

KRON
LEILÕES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4.814 – 03/2026

Descrição: PARTE IDEAL REMANESCENTE (NÃO INVADIDA) DE 20,53% DO LOTE URBANO COM ÁREA TOTAL DE 10.652,00M² - CONTENDA/PR

Autos: 0000012-25.1993.8.16.0103





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	9
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	11
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	12
10	ENCERRAMENTO	13

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Parte de Ideal de 20,53% equivalente a 2.400,00m² do Lote Urbano – Matrícula nº 12.465 – Cartório de Registro de Imóveis da Lapa/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Abril de 2026.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 764.000,00

(Setecentos e sessenta e quatro mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Contenda/PR.

O avaliador esteve no local no dia 18/03/2026.

Para fins de cálculo do valor do terreno, adotou-se a área de 2.400,00 m², conforme informação constante do auto de constatação realizado por Oficial de Justiça, juntado aos autos no mov. 739.1. Assim, a metragem utilizada na presente avaliação não decorre de nova medição topográfica realizada por este Perito, mas sim do elemento objetivo disponível nos autos, tomado como referência técnica para o desenvolvimento dos cálculos avaliatórios.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.





O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Parte ideal de 22,53% ou 2.400,00m² do lote urbano com área total de 10.652,00m², de formato irregular, com leve declive, de esquina, com 148,09 metros de testada para a Rua Antônio Cionek e 43,62 metros para a continuação da Rua Antônio Cionek – Contenda/PR.

Número da Matrícula: 12.465 – Cartório de Registro de Imóveis da Iapa/PR

Localização: Latitude: -25.685554° / Longitude: -49.538810°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Contenda é um município brasileiro do estado do Paraná, situado na Região Metropolitana de Curitiba com uma área de pouco menos de trezentos quilômetros quadrados. Sua população, segundo dados do censo demográfico do Brasil de 2022, é de 19.128 habitantes.

Contenda
Município do Brasil
Portal na entrada da cidade





Bandeira



[Brasão de armas](#)

[Gentílico](#)

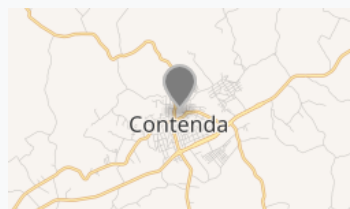
[Hino](#)
contendense



Localização de Contenda no Paraná



Contenda
Localização de Contenda no [Brasil](#)



[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)
Mapa de Contenda

Coordenadas: [25° 40' 33" S, 49° 32' 06" O](#)

País [Brasil](#)
Unidade federativa [Paraná](#)
Região metropolitana [Curitiba](#)





Municípios limítrofes	Araucária , Balsa Nova , Lapa , Mandirituba , Quitandinha
Distância até a capital	46 km ^[1]
Fundação	1951 (75 anos)
Governo	
• Prefeito(a)	Antônio Adamir Digner (Mostarda) ^[2] (UNIÃO) ^[3] , 2021–2024)
• Vereadores	9
Área	
• Total ^[4]	299,037 km ²
Altitude ^[5]	908 m
População	
• Total (censo 2022) ^[6]	19 128 hab.
Densidade	64 hab./km ²
Clima	subtropical (Cfb) ^[7]
Fuso horário	-3 (UTC-3)
CEP	83730-000
IDH (PNUD/2010) ^[8]	0,681 — <i>médio</i>
Gini (2010) ^[9]	0.4787
PIB (IBGE/2008^[10])	R\$ 141 791,72 mil
• Per capita (IBGE/2020^[10])	R\$ 23 892,21
Sítio	contenda.pr.gov.br/ (Prefeitura) camaracontenda.pr.gov.br (Câmara)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.





- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) “... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um lote de terreno, com a área de 10.652,00m², de terras de faxinal, situado no lugar Contenda, no Município do mesmo nome, nesta Comarca, com as divisas, confrontações e metragens seguintes: Lado Norte e Lado leste: divide com o





loteamento Jardim Paraná nas seguintes medidas: 42,00m; 23,50m; 79,50m; 48,50m; e com o Rio Izabel Alves em 13,00m; lado Sul: confronta com a antiga Rodovia do Xisto em 121,00m; Lado Oeste: confronta com o prolongamento da Rua nº 6 e 156,80m; confrontações essas que foram extraídas do instrumento que deu origem a abertura da presente matrícula.”

6.2 Situação

A parte ideal correspondente à área de 2.400,00 m² encontra-se desocupada, conforme informado no auto de constatação lavrado pelo Oficial de Justiça, juntado aos autos no mov. 739.1..

