

PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per

2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICO RURAL

PROCESSO: 0003285-84.2020.8.16.0064

Preparado por:

I. QUALIFICAÇÃO DO PERITO:

ANDREW LOUIZ GONÇALVES DUSO, brasileiro, casado, portador da CI RG nº 6.592.323-8 SESP/PR, inscrito no CPF nº 026.178.319-06, Perito Avaliador Imobiliário Rural e Urbano, Pós-Graduado em Perícia Criminal e Ciências Forense, CONPEJ nº 01.00.1845, CRECI 19.080 e CNAI nº 5737 (Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis), **Curso de Engenharia em Avaliação**, ABNT 14653, cadastrado no Tribunal de Justiça do Paraná, CAJU (**Projudi: algd.per**), com 15 anos de experiência, atuando em mais de 500 processos nas Comarcas do Estado do Paraná, conforme consta em seu cadastro abaixo:

CADASTRO: CAJU (Cadastro Auxiliar da Justiça TJPR)

Pós-Graduado em Perícia Criminal e Ciências Forenses

Pós-Graduado em Segurança Pública Ênfase em Atividades Policiais

Pós-Graduando Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Diretos

Especialista em Avaliação Mercadológico Imobiliário Urbano e Rural



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**3****Curso de Engenharia de Avaliação ABNT 14.653**

Sócio da Sociedade Brasileira de Ciências Forenses

Cadastrado no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis

Cursos CRECI 19080 – CNAI 5737)

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

É cadastrado como Auxiliar do Tribunal de Justiça do Paraná e Justiça Federal, com mais 15 anos de experiência, atuando em 500 processos ativos, exercendo as funções de Perito Judicial Avaliador Imobiliário Urbano e Rural. Atua como assistente técnico, auxiliando os advogados no contraditório de: para fins de Partilha, Inventário, Avaliações de áreas de linha de servidão Pública, ITCMD e Consultoria.

Outubro 2022

Abaixo, o histórico de nomeações e atuações em processos judiciais nas área de acidente de trânsito, grafodocumentoscópico e **avaliação imobiliária, Topografia,** junto ao Tribunal de Justiça do Paraná

Projudi - Processo Eletrônico do Judiciário do

Início Processos ▾ Intimações ▾ Outros ▾

Usuário: ANDREW LOUIZ GONÇALVES DUSO Atribuição: Perito (algd.per)

Mesa do Perito

Nova mensagem ✉

Início Intimações

Processos

Para Perícia: 17

Já Periciados: 580

Total: 597



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per

4

2. OBJETIVO: O presente Laudo de Avaliação Técnico Imobiliário, tem como objetivo atender o despacho referente aos Autos 0003285-84.2020.8.16.0064, **mov. 105.1** da comarca de Castro PR. para proceder avaliação da matrícula nº 32.977 do cartório de Registro de Imóveis de Castro PR, correspondente a 15,46ha de área total, situado na região do Catanduva de Fora em Carambei – PR. Onde segue a Metodologia aplicada conforme descrito no Laudo de Avaliação, onde foram adotadas e estabelecidas como parâmetros, NBR 14.653-3.

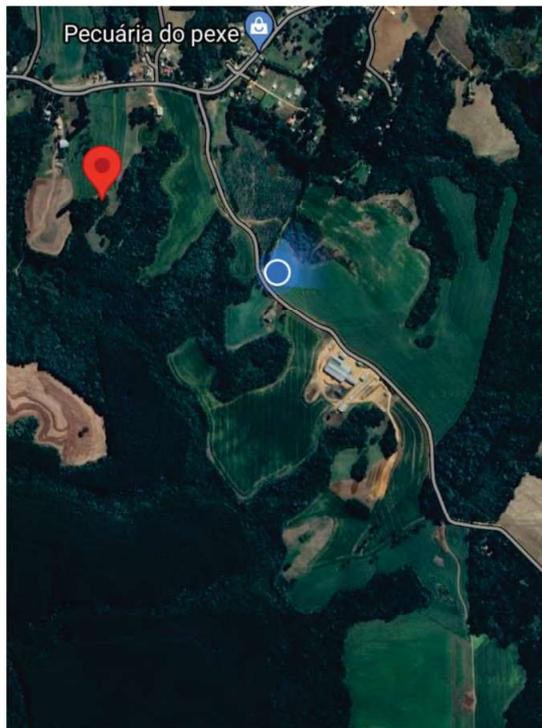
3. DOCUMENTAÇÃO

A matrícula, para elaboração deste trabalho, foram fornecidos pelas partes.

3.1 MATERIAL DE APOIO

Máquina fotográfica da marca Canon modelo 50x e um GPS Garmin etrex-35x.

4. LOCALIZAÇÃO E ACESSO



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**5****5 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL****5.1 - Denominação:** Fazenda Santa Rosa**5.2 - Área Registrada:** 15.46ha**5.6 - Área Protutiva:** 11,89ha**5.5 - Vegetação Nativa:** 3,57ha**5.7 - Situação dominial:** Agricultura

Área (ha)	Forma de Obtenção	Dados Matrícula	Livro	Comarca
15.46ha		32.977	01	Carambei

5.4 - Área avaliada: 32.977 do cartório de Registro de Imóveis de Castro PR.

Roteiro de acesso:

Saindo do trevo do posto juninho, percorre por aproximadamente 8km sentido Catanduva, entra a direita e percorre por mais 500m, onde se encontra a área, olhando para a esquerda, onde inicia a área objeto da avaliação. Condição de localização e acesso = bom, com estradas de asfalto e saibro, trafegáveis permanentemente.

Zona Urbana: não.

Distância da sede municipal ao imóvel: 9 km aproximado

8. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A economia do município de Carambei está ligada ao cooperativismo e é baseada principalmente no setor agropecuário, sendo a produção de leite e seus derivados uma das principais atividades econômicas. Sua



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per

6

posição estratégica, bem no meio do antigo Caminho das Tropas, permitiu que Carambeí se desenvolvesse como um grande polo produtor de laticínios, sendo hoje uma das maiores bacias leiteiras do Brasil.

Seu parque industrial abriga empresas como a JBS, a BRF, a Fábrica de Rações Batavo e a Frísia Cooperativa Agroindustrial, denominação da antiga Cooperativa Batavo. Outras empresas ativas no município de Carambeí são: a Lactalis, AmBev e a Tetra Pak. Entre as instituições financeiras e cooperativas de crédito, destacam-se o Banco do Brasil, o Bradesco, o Itaú Unibanco e o Sistema de Crédito Cooperativo (Sicredi).

De acordo com dados do IBGE, relativos ao ano de 2018, o Produto Interno Bruto (PIB) do município era de 1 305 412 mil reais.^[19] O valor adicionado bruto da agropecuária, a preços correntes, rendia 288 573 mil reais. O valor adicionado bruto do setor de serviços a preços correntes foi de 448 973 mil reais. A produção industrial rendia 312 004 mil reais ao PIB do município. 135 958 mil eram de impostos sobre produtos líquidos de subsídios a preços correntes e o PIB *per capita* era de 56 774 reais.

