continua no verso</p>			



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - ESTADO DO PARANÁ
REGISTRO GERAL - LIVRO 2
CNM 087080.2.0004868-86

MATRÍCULA N.º 4.868	DATA: 12/02/1998	FOLHA N.º 02	ANOTAÇÕES
<p>Aparecida da Silva, brasileira, corretora geral de empresa e organizações, solteira não convivente em união estável, nascida em 10/10/1973, maior e capaz, portadora da CI/RG nº4.882.055-7-PR e inscrita no CPF nº919.420.689-04, não possui endereço eletrônico, filha de José Maria da Silva e Flora Rodrigues da Silva, residente e domiciliada na Rua São Paulo, nº967, em Lupionópolis-PR. CEP - 86635-000. Interventores/Hipotecantes/Garantidores: I) Sr. David da Silva, brasileiro, administrador, solteiro, nascido em 24/02/1964, maior e capaz, portador da CI/RG nº4.087.473-9-PR e inscrito no CPF nº84.964.308-34, filho de José Maria da Silva e Flora Rodrigues da Silva, residente e domiciliado na Rua São Paulo, nº967, em Lupionópolis-PR. CEP - 86635-000. II) Roseneide Aparecida da Silva, já qualificada. IV) Características da operação de Crédito: Natureza do Empréstimo: Capital e Giro. Valor Contratado: R\$103.035,89 (cento e três mil e trinta e cinco reais e oitenta e nove centavos). Forma de disponibilização do crédito: Conta Corrente - Banco 754 - Agência: 4340 - Conta: 923427. Forma de pagamento do Crédito: Débito Automático - Banco 756 - Agência: 4340 - Conta: 923427. N.º de Parcelas: 36.Periodicidade do pagamento: Conforme "demonstrativo do plano de pagamento". Data de Vencimento da primeira parcela: 16/09/2021. Forma de Pagamento das Despesas: Débito na Conta: 923427. Data de Vencimento da Operação: 16/09/2024. Praça e local de pagamento: Maringá-PR. V) Encargos Financeiros: Taxa de juros remuneratórios: 1,34%a.m. Juros de mora: 1,00%a.m. Índice de correção: Certificado Depósito Interbancário percentual do índice de correção: 0,00%. Sistema de Amortização: Percentual Informado. Valor Total devido: R\$104.035,89. Valor Liberado: R\$100.000,00(96,12%). Total de despesas: R\$4.035,89(3,88%). Juros: R\$1.000,00 (0,96%) - IOF+IOF Adicional: R\$1.638,21(1,57%) - Seguros: R\$1.397,68(1,34%) se contratado - Despesas: R\$0,00- Despesas Adicionais: 0,00(0,00%). Condições: constantes da Cédula, da qual para todos os fins de direito fica uma via arquivada digitalizada, nesta serventia. Funrejus conforme guia 46342739-3, recolhido aos 28/09/2021, no valor de R\$206,07, desta serventia. Custas: 2.156,00VRC. R\$467,85. Selo R\$5,25. FUNDEP - R\$23.3925. ISS R\$23.3925. Totalizando: R\$519,89. Documentos do ato para todos os fins de direito fica, uma via arquivada digitalizada, referido é verdade e dou fé. Centenário do Sul. Eu, <u>José Santino da Silva Filho</u>, escrevente substituto, digitei, conferi e digitalizei. SELO FUNARPEN: 0253L.wd6L.z1x9n-CfwLM. Continua no verso</p>			

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JP/ROE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JXP7 T46W9 PQ5ZT WLW8D



ADRIANA HEIDEMANN ROCHA
Corretora de Imóveis e Avaliadora Judicial
CRECI F 33422 CNAI 029979

12. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

13. FONTES DE PESQUISA

<https://sub100.com.br/imoveis/15220000107/venda/terrenos-em-condominios-em-lupionopolis-pr/jardim-imperial>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-lupionopolis-2964559601.html>

https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/oportunidade-excelente-terreno-em-lupionopolis-pr-1230514807?lis=listing_1100

<https://sub100.com.br/imoveis/45820009593/venda/terrenos-em-jaguapita-pr/centro>

20

<https://sub100.com.br/imoveis/8710010855/venda/terrenos-em-centenario-do-sul-pr/centro>

14. CURRÍCULO DA AVALIADORA

Email: adriheidemann@gmail.com Fone/whats(44) 9.9937-1774

Rua Gino Merigo 560 Jardim Alvorada Maringá -Paraná.

- Bacharel em Direito
- Corretora de Imóveis
- Acadêmica de Engenharia Civil – FEITEP
- Perita Avaliadora Judicial
- Especialista em Avaliação Imobiliária pela Unimóveis/RS

RUA CAMPOS SALES 578 ZONA 07
CEP: 83.033-160 MARINGÁ PARANÁ