6.3 Restrições do imóvel

No que se refere à parcela não ocupada do imóvel, correspondente à área de 2.400,00 m², conforme indicado no auto de constatação do Oficial de Justiça de mov. 739.1, não foram identificadas restrições possessórias aparentes. Referida área encontra-se desocupada e livre de invasões, razão pela qual foi considerada, para fins avaliatórios, em condição de disponibilidade plena, sem aplicação de redutor ou ressalva específica decorrente de ocupação por terceiros.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau





de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.





8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Pavimentação: Fator utilizado para ponderar as diferenças entre o imóvel avaliando e os elementos amostrais quanto à existência de pavimentação na via pública. Considera-se que a presença de pavimentação representa melhoramento público que interfere nas condições de acesso, mobilidade, infraestrutura urbana e atratividade mercadológica do imóvel, justificando sua consideração no processo de homogeneização dos valores unitários.

8.1.1.4 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 763.536,00 (Setecentos e sessenta e três mil, quinhentos e trinta e seis reais centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 764.000,00 (Setecentos e sessenta e quatro mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 13 (treze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 30 de abril de 2026.

Helcio Kronberg



KRON
LEILÕES



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Endereços	Link
1	R\$ 170.000,00	390,00	R\$ 435,90	Rua José Dorival Valter, 460 - Jardim Planalto	https://www.claudineaimoveis.com.br/imovel/3311872/terreno-venda-contenda-pr-jardim-planalto
2	R\$ 630.000,00	1080,00	R\$ 583,33	Rua Eucário Terezio de Carvalho - Centro	https://www.claudineaimoveis.com.br/imovel/3989817/terreno-venda-contenda-pr-centro
3	R\$ 450.000,00	780,00	R\$ 576,92	Avenida Eleutério de Souza Padilha, 974 - Jardim São João	https://www.claudineaimoveis.com.br/imovel/3038492/terreno-venda-contenda-pr-jardim-sao-joao
4	R\$ 750.000,00	1691,00	R\$ 443,52	Avenida São João, 1231 - Centro	https://www.silcoimoveis.com.br/imovel/venda/casa-em-contenda-pr-no-bairro-centro-10601583
5	R\$ 350.000,00	900,00	R\$ 388,89	Rua Isidio Sicuro - Centro	https://www.silcoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno-em-contenda-pr-no-bairro-centro-10420981

kronleiloes.com.br 0800 366 1818



KRON
LEILÕES



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Área Remanescente

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Antônio Cionek

Nº: sn

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Contenda

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.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	170.000,00	390,00	435,90	1,10	0,80	0,75	0,90	258,92
2	630.000,00	1.080,00	583,33	0,95	0,91	0,75	0,90	340,40
3	450.000,00	780,00	576,92	1,10	1,10	0,75	0,90	471,20
4	750.000,00	1.691,00	443,52	1,05	0,92	0,75	0,90	289,20
5	350.000,00	900,00	388,89	1,00	0,88	0,75	0,90	231,00

F1: Localização

F2: Área

F3: Pavimentação

F4: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - 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\$/m2):	231,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	471,20
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.590,72
Amplitude total (R\$/m2):	240,20
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	60,05
Média aritmética (R\$/m2):	318,14
Mediana (R\$/m2):	289,20
Desvio médio (R\$/m2):	70,123991
Desvio padrão (R\$/m2):	94,684816
Variância (R\$/m2) ^ 2:	8.965,214398

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 = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

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.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 = 0,9204

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6165

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 (%) = 29,76



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - 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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 253,23$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 318,14$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 383,06$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 20,40$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 20,40$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 270,42$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 318,14$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 365,87$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 2.400,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 318,14$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 763.536,00$$

setecentos e sessenta e três mil, quinhentos e trinta e seis reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

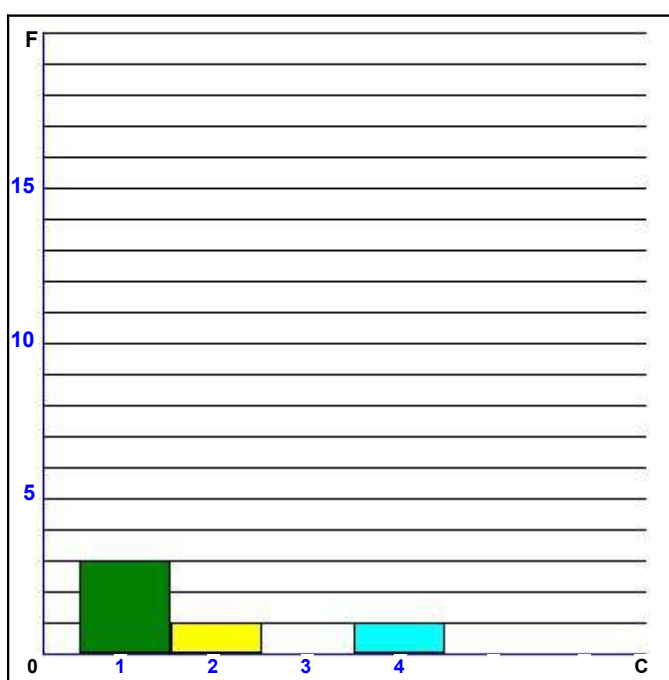


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até	
1	231,00	291,05	3
2	291,05	351,10	1
3	351,10	411,15	0
4	411,15	471,20	1