8. VISITA TÉCNICA DA ÁREA RURAL

A área que compõem a matrícula, é de área suave ondulada e com declividades baixa sem riscos de inundações e sem grandes restrições climáticas. Foram identificados os aspectos físicos como a separação das áreas, sendo; Área mecanizada destinada para pastagem e vegetação nativa e reflorestamento exótico. O seu acesso é bom, com boa liquidez de mercado.



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**7****6 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL**

Os procedimentos para avaliação deste imóvel rural, seguiram recomendações da Norma Brasileira Registrada n.º14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), parte 1/2019 e parte 3/2019, sendo determinado o valor de mercado, a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. Por esse método identifica-se o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra.

Para formar a amostra buscamos negócios realizados, imóveis ofertados na região, e opiniões de pessoas idôneas ligadas ao mercado de imóveis rurais, para compor um conjunto de elementos de qualidade e número suficiente para obtenção de um resultado confiável, que mais se aproximasse do valor provável de mercado, para este imóvel rural objeto da avaliação.

Nas ofertas de imóveis rurais foram aplicados por regressão de fatores, que representa o percentual da diferença entre o provável valor real de venda e aquele estabelecido pelo vendedor no início da negociação.

Todos os elementos pesquisados foram consignados em Fichas de Pesquisa sobre os valores mercadológico

Os dados básicos foram obtidos na mesma região de influência do imóvel avaliando, englobando na Pesquisa de Mercado de Terras, elementos de pesquisa localizados nos municípios de Ponta Grossa, Castro e Região.

A homogeneização dos dados foi feita pela regressão de fatores, que associa Capacidade de Uso das Terras com a sua localização e acesso, pela existência de posse e sua anciandade e outras notas ou fatores fundamentados estatisticamente, considerados relevantes na determinação do valor, como por exemplo, antecipação para pagamento à vista, elasticidade, dimensão, benfeitorias, recursos hídricos, entre outros.



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per

8

Para definição da situação de localização e acesso foram considerados o tipo de estrada, a importância das distâncias e a trafegabilidade durante o ano.

Os imóveis rurais pesquisados no mercado imobiliário da região foram analisados, suas terras classificadas em Classes de Capacidade de Usos e suas benfeitorias descritas com seus valores estimados.

Para avaliação da terra nua, utilizou-se a pesquisa de preços de imóveis rurais elaborada pela equipe de avaliação citada na inicial com o auxílio do **(software avalurb 6.0 de engenharia de avaliação)**.

6.1.3 - Nível de precisão

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Rurais da ABNT - NBR 14653-3, classifica-se a avaliação da seguinte forma:

- Quanto à fundamentação: Grau I
- Quanto ao nível de precisão: Grau III

6.1.4 - Data base

Para os efeitos legais, a presente avaliação tem como data base os meses de **MAIO de 2023**.

6.1.5 Pesquisa de preços

Para a determinação do preço de mercado do imóvel rural denominado de Fazenda, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado.

Esse método baseia-se na comparação direta do imóvel avaliando com outros imóveis semelhantes ofertados ou negociados no mercado. As normas também preveem a possibilidade do perito avaliador ouvir pessoas ou organizações idôneas e conhecedoras do mercado de imóveis rurais da região com preenchimento de fichas de coletas de opiniões.

Todos os elementos de pesquisa foram visitados pela equipe de vistoria, coletando informações referentes à localização e acesso, coordenadas geográficas da localização, valores e condições, quantificando as possíveis Classes de Capacidade de Usos da Terra, atribuindo o valor do hectares para cada elemento conforme a



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**9**

homogeneização das amostras e Fichas de coleta de informações sobre ofertas e negócios realizados de imóveis rurais (em anexo).

6.1.6.1 - Modelo da ficha de coleta:

Ofertas e negócios realizados:

**FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES
SOBRE OFERTAS E NEGOCIOS REALIZADOS DE IMÓVEIS RURAIS**

1. Elemento nº
2. Imóvel pesquisado:
3. Área:
4. Informante:
5. Endereço do informante:
6. Tipo do elemento de Pesquisa: () Negócio Realizado () Oferta
7. Vendedor:
8. Data da Transação:
9. Comprador:
10. Valor Total do Imóvel:
11. Forma de Pagamento:
12. Transformação do valor à vista:
13. Localização e via de acesso:
14. Situação do imóvel quanto à localização e acesso:
15. Descrição das terras e seu uso atual conforme linguagem regional e sua correspondência técnica:
16. Descrição dos tipos de relevo:
17. Distribuição das classes de capacidade de uso:
18. Benfeitorias mais relevantes:
19. Fator de ponderação das benfeitorias:
20. Melhoramentos: () Energia elétrica () Telefone
21. Melhor atributo do imóvel:
22. Maior restrição do imóvel:
23. Observações:
24. Pesquisadores:
25. Data da pesquisa:
26. Data da visita no imóvel:

6.1.6 - Uso atual do imóvel

O uso atual do imóvel, conforme Mapa de Uso (anexo) do imóvel elaborado pelos vistoriadores está representado conforme segue:



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**10**

USO DO IMÓVEL	Área em hectares	%
Área destinada a agricultura	11,89	75,5
Vegetação Nativa	3,67	24,5
Total	15.46	100,00

6.2.7 – Descrição e Classificação do Relevo

A classificação do relevo do imóvel rural, é definido como segue no quadro abaixo:

Classe de relevo	Classe de Declividade %	Área aproximada (ha)	% no imóvel
Plano e Suave Ondulado	0 até 5	0,000	000,00
Moderadamente Ondulado	> 5 até 10	15,46	100,000
Ondulado	> 10 até 15	0,0000	00,000
Forte Ondulado	> 15 até 25	0,0000	0,00
Forte Ondulado	> 25 até 45	0,0000	0,00
Montanhoso	> 45 até 70	0,0000	0,00



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**11**

Escarpado	> 70	0,0000	0,00
TOTAL		15,4600	100,00

Plano: É o relevo onde predominam superfícies horizontais ou levemente inclinadas, com declive variando entre 0 a 2 %, podendo o tipo de solo com esta característica ser mecanizado sem necessidade de práticas intensivas de proteção do solo. O escoamento superficial (deflúvio) é muito lento ou lento, e não existem erosões da camada superficial significativas; exceto em solos altamente susceptíveis à erosão, ou sem vegetação (descobertos), ou quando recebem enxurradas de áreas vizinhas situadas à montante e mais declivosas.

Suave Ondulado: Corresponde as meio-encostas e aos terrenos ligeiramente movimentados, com declives suaves acima de 2 e até 5%; onde o escoamento superficial é lento ou médio na maior parte dos solos. Não existem impedimentos para o uso de máquinas agrícolas, a aração deve ser feita em curva de nível e a agricultura necessita de práticas simples de proteção do solo.