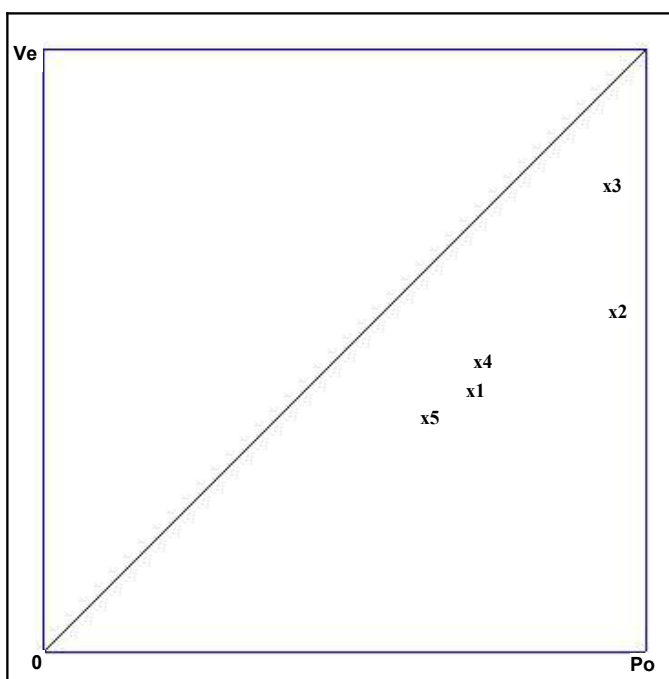


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	435,90	258,92	0,59
2 -	583,33	340,40	0,58
3 -	576,92	471,20	0,82
4 -	443,52	289,20	0,65
5 -	388,89	231,00	0,59