Moderadamente Ondulado: Corresponde a superfície de topografia acima 5 e até 10 %. Áreas com superfícies inclinadas, que por si só não prejudicam o uso de máquinas agrícolas; onde o escoamento superficial é médio ou rápido na maior parte dos solos. Em alguns casos, a erosão hídrica oferece poucos problemas ou pode ser controlada com práticas simples; mas práticas complexas são exigidas para que possam ser cultivadas intensamente.

Ondulado: Corresponde a superfície de topografia acima de 10 e até 15%. São áreas muito inclinadas, onde o escoamento superficial é rápido na maior parte dos solos. A não ser que os declives sejam muito complexos, a maior parte das máquinas agrícolas pode ser usada, mas com dificuldades. São áreas em que o solo é facilmente erodível, (exceto os muito permeáveis e argilosos), devem ser usados mais para culturas perenes, pastagens ou reflorestamento.

Forte Ondulado: Corresponde a superfície de topografia acima de 15 e até 45 %. O escoamento superficial é muito rápido na maior parte



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per

12

dos solos, somente máquinas agrícolas especiais ou mais leves podem ser utilizadas, e mesmo assim com dificuldades.

Montanhoso: Corresponde a superfície de topografia acima de 45 e até 70%. São áreas íngremes, onde praticamente nenhum tipo de máquina agrícola pode trafegar. O escoamento superficial é sempre muito rápido, e os solos extremamente susceptíveis a erosão hídrica.

Escarpado: Corresponde a superfície de topografia acima de 70%. São áreas muito íngremes, onde normalmente nenhum solo se desenvolve, ou só existem solos muito rasos, geralmente em associação com exposições rochosas.

6.1.8 - Classificação das terras do imóvel, no Sistema de Classes de Capacidade de Uso

A capacidade de uso da terra serve para avaliar suas limitações, considerando a sua adaptabilidade para diversos fins. Determina o quanto o sistema solo suporta, sendo explorado economicamente; sem que desgaste, empobreça, e torne-se inapto ao cultivo. As 8 (oito) diferentes Classes do Sistema de Classificação da Capacidade de Usos da Terra são:

Classe I: são terras que não tem nenhuma ou somente muito pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas, sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo.

Classe II: Terras que tem limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas a região.

Classe III: São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais, estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**13**

segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas.

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação. São terras com restrições muito severas ao uso com culturas anuais, podendo, no entanto ser exploradas com algumas culturas permanentes. São adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de manutenção.

Classe V: Terras planas, ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, e que podem com segurança, serem adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais.

Classe VI: terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo. São terras impróprias para culturas anuais. Prestam-se com algumas restrições a exploração com culturas permanentes, pastagens e reflorestamento, exigindo, no entanto medidas de conservação relativamente complexas.

Classe VII: Terras sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações, mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e reflorestamentos. Sendo altamente susceptíveis de danificação, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais.

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagens ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação e turismo, ou para fins de armazenamento de água. São terras as margens de rios e córregos, impróprias para cultivos de qualquer natureza, inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico.

Os solos do imóvel – foram classificados segundo as Classes de Capacidade de Usos como segue:



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**14**

CLASSES	Área em hectares	%
I	0,000	0,00
II	11,89	75,5
III	0,000	00,00
IV	0,000	0,00
V	0,00	0,000
VI	0,000	0,000
VII	0,00	00,00
VIII	3,67	24,5
TOTAL	15,46	100,00

Os cálculos, Método Comparativo de Dados Fichas de amostras, para a determinação dos valores dos ha, em função da área, as amostras tiveram seus atributos comparados pelas seguintes fatores:

- Oferta
- Localização
- Acesso
- Capacidade do Uso do Solo
- Agricultável
- Mata Nativa
- Aproveitamento

Toda a avaliação tem um intervalo de campo arbitro mínimo e máximo que neste caso é de, aproximadamente, 15% No quadro abaixo apresentado o intervalo de valores unitário para os terrenos avaliados.



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**15**

Área Total			
Hectares 15,46ha de área total	Mínimo	Médio	Máximo
Valores por Ha R\$	R\$ 92.898,79	R\$ 109.292,70	R\$ 125.686,60

Obs) Os cálculos de Método Comparativo de Dados/fichas de amostras realizado, estão todos presentes no anexo a esse Laudo

7. CONCLUSÃO:

O presente Laudo de Avaliação referente a matrícula terra nua, a valores de mercado no ano de 2023, avaliada conforme a metodologia difundida e conhecida para calcular área Rural de acordo com a ABNT 14.653-3, conclui-se, valor de mercado da área é de:

R\$ 1.689.665,14 *(um milhão, seiscentos e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e quatorze centavos.)*

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos de forma técnica e científica, respeitando e obedecendo as Normas Técnicas vigentes, bem como a metodologia defendida pelos renomados autores da área científica.

Nestes termos pede deferimento



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per

16

Ponta Grossa, 03 de julho de 2023.

Andrew Louiz Gonçalves Duso
Avaliador Judicial/Assistente Técnico
CPF nº 026.178.319-06
Assinatura Digital

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JX5L M2NJX PVURQ T9EM3



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per

17

ANEXOS AO LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

- Fichas de Coleta de informações sobre ofertas e negócios realizados de imóveis rurais e de opinião;
- Cálcula de Metodo Comparativo de Dados
- Fotos
- Croqui



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**18****FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES
SOBRE OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS DE IMÓVEIS RURAIS**

- 1. Elemento nº** 01
- 2. Imóvel pesquisado:** Na mesma região (Wenceslau Braz PR)
- 3. Área:** 505 hectares
- 4. Informante:** site chave na mão
- 5. Endereço do informante: Tel:** (44) 342 32285
- 6. Tipo do elemento de Pesquisa** Negócio Realizado Oferta
- 7. Vendedor:** Neves Corretor de imóveis **8. Data da Transação:**
- 9. Comprador:** -
- 10. Valor Total do Imóvel:** R\$ 69.000.000,00
- 11. Forma de Pagamento:** à vista
- 12. Localização e via de acesso:** Município de Wenceslau Braz
- 13. Situação do imóvel quanto à localização e acesso:** (X) Ótima
Muito Boa Boa Regular Desfavorável Má
- 14. Descrição das terras e seu uso atual conforme linguagem regional e sua correspondência técnica:** "Terras adequadas culturas agrícolas, mecanizadas e lazer".
- 15. Descrição dos tipos de relevo:** o relevo predominante suave ondulado.
- 16. Distribuição das classes de capacidade de uso:** Classe II 83%, Classe III 00%, Classe VII 20% e da área total do imóvel (utilizando as informações fornecidas).
- 17. Nota Agronômica:** 0,83%
- 18. Benfeitorias mais relevantes:** com benfeitorias
- 19. Fator de ponderação das benfeitorias:** 10%
- 20. Melhoramentos:** Energia elétrica Telefone
- 21. Observações:** - Próximo a PR 090
- 22. Pesquisadores:** Andrew L.G. Duso
- 23. Data da pesquisa:** Abril/2023



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per

19

**FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES
SOBRE OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS DE IMÓVEIS RURAIS**

1. **Elemento nº** 02
2. **Imóvel pesquisado:** Na mesma região (Tibagi PR)
3. **Área:** 314,00 hectares
4. **Informante:** site chave na mão
5. **Endereço do informante: Tel:** (43) 999-429090
6. **Tipo do elemento de Pesquisa** () Negócio Realizado (X) Oferta
7. **Vendedor:** Imobiliária Prime **8. Data da Transação:**
9. **Comprador:** -
10. **Valor Total do Imóvel:** R\$ 28.200.000,00
11. **Forma de Pagamento:** à vista
12. **Localização e via de acesso:** Município de Tibagi
13. **Situação do imóvel quanto à localização e acesso:** (X) Ótima ()
Muito Boa () Boa () Regular () Desfavorável () Má
14. **Descrição das terras e seu uso atual conforme linguagem regional e sua correspondência técnica:** "Terras adequadas culturas agrícolas, mecanizadas e lazer".
15. **Descrição dos tipos de relevo:** o relevo predominante suave ondulado.
16. **Distribuição das classes de capacidade de uso:** Classe II 90%, Classe III 00%, Classe VII 10% e da área total do imóvel (utilizando as informações fornecidas).
17. **Nota Agrônômica:** 0,90%
18. **Benfeitorias mais relevantes:** com benfeitorias
19. **Fator de ponderação das benfeitorias:** 10%
20. **Melhoramentos:** (x) Energia elétrica (X) Telefone
21. **Observações:** - Próximo a BR 364
22. **Pesquisadores:** Andrew L.G. Duso
23. **Data da pesquisa:** Abril/2023



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**20****FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES
SOBRE OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS DE IMÓVEIS RURAIS**

1. **Elemento nº** 03
2. **Imóvel pesquisado:** Na mesma região (ipiranga PR)
3. **Área:** 302,00 hectares
4. **Informante:** site chave na mão
5. **Endereço do informante: Tel:** (44) 342 32285
6. **Tipo do elemento de Pesquisa** () Negócio Realizado (X) Oferta
7. **Vendedor:** Neves Corretor de imóveis
8. **Data da Transação:**
9. **Comprador:** -
10. **Valor Total do Imóvel:** R\$ 43.000.000,00
11. **Forma de Pagamento:** à vista
12. **Localização e via de acesso:** Município de IVAÍ PR
13. **Situação do imóvel quanto à localização e acesso:** (X) Ótima ()
Muito Boa () Boa () Regular () Desfavorável () Má
14. **Descrição das terras e seu uso atual conforme linguagem regional e sua correspondência técnica:** "Terras adequadas culturas agrícolas, mecanizadas e lazer".
15. **Descrição dos tipos de relevo:** o relevo predominante suave ondulado.
16. **Distribuição das classes de capacidade de uso:** Classe II 70%, Classe III 00%, Classe VII 30% e da área total do imóvel (utilizando as informações fornecidas).
17. **Nota Agrônômica:** 0,60%
18. **Benfeitorias mais relevantes:** com benfeitorias
19. **Fator de ponderação das benfeitorias:** 10%
20. **Melhoramentos:** (x) Energia elétrica (X) Telefone
21. **Observações:** -
22. **Pesquisadores:** Andrew L.G. Duso
23. **Data da pesquisa:** Abril/2023



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**21****FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES
SOBRE OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS DE IMÓVEIS RURAIS**

- 1. Elemento nº** 04
- 2. Imóvel pesquisado:** Na mesma região (CASTRO PR)
- 3. Área:** 266,00 hectares
- 4. Informante:** Imóveis EARCGE
- 5. Endereço do informante: Tel:** 98806-3134 MF IMÓVEIS
- 6. Tipo do elemento de Pesquisa** Negócio Realizado Oferta
- 7. Vendedor:** **8. Data da Transação:**
- 9. Comprador:**
- 10. Valor Total do Imóvel:** R\$ 16.000.000,00
- 11. Forma de Pagamento:** à vista
- 12. Localização e via de acesso:** Município de Castro
- 13. Situação do imóvel quanto à localização e acesso:** Ótima
Muito Boa Boa Regular Desfavorável Má
- 14. Descrição das terras e seu uso atual conforme linguagem regional e sua correspondência técnica:** "Terras adequadas culturas agrícolas, mecanizadas e lazer".
- 15. Descrição dos tipos de relevo:** o relevo predominante medio ondulado.
- 16. Distribuição das classes de capacidade de uso:** Classe II 80%, Classe III 00%, Classe VII 20% e da área total do imóvel (utilizando as informações fornecidas).
- 17. Nota Agronômica:** 0,70%
- 18. Benfeitorias mais relevantes:** com benfeitorias
- 19. Fator de ponderação das benfeitorias:** 10%
- 20. Melhoramentos:** Energia elétrica Telefone
- 21. Observações:** - Próximo a Socavão
- 22. Pesquisadores:** Andrew L.G. Duso
- 23. Data da pesquisa:** Abril/2023



PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**22****FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES
SOBRE OFERTAS E NEGÓCIOS REALIZADOS DE IMÓVEIS RURAIS**

1. **Elemento nº** 05
2. **Imóvel pesquisado:** Na mesma região (tibagi PR)
3. **Área:** 242,00 hectares
4. **Informante:** Imóveis Prime
5. **Endereço do informante: Tel:** (043) 99942-9090
6. **Tipo do elemento de Pesquisa** () Negócio Realizado (X) Oferta
7. **Vendedor:** 8. **Data da Transação:**
9. **Comprador:**
10. **Valor Total do Imóvel:** R\$ 25.000.000,00
11. **Forma de Pagamento:** à vista
12. **Localização e via de acesso:** Município de Castro
13. **Situação do imóvel quanto à localização e acesso:** (X) Ótima ()
Muito Boa () Boa () Regular () Desfavorável () Má
14. **Descrição das terras e seu uso atual conforme linguagem regional e sua correspondência técnica:** "Terras adequadas culturas agrícolas, mecanizadas e lazer".
15. **Descrição dos tipos de relevo:** o relevo predominante medio ondulado.
16. **Distribuição das classes de capacidade de uso:** Classe II 80%, Classe III 00%, Classe VII 20% e da área total do imóvel (utilizando as informações fornecidas).
17. **Nota Agronômica:** 0,70%
18. **Benfeitorias mais relevantes:** com benfeitorias
19. **Fator de ponderação das benfeitorias:** 10%
20. **Melhoramentos:** (x) Energia elétrica (X) Telefone
21. **Observações:** - Próximo a de frente BR 364
22. **Pesquisadores:** Andrew L.G. Duso
23. **Data da pesquisa:** Abril/2023



1/8

Andrew Louiz Gonçalves Duso

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 32.977.