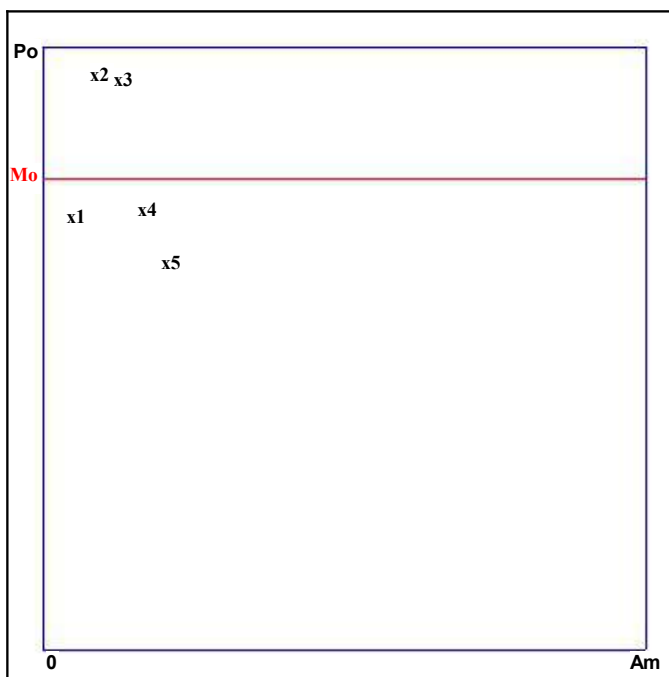


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 485,71

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

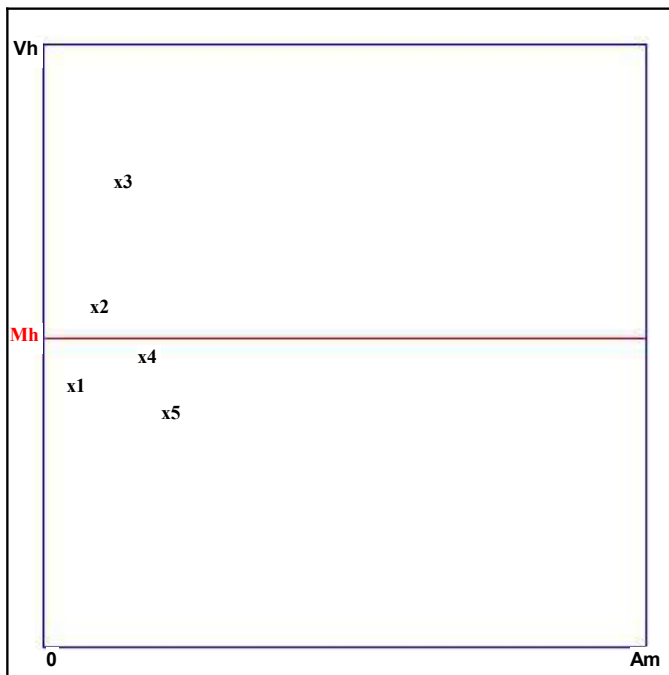
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	435,90	49,816	10,26
2 -	583,33	97,620	20,10
3 -	576,92	91,210	18,78
4 -	443,52	42,189	8,69
5 -	388,89	96,825	19,93



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 318,14

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	258,92	59,221	18,61
2 -	340,40	22,252	6,99
3 -	471,20	153,058	48,11
4 -	289,20	28,944	9,10
5 -	231,00	87,144	27,39

Data: 30/04/2026

Helcio kronberg



KRON
LEILÕES



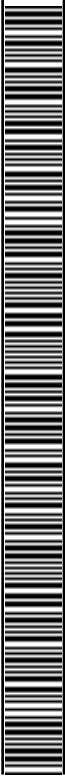
ANEXO
FOTOS







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-JLNW PHX48 3QWLP 8UZZU



KRON
LEILÕES



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

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-JLNW PHX48 3QWLP 8UZZU



"LIVRO NUMERO DOIS"

REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Barão dos Campos Gerais, 12
TITULAR:
AUGUSTO ALVES SOIMARÃES
C.P.F. 022891109-18
LAPA PARANÁ

REGISTRO GERAL

FICHA
01.-

Matricula Nº 12.465.-

ULBRICA
[assinatura]

CNM 0836832 0012465-91

IDENTIFICAÇÃO:- UM LOTE DE TERRENO, com a área de 10.652, 00m² (DEZ MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS METROS QUADRADOS), de terras de fariña, situado no lugar "CONTENDA, no Município do mesmo nome, nesta Comarca, com as divisas, confrontações e metragens seguintes:- LADO NORTE e LADO LESTE: divide com o loteamento Jardim Paraná, nas seguintes medidas: 42,00m; 23,50m; 79,50 m; 46,50m; e com o Rio Isabel Alves em 13,00m; LADO SUL: confronta com a antiga Rodovia do Xisto em 121,00m; LADO OESTE: confronta com o prolongamento da Rua nº.6 em 156,80m; confrontações;- essas que foram extraídas do instrumento que deu origem a abertura da presente matrícula.- **Observação:-** Cujos lotes foram desmembrados do terreno com a área de 3 alqueires e 20 litros, havido pelos proprietários na forma do registro anterior abaixo indicado, estando o imóvel cadastrado no INCRA, sob nº. 701 084 008 042 com A.T. de 60,8 ha (em conjunto com outras áreas dos mesmos proprietários,- cujo desmembramento foi devidamente autorizado pelo INCRA, conforme autorização nº.112/86; e a qual destina-se a construção e instalação de Industria Produtora de Fertilizantes, ficando caracterizado, conforme determina o Decreto 62.504 de 08-04-1968, a destinação da mesma para fins não agrícolas.- **PROPRIETÁRIOS:-** **ANGELICA CZAYA**, viúva, do lar, filha de Francisco e Carolina Slusars, inscrita no CPF sob nº.688 067 609 04; **ALSIKO CZAYA**, solteiro, maior, agricultor, portador da CIRC nº.1.908.625 Pr e CPF nº.254 766 969 20; e **EDUARDO CZAYA**, solteiro, maior agricultor, portador da Cert. de Reservista nº.402424 da 15ª CSB inscrito no CPF sob nº.688 068 889 34, - todos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Contenda, sendo a primeira com a área correspondente a 50% do imóvel, e a cada um dos dois ultimos, com a área correspondente a 25%. - **REGISTRO ANTERIOR:-** Nº 01, feito na matrícula nº.12.419, ficha 01 do Registro Geral, deste Ofício.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 16 DE FEVEREIRO DE 1.987. O EMP. JURAMENTADO:-

[assinatura]