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: Vara Cível de Castro

Localiz.: Região de catanduvas

Cidade: Carambei

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	V.Hom.(R\$/ha)
1	69.000.000,00	505,00	136.633,66	0,95	1,05	1,05	0,95	0,95	0,95	0,95	116.561,29
2	28.220.000,00	314,60	89.701,21	0,95	1,10	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	108.267,12
3	43.000.000,00	302,50	142.148,76	0,95	1,05	1,05	0,95	0,95	0,95	0,95	121.266,18
4	16.000.000,00	266,20	60.105,18	0,95	1,10	1,10	1,10	1,10	1,05	1,05	92.169,00
5	25.000.000,00	242,00	103.305,79	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	108.199,90

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Acesso

F4: Capacidade de Uso

F5: Agricultavel

F6: Mata Nativa

F7: Aproveitamento



Andrew Louiz Gonçalves Duso

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	92.169,00
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	121.266,18
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	546.463,48
Amplitude total (R\$/ha):	29.097,18
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	7.274,30
Média aritmética (R\$/ha):	109.292,70
Mediana (R\$/ha):	108.267,12
Desvio médio (R\$/ha):	7.696,830627
Desvio padrão (R\$/ha):	11.086,746193
Variância (R\$/ha) ^ 2:	122.915.941,145824

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



3/8

Andrew Louiz Gonçalves Duso

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5445

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0800

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 10,14



4/8

Andrew Louiz Gonçalves Duso

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Li} = \text{Limite inferior unitário (R\$/ha)} = 101.691,86$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 109.292,70$$

$$\text{Ls} = \text{Limite superior unitário (R\$/ha)} = 116.893,53$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 6,95$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 6,95$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI} = \text{Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha)} = 92.898,79$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 109.292,70$$

$$\text{LAs} = \text{Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha)} = 125.686,60$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/ha)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (ha)} = 15,46$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/ha)} = 109.292,70$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.689.665,14$$

Um milhão, seiscentos e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e quatorze centavos

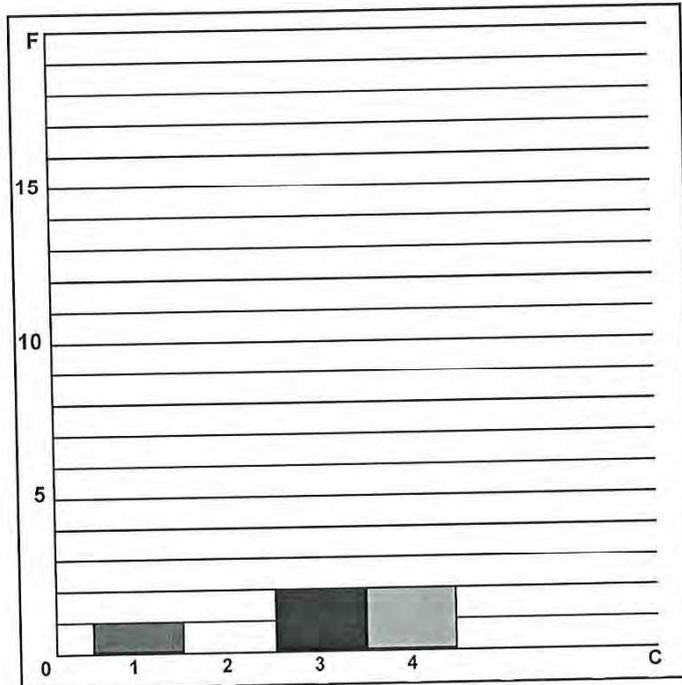
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Andrew Louiz Gonçalves Duso

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



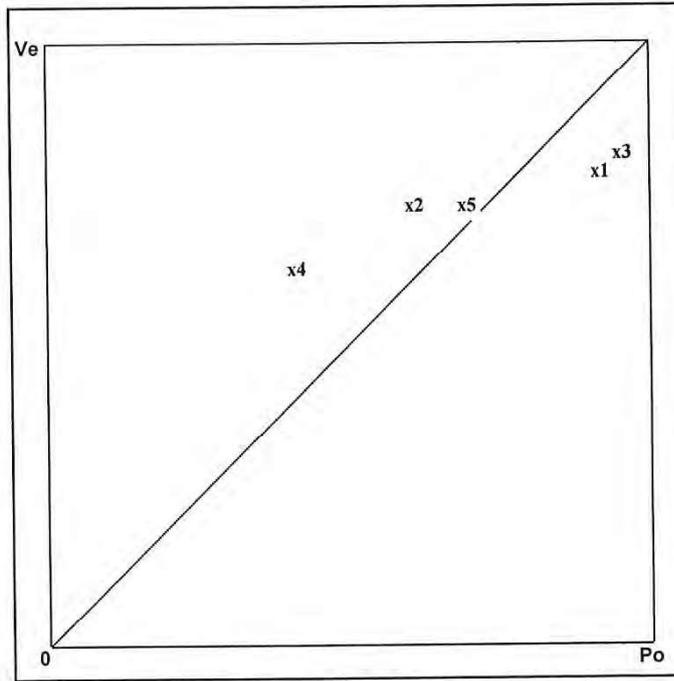
Classe	INTERVALO		Freq.
	De: ————	Até	
1	92.169,00	99.443,30	1
2	99.443,30	106.717,59	0
3	106.717,59	113.991,89	2
4	113.991,89	121.266,18	2



Andrew Louiz Gonçalves Duso

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	136.633,66	116.561,29	0,85
2 -	89.701,21	108.267,12	1,21
3 -	142.148,76	121.266,18	0,85
4 -	60.105,18	92.169,00	1,53
5 -	103.305,79	108.199,90	1,05

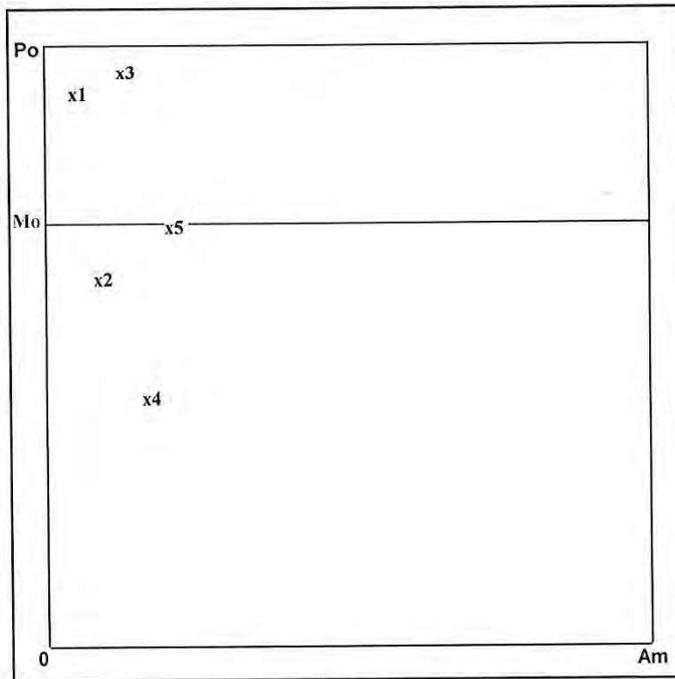


7/8

Andrew Louiz Gonçalves Duso

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 106.378,92

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	136.633,66	30.254,743	28,44
2 -	89.701,21	16.677,712	15,68
3 -	142.148,76	35.769,840	33,62
4 -	60.105,18	46.273,736	43,50
5 -	103.305,79	3.073,135	2,89