=====
R.01/12.465 - PROTOCOLO Nº.25.522 de 16/FEVEREIRO/1987:
ALIENACÃO:- O imóvel constante da matrícula supra, o qual acha-se com o IPH de 1.586 quitado, - foi pelos proprietários alienado e aqui se registra.- **ADQUIRENTE:-** a firma **PROFENCO - PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida a Rodovia do Xisto Km 38,5 na cidade de Contenda, nesta Comarca, inscrita no CGC/ME sob nº.75.102.079/0001-60,- a qual foi representada por seu gerente João Pagliarini, brasileiro, casado, portador da CIRC, nº.126.453 Pr e CPF nº.004.633.459-91, residente e domiciliado a rua Vereu Ramos 812, na cidade de Curitiba Pr.- **TRANSMITENTES:-** **ANGELICA CZAYA**; **ALSIKO CZAYA**; e **EDUARDO CZAYA**, - todos já identificados na matrícula supra.
TITULO:- Compra e venda.- **FORMA DO TITULO:** Escritura Pública lavrada em data de 13 de Fevereiro de 1.987, às fls.71/72 de Livro

MATRÍCULA Nº 12.465.-

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:JLNW PHX48 3QWLP 8UZZU

CNM 0836832.0012465-91

Cont. n.º 20

n.º 29 do Tabelionato de Contenda, desta Comarca, mediante a autorização 112/86 passada pelo INCHA, em data de 08/12/1986, e ainda das certidões negativas Estadual e de onus reais, e com a declaração de que os transmitentes não são vinculados como empregadores ou produtores rurais à Previdência Social, - e que o imóvel ora alienado não possuem ações reais ou pessoais reipersecutorias, e tendo sido pago o IPTU, na quantia de Cz\$.5.000,00 conforme GR 4, autenticada mecanicamente em data de 10/02/87.- A DOI a SRF foi expedida pelo Tabelião.- VALOR:- Cz\$.250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL CRUZADOS), com plena e geral quitação.- CONDIÇÕES: O desmembramento foi autorizado pelo INCRA, para fins não agrícolas, ou seja para a construção e instalação de Industria Produtora de Fertilizantes, ficando caracterizado conforme determina o Decreto 62.504 de 08/04/1968.- E quanto ao mais puro e simples.- Registro do distribuidor n.º.133/87.- Custas:- Cz\$.993,60 sendo ao F.P. Cz\$.165,50 a CPC Cz\$.41,40 e a Serventia Cz\$.786,60.- Registro do distribuidor n.º.133/87.- ACP.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 16 DE FEVEREIRO DE 1987. O EMP. JURAMENTADO:-

Helcio Kronberg

=====
R.2/12.465 - Protoc.nº 26.548, de 10 de julho de 1987:
HIPOTECA CEDULAR:- Pela Cédula de Crédito Industrial Nº 87/40303 X, emitida em data de 19 de junho de 1.987, pela proprietária qualificada no R.1, retro;- ao BANCO DO BRASIL S.A., por sua agência de Contenda-Pr, ou à sua ordem;- no valor de Cz\$.1.575.000,00 (Um milhão e quinhentos e setenta e cinco mil cruzados), deferido para financiamento de aquisição de um trator e implementos industriais, com aplicação de recursos próprios no valor de Cz\$.1.75.000,00; crédito esse com vencimento para 28 de agosto de 1.987, a ser pago na praça de Contenda-Pr, em uma só vez; cédula essa cujas quantias fornecidas pelo Banco e as que lhe forem devidas a título de despesas, sofrerão reajustes apurados com base no rendimento nominal das LBC-Fiscal e, após a atualização, incidirão juros remuneratórios de 1,6% ao mês que poderão ser alterados para 4% ao mês, no caso de inadimplemento; e, cuja remissão é de 100% do valor dos bens adquiridos com o crédito e 80% do valor dos demais bens;- tudo sob as demais condições contratuais descritas no Registro Auxiliar nº 5.706;- a emitente dá ao Banco em Hipoteca Cédular de PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da matrícula retro, avaliado em Cz\$.1.500.000,00. Contrato apresentado sem anexos. Custas:- Regtº Cz\$.3.703,56, sendo Cz\$.154,30 a CPC; Cz\$.1.466,00 a Serventia; Cz\$.1.466,00 a Faz.Nacional e Cz\$.617,26 ao Fundo Penitenciário. ACP.- O referido é verdade e dou fé. Lapa, 10 de julho de 1.987. A Emp.Juramentada:-

Oslete Guimarães Reis

R.3/12.465 - Protoc. 26.775, de 07 de agosto de 1.987:
HIPOTECA CEDULAR:- Pela Cédula de Crédito Industrial Nº 87/40377 3, emitida em data de 21 de julho de 1.987, pela proprietária qualificada no R.1, retro;- ao BANCO DO BRASIL S.A., por sua agência de Contenda-Pr, ou à sua ordem;- no valor de Cz\$.2.540.400,00 (Dois milhões e quinhentos e quarenta mil e quatrocentos cruzados), deferido para financiamento de capital de giro e investimentos fixos, com aplicação de recursos próprios no valor de Cz\$.3.908.900,00; crédito esse com vencimento para 15 de julho de 1.990, a ser pago na praça de Contenda-Pr, na forma de pagamento contratual; cédula essa cujo saldo devedor estará sujeito a reajuste monetário positivo igual a variação acumulada das LBC e juros remuneratórios de 10% ao ano, que poderão ser

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.JLNW PHX48 3QWLP 8UZZU

RUBRICA


FICHA
2/12.465.