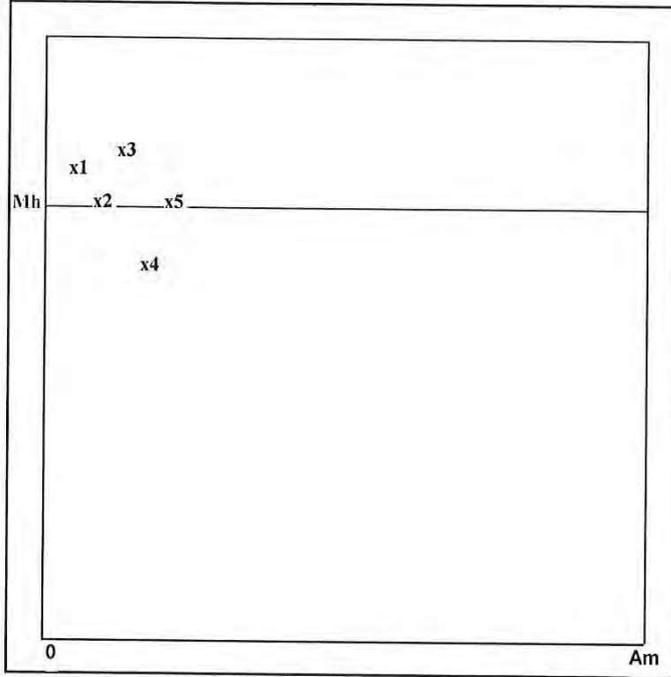


8/8

Andrew Louiz Gonçalves Duso

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 109.292,70

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

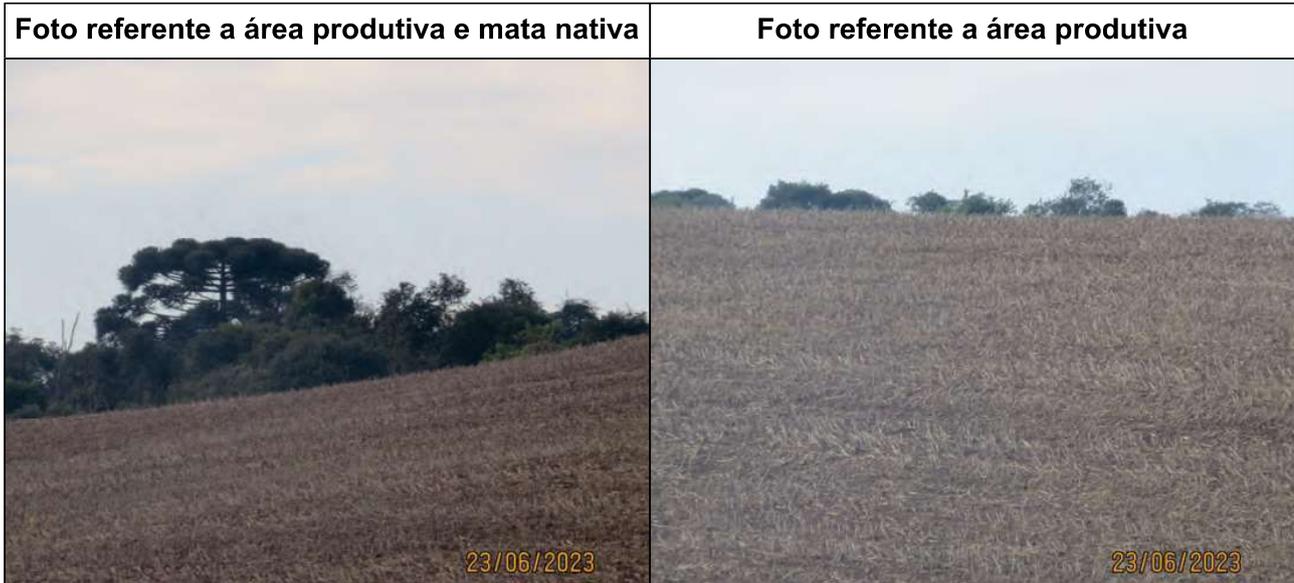
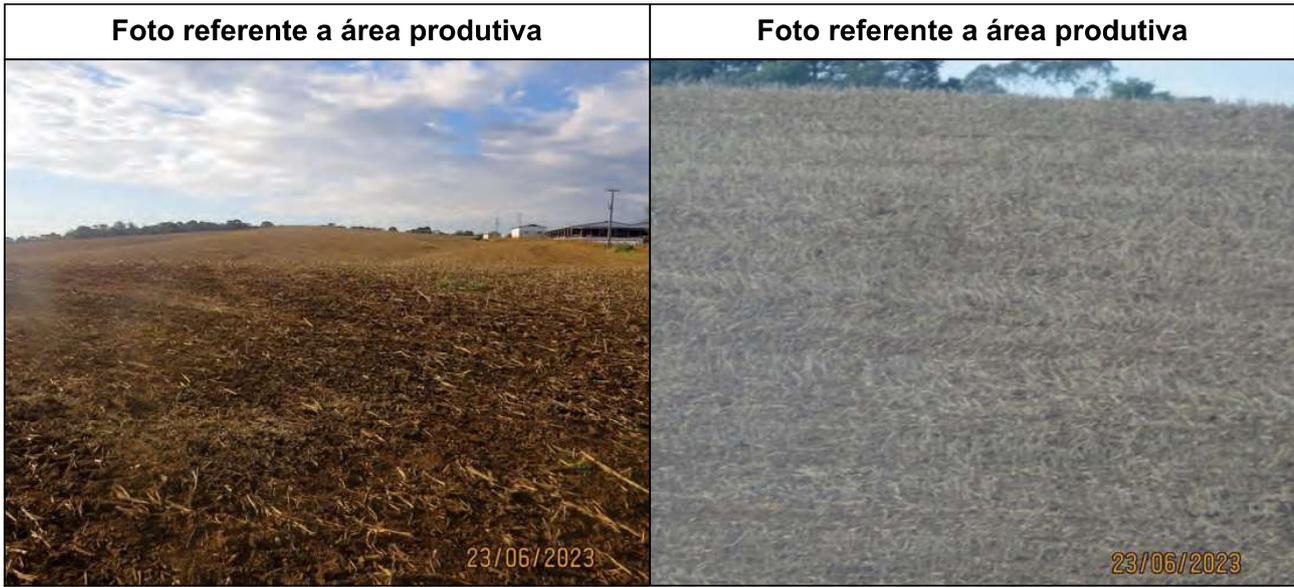
Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	116.561,29	7.268,592	6,65
2 -	108.267,12	1.025,581	0,94
3 -	121.266,18	11.973,485	10,96
4 -	92.169,00	17.123,696	15,67
5 -	108.199,90	1.092,800	1,00

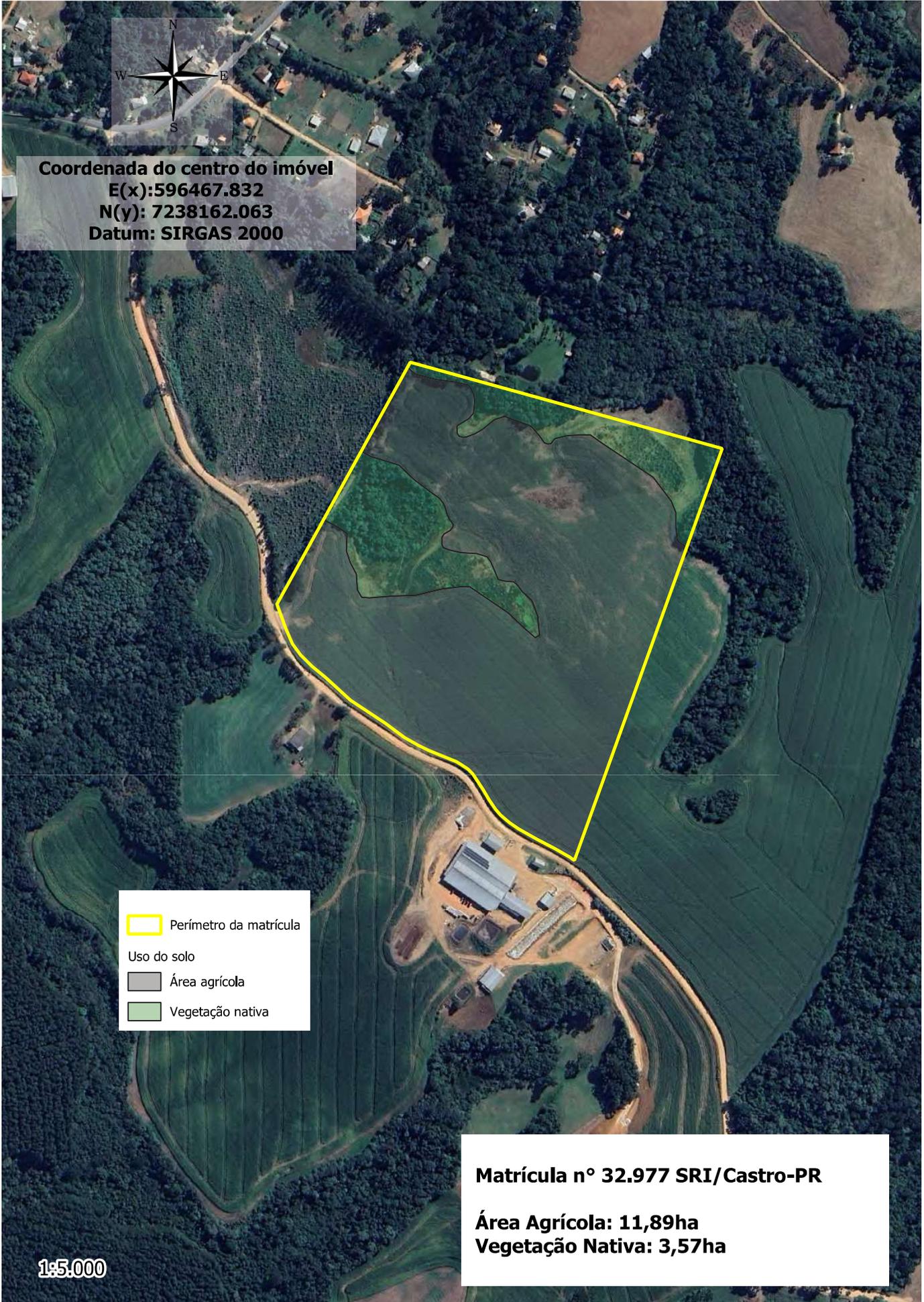
Data: 30/07/2023

Andrew Duso
 CNAI 5737

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX5L M2NJX PVURQ T9EM3







REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca de Castro
 Estado do Paraná

TITULAR: ALBINO SCHULTZ
 CPF. 004151389-49

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL	FICHA -1-
MATRÍCULA N.º <u>32.977</u>	RUBRICA

Data:- 26.01.2016 - O terreno rural - Gleba - 16, situado no lugar denominado Catanduva de Fora, município de Carambei, nesta comarca, com a área de 154.667,00 metros quadrados, confrontando ao Nordeste, com terreno de Marino Armes, em linha seca de 107°8'40"; a Sudoeste, também por linha seca de 225°00'49", confrontando com a Gleba 17; ao Sudoeste pela estrada Carambei - Catanduva, com terras de Aquiles Spinardi; e, o Noroeste, com Alcebiades Rodrigues.-
 Proprietário:- Celso Antonio Spinardi, brasileiro, divorciado, atualmente sem qualquer vínculo que constitua união estável, do comércio, CI-RG n° 2.114.159-3-Pr, CPF n° 373.860.269-00, residente e domiciliado na rua Assai n° 83, Bairro de Uvaranas, na cidade de Ponta Grossa-Pr.-
 Registro anterior n° 20.131, do livro 3-L, deste Serviço Registral.-
 R-1 - 32.977 - Prot. 117.363 - 26.01.2016 - ADQUIRENTE:- **Sérgio Augusto Spinardi**, do comércio, CI-RG n° 2.254.819-0-Pr, CPF n° 426.672.409-87, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, com Josiane Henrique Spinardi, do lar, CI-RG n° 5.245.248-1-Pr, CPF n° 689.479.769-20, brasileiros, residentes e domiciliados no lugar denominado Catanduva de Fora, município de Carambei, nesta comarca.- COMPRA E VENDA - Escritura pública de 19.08.2015 do Serviço Notarial do Distrito de Uvaia, município e comarca de Ponta Grossa-Pr., folhas 184/185, do livro n° 0188-N.- VALOR:- R\$ 1.000.000,00, incluído outro imóvel.- O ITBI devido, foi quitado conforme guias n°s 1053555, 1053556 e 1053557, de 01.10.2015, 03.11.2015 e 01.12.2015 respectivamente.- A taxa devida ao Funrejus foi quitada em 18.08.2015.- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 2014/2013/2012/2011/2010, sob código 999.911.31.370-9, devidamente quitado.- Certidão Negativa de Débitos Ambientais do Instituto Ambiental do Paraná sob n° 1186681, de 12.01.2016, válida até 07.02.2016.- Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, com o NIRE: 0.862.904-8, expedida pela Receita Federal do Brasil.- As demais certidões negativas exigidas, foram apresentadas ao Serviço Notarial.- Emitida a DOI.- Dou fé.- R. 4.312,80 VRC - R\$ 784,78.- Castro, 26 de janeiro de 2.016.- O Oficial Substituto:-
 AV-2 - 32.977 - (ex-offício) - É feita esta averbação para constar que no registro R-1 desta matrícula comparece como transmitente Celso Antonio Spinardi, já qualificado.- Dou fé.- Castro, 02 de fevereiro de 2.016.- O Oficial Substituto:-
 R-2 - 32.977 - Prot. 122.134 - 05.04.2017 - CREDORA:- Frisia Cooperativa Agroindustrial, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n° 76.107.770/0001-06, com sede na avenida dos Pioneiros n° 2.324, na cidade de Carambei-Pr.- DEVEDORES:- Sérgio Augusto Spinardi e sua mulher Josiane Henrique Spinardi, já qualificados.- HIPOTECA - Escritura pública de confissão de dívida com garantia de hipoteca, lavrada nas notas do Serviço Notarial do distrito de Uvaia, município e comarca de Ponta Grossa-Pr, folhas 153/157, do livro 0195-N.- VALOR DA DÍVIDA:- R\$ 1.400.000,00, que será pago em cinco (5) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis em 30.06.2017, 30.06.2018, 30.06.2019, 30.06.2020 e 30.06.2021, as quais serão acrescidas dos juros legais da taxa SELIC, a partir da data do saldo devedor acima mencionado, até a data dos efetivos vencimentos e pagamentos.- Hipoteca de 1º grau.- Obrigam-se as partes pelo cumprimento das demais condições do contrato.- A taxa devida ao Funrejus foi quitada em 12.04.2016.- Dou fé.- R. 2.156,00 VRC = R\$ 392,39.- Castro, 05 de abril de 2.017.- Escrevente:-
 AV-3 - 32.977 - Prot. 124.860 - 14.11.2017 - Por escritura pública de 13.06.2017, do Serviço Notarial do Distrito de Uvaia, município e comarca de Ponta Grossa-Pr, folhas n° 070/071, do livro n° 0210-N, em que são partes como devedores Sergio Augusto Spinardi e sua mulher Josiane Henrique Spinardi, já qualificados e, de outro lado como credora Frisia Cooperativa Agroindustrial, também já qualificada, foi retificada a escritura constante do registro R-2 desta matrícula, a fim de constar que a parcela com vencimento para 30.06.2017, fica prorrogada para 30.06.2022, ratificando os demais termos, cláusulas e condições para que produza a mesma seus jurídicos e legais efeitos.- A taxa devida ao Funrejus foi devidamente quitada.- Dou fé.- C. 1.078,00 VRC = R\$ 196,40 - ISS = R\$ 5,88.- Castro, 14 de novembro de 2.017.- Escrevente:-
 AV-4 - 32.977 - Prot. 127.518 - 02.10.2018 - Por escritura pública de aditivo de retificação e ratificação 24.07.2018, do Serviço Notarial do Distrito de Uvaia, município e comarca de Ponta Grossa-Pr, folhas n° 197/198, do livro n° 0222-N, em que são partes como devedores Sergio Augusto Spinardi e sua mulher Josiane Henrique Spinardi, já qualificados e, de outro lado como credora Frisia Cooperativa Agroindustrial, também já qualificada, foi retificada a escritura