CNM 0836832 0012465-91

CONTINUAÇÃO

alterados para 24% ao ano, em caso de inadimplemento; e, cuja remição é de 125% do valor dos bens adquiridos com o crédito e 80% do valor dos demais bens; - tudo sob as demais condições contratuais descritas no Registro Auxiliar nº 5.771; - a emitente dá ao Banco em Hipoteca Cédular de SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros o imóvel constante da matrícula retro, avaliado em Cz\$.4.676.700,00, sendo o valor das terras Cz\$.1.500.000,00 e o valor das benfeitorias a que se destina o financiamento; Cz\$.3.176.700,00. Contrato apresentado sem anexos. Custas: - Regio Cz\$.3.703,56, sendo Cz\$.154,30 à CPC; Cz\$.1.466,00 à Serventia; Cz\$.1.466,00 à Faz.Nacional e Cz\$.617,26 ao Fundo Penitenciário. AGP. - O referido é verdade e dou fé. Lapa, 07 de agosto de 1.987. A Emp.Juramentada:-

Helcio Guimarães Pires

EM TEMPO:- Constam como avalistas da emitente, no R.3-12465, retro: HÉLIO PAGLIARINI, inscrito no CPF sob nº 205.235.139-68 e MARIA HELENA PAGLIARINI, inscrita no CPF sob nº 504.283.659-49. O referido é verdade e dou fé. Lapa, 07 de agosto de 1.987. A Emp.Juramentada:-

Helcio Guimarães Pires

Av.4/12.465 - Protoc. 27.206, de 25 de setembro de 1.987:-

AVERBAÇÃO DE RE-RATIFICAÇÃO:- Procedeu-se a esta averbação nos termos do Aditivo de Re-Ratificação, datado de 11 de agosto de 1.987, devidamente firmado pelo representante da emitente, pelos avalistas e pelos administradores do Banco do Brasil S.A., agência de Contenda-Pr, com a finalidade seguinte: Alterar a cláusula de Encargos Financeiros, que passa a ser a seguinte: ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS:- Os saldos devedores diários sofrerão atualização monetária calculada no último dia de cada mês, no vencimento e na liquidação, com base nos índices de variação das DTN e após a atualização incidirão juros à taxa de 11% ao ano, ficando ressalvada a possibilidade de tais encargos virem a ser modificados pelo Conselho Monetário Nacional. Tais alterações/modificações têm vigência a partir da data da assinatura da cédula ora aditada, ou seja, a partir de 21-07-87. Ratificação:- Assinados, o Financiador e a Financiada, declarando não haver ânimo de novar as obrigações assumidas na cédula ora aditada (CCI nº 87/40377-3 - R.3/12465) e ratificando, no que não foi pelo aditivo expressamente alterado, tudo o que nela se contém. Custas:- Av.Cz\$.30,09, sendo Cz\$.1,25 à CPC; Cz\$.23,82 à Serventia e Cz\$.5,02 ao Fundo Penitenciário. AGP. - O referido é verdade e dou fé, Lapa, 25 de setembro de 1.987. A Emp.Juramentada:-

Helcio Guimarães Pires

Av.5/12.465 - Protoc.27.748, de 26 de novembro de 1.987:-

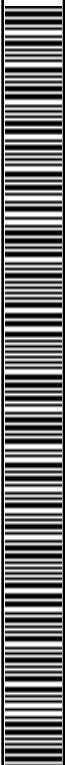
AVERBAÇÃO DE BAIXA:- Procedeu-se a esta averbação nos termos do Memorando datado de 15 de setembro de 1.987, devidamente firmado pelos administradores do Banco do Brasil S.A., agência de Contenda-Pr; - apresentado hoje a este Ofício e no qual o referido Banco autoriza ser promovida a baixa da CCI nº 87/40303-X, constante do R.2-12465. - Custas:- Av.Cz\$.32,98, sendo Cz\$.1,37 à CPC; Cz\$.26,11 à Serventia e Cz\$.5,50 ao Fundo Penitenciário. AGP. - O referido é verdade e dou fé. Lapa, 26 de novembro de 1.987. A Emp.Juramentada:-