MATRÍCULA N.º 32.977

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVAC L765G JGF64 XGFZ3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6UC 8MPDV BVRWX 4QXS8

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JX5L M2NJX PVURQ T9EM3

SEGUIE NO VERSO

PROJUDI - Processo: 0003285-84.2020.8.16.0064 - Ref. mov. 236.1 - Assinado digitalmente por Andrew Louiz Goncalves Duso:02617831906
04/07/2023: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO. Arq: Manifestação do Perito

PROJUDI - Processo: 0003285-84.2020.8.16.0064 - Ref. mov. 33.6 - Assinado digitalmente por Valdir lensen
19/08/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: MATRÍCULA

PROJUDI - Processo: 0002647-51.2020.8.16.0064 - Ref. mov. 30.6 - Assinado digitalmente por Valdir lensen
21/07/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: MATRÍCULA

CONTINUAÇÃO

constante do registro R-2 desta matrícula, a fim de constar que a parcela com vencimento para 30.06.2018, fica prorrogada para 30.06.2023, ratificando os demais termos, cláusulas e condições para que produza a mesma seus jurídicos e legais efeitos.- A taxa devida ao Funrejus foi devidamente quitada.- Dou fé.- C. 1.078,00 VRC = R\$ 208,05 - ISS - R\$ 6,29 - FADEP - R\$ 10,40.- Castro, 02 de outubro de 2.018.- Escrevente: *Paulo Roberto Martins Schultz*

AV-5 - 32.977 - Prot. 135.130 - 04.06.2020 - De conformidade com a certidão comprobatória da Vara Cível desta Comarca, de 08.05.2020, tramitam neste juízo Ação de título Extrajudicial sob nº 0002281-12.2020.8.16.0064 em que é exequente Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Campos Gerais - Sicredi Campos Gerais, CNPJ/MF sob nº 81.466.286/0001-05 e executados Sergio Augusto Spinardi, CPF nº 426.672.409-87 e Josiane Henrique Spinardi, CPF nº 689.479.769-20, com o valor da ação de R\$ 1.682.432,46.- A taxa devida ao Funrejus no valor de R\$ 3.364,86, foi quitada em 03.06.2020, conforme guia arquivada.- Dou fé.- C. 1.293,60 VRC-R\$ 249,86.- ISS - R\$ 7,48.- FADEP - R\$ 12,48.- Castro, 04 de junho de 2.020.- Escrevente: *Paulo Roberto Martins Schultz*

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca de Castro - Estado do Paraná
Paulo Roberto Martins Schultz
CERTIDÃO

A presente certidão extraída por processo eletrônico, foi expedida de acordo com o § 1º do Art. 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, estando de conformidade com o original constante da Matrícula nº 32977 deste Serviço Registral, do que dou fé. Castro, 04 de junho de 2020.

Paulo Roberto Martins Schultz
Oficial Designado

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Paulo Roberto Martins Schultz
Oficial Designado
COMARCA DE CASTRO - ESTADO DO PARANÁ

FUNARPEN



SELO DIGITAL
graH2.WI3fJ.IvjEX
UsHpt.DmmJe
http://funarpen.com.br

SEGUE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVAC L765G JGF64 XGFZ3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6UC 8MPDV BVRWX 4QXSB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX5L M2NJX PVURQ T9EM3

PERITO JUDICIAL CAJU Projudi: algd.per**1**

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE
CASTRO – PARANÁ

Processo: 0003285-84.2020.8.16.0064

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Cédula de Crédito Rural Valor da Causa: R\$856.517,24

Exequirente(s): Banco do Brasil S/A

Executado(s): MATHEUS HENRIQUE SPINARDI SARA PETLA SPINARDI SERGIO
AUGUSTO SPINARDI

ANDREW LOUIZ GONÇALVES DUSO, brasileiro, casado, portador da CI RG nº 6.592.323-8 CPF nº 026.178.319-06, Perito Avaliador Imobiliário, Pós-Graduado em Perícia Criminal e Ciências Forense, CONPEJ nº 01.00.1845 CRECI 19.080 e CNAI nº 5737 (Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis) **Curso de Engenharia em Avaliação, ABNT 14653**, cadastrado no Tribunal de Justiça do Paraná, CAJU – Projud algd.per, nomeado nos autos acima descrito, com endereço na Tiradentes, 669, Apartamento 31 Centro, Ponta Grossa Paraná, à presença de Vossa Excelência, a entrega do referido Laudo de avaliação.