Helcio Guimarães Pires

R.6/12.465 - Protoc. 27.749, de 26 de novembro de 1.987:-

HIPOTECA CÉDULAR:- Pela Cédula de crédito Industrial Nº 87/40702-7, emitida em data de 15 de setembro de 1.987, pela proprietária qualificada no R.1, retro;- ao BANCO DO BRASIL S.A., por sua agência de Contenda-Pr, ou à sua ordem;- no valor de Cz\$.1.875.000,00 (um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil cruzados), deferido para financiamento de, digo, deferido para aplicação na forma do orçamento

SEQUE



CNM 0636832.0012465-91

CONTINUAÇÃO
to; crédito esse com vencimento para 15 de março de 1.989, a ser pago na praça de Contenda-Pr, em 18 prestações mensais; cédula essa com reajuste monetário apurado com base, nos primeiros seis meses, em 55% e nos meses seguintes em 100% do rendimento nominal das LDC-fiscal e sobre os saldos da dívida assim corrigidos, incidirão juros remuneratórios de 0,5% ao mês, sendo que os juros poderão ser alterados para 4% ao mês, em caso de inadimplemento; e, cuja remição é de 100% do valor dos bens adquiridos com o crédito e 80% do valor dos demais bens; - tudo sob as demais condições contratuais descritas no Registro Auxiliar nº 6.157; - a emitente dá ao Banco, em Hipoteca Cédular de TERCEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da matrícula retro, avaliado em Cz\$.4.676.700,00. Contrato apresentado sem anexos. Custas: - Regtº Cz\$.4.553,28, sendo Cz\$.189,72 à CPC; Cz\$.1.002,34 à Serventia; Cz\$.1.802,34 à Faz.Nacional e Cz\$.758,88 ao Fundo Penitenciário. AGP. - O referido é verdade e dou fé. Lapa, 26 de novembro de 1.987. A Emp. Juramentada:-

Helcio Kronberg

AV.07/12.465 - Protoc. nº 28.482, de 05 de FEVEREIRO de 1.988:- AVERBAÇÃO DE RE-RATIFICAÇÃO:- Procede-se a esta averbação nos termos do aditivo de Re-Ratificação, datado de 30 de novembro de 1.987, devidamente firmado pelo representante da emitente, pelos avalistas e pelos administradores do Banco do Brasil S/A, agência de Contenda-Pr., com a finalidade seguinte: **ALTERAÇÃO DE PRAZO:-** A Financiada e o Financiador tem justo e acordado no ato, corrigir o prazo do instrumento de crédito ora editado, fixando o seu novo vencimento para 21-07-90, e em consequência altera a Forma de Pagamento da dívida resultante do financiamento e que será pago do seguinte modo: a)-A parcela referente ao Capital de Giro de Cz\$ 550.000,00, será pago em 03 (tres) parcelas, sendo a 1ª em 21.01.88; 2ª em 21.07.88 e a 3ª em 21.01.89, correspondente ao vencimento final do Capital de Giro.- b)- A parcela referente ao Investimento Fixo.- Cz\$ 1.990.440,00, será pago em 05 parcelas, sendo a 1ª em 21.07.88; 2ª em 21.01.89; 3ª em 21.07.89 e 4ª em 21.01.90 e a 5ª em 21.07.90, correspondendo cada uma delas acima citadas ao resultado obtido com a divisão do saldo devedor (excluídas eventuais parcelas exigidas, e com as demais condições contratuais descritas na Av.02/5.771 aux).- **RATIFICAÇÃO:-** Assim ajustada, o financiado e o Financiador, declarando não haver ânimo de novar as obrigações assumidas na cédula ora editada e ratificada, no que foi expressamente alterado, tudo o que nele se contém.- Cédula ora editada (CCI nº 87/40377-3- R. 3/12.465 retro).- **Custas:-** Av. Cz\$ 89,28 sendo ao F.Penitenciário 14,88, à CPC 17,11 e a Serventia Cz\$ 57,29. CLD. O referido é verdade e dou fé. Lapa, 05 de FEVEREIRO de 1.988.- A Sub-Oficial:-

Marlene de Oliveira

AV.06/12.465 - Protoc. nº 35.721 de 24 de JULHO de 1.990:- AVERBAÇÃO DE BAIXAS:- Procede-se a esta averbação nos termos dos memorandos passados pelo Banco do Brasil S/A. agência de Contenda-Pr, datados de 23.07.90 e 24.07.90, e devidamente firmados pelos administradores, e apresentados a este Ofício, e nos quais o referido Banco autoriza a serem promovidas as baixas dos R.03 e suas respectivas averbações e R.06/12.465 retro, referentes as cédulas n.ºs 87/40377-3 e 87/40702-7.- **Custas:-** Av. Cz\$ 580,00 x2, sendo à CPC Cz\$ 29,00 e a Serventia Cz\$ 551,00.- cada.- CLD. O referido é verdade e dou fé. Lapa, 24 de JULHO de 1.990.- A Escrevente Juramentada:-

Marlene de Oliveira

AV.09/12.465 - PROTOCOLO Nº. 37.739 de 05/JULHO/1.991:-

EDIFICAÇÃO:- Averba-se, nos termos do requerimento feito a este Ofício, a seguinte
folha nº.03.

MURICIA

03/12.465.-

CNM 083683 2 0012465-91

CONTINUAÇÃO
cto pelo representante da firma proprietária, o qual instruiu com Certidão de conclusão de obra, datada de 04/12/87, passada pela Prefeitura de Contenda, Certidão Negativa de Débito "CND" nº.084001 série "C", passada pelo INSS em data de 27/06/91, Rubricada passada pela Unidade Sanitária de Contenda, em 03/12/87, e ainda ART do CREA sob nºs.551077, 522003 9, 561076 9,- com o fim de constar que no referido, digo, que no referido terreno da presente matrícula foi pela firma proprietária edificado "UM BARRACÃO EM ALVENARIA", com a área de 1.141,04m2 (UM MIL-CEMTO E QUARENTA E UM METROS E QUATRO DECÍMETROS QUADRADOS) - cuja obra teve o seu término em 30/11/1987.- Cota:Av. Cr\$.986,00 sendo a CPC Cr\$.49,90 e a Serventia Cr\$.936,70.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 05 DE JULHO DE 1.991.- O OFICIAL:-

==
R.10/12.465 - PROTOCOLO Nº.39.210, de 12/FEVEREIRO/1.992:-

PRIMEIRA HIPOTECA (CONVENCIONAL):- Nos termos da Escritura Pública de Aditamento e constituição de Garantia Hipotecária vinculada a contrato particular para abertura de Limite de Crédito Rotativo, lavrada em data de 07 de agosto de 1.991, às fls.420 do Livro nº.1085 II do 7º Tabelião de Notas da Comarca de Curitiba, Pr, - celebrada / entre as partes: de um lado, como CREDOR HIPOTECÁRIO: BANCO BANERIANOS DO BRASIL Sociedade Anônima, instituição financeira de direito privado, com sede em Curitiba Pr, na Avenida Presidente Kennedy, nº. 3.080, inscrito no CGC/MP sob o nº.76 543 116/0001-94, adiante denominado CREDOR, o qual digo, o qual foi no ato contratual representado por seus procuradores, Nicolau Kostevitch, brasileiro, casado, bancário, portador da CIRE. (nº.998.823 Pr e CPF/MP nº.186 909 399-20), digo, portador da CIRE. nº.490.095 Pr e CPF nº.111.796 439-68; e, Jacir José Bordan, brasileiro, casado, bancário, portador da CIRE. nº.998.823 Pr, e no CPF sob nº.186 909 399-20,; - e, de outro lado como DEVEDOR HIPOTECANTE:- PROFERCO - PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia do Xisto, KM 39, na cidade de Contenda, inscrita no CGC/MP sob o nº.75.102.029/0001-60, adiante designado simplesmente Creditado, o qual foi no ato contratual representado por seu sócio gerente, Helio Pagliarini, brasileiro, casado, industrial, portador da CIRE. nº. 745 800 2 Pr e CPF nº. 205 235 139 68, residente e domiciliado em Curitiba Pr, e ainda por seus sócios cotistas: Maria Brigida Pagliarini, brasileira, solteira, maior, comerciante, CIRE. nº.1.441.464 Pr e do CPF nº.504 283 659-49; Elisabeti Pagliarini, brasileira, desquitada, do comércio, portador da CIRE. nº.895.732 0 Pr e do CPF nº. 170 971 349 58,- ambas representadas no ato contratual pelo procurador Helio Pagliarini; e ainda como INTERVENIENTE GARANTIDOR: HELIO PAGLIARINI, antes identificado, -pelo qual instrumento o imóvel da presente matrícula (terreno e benfeitorias existentes) foi dado em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, pelo devedor ao ora credor, em garantia da abertura do limite de crédito Rotativo por contrato particular, datado de 26 de julho de 1.991; Limitação do Crédito Rotativo aberto corresponderá em cruzeiros até o valor que for equivalente a US\$ 500.000,00 (quinhentos mil dólares dos Estados Unidos) correspondente na data da celebração do Contrato antes referido em Cr\$ 170.800.000,00 (Cento e setenta milhões e oitocentos mil cruzeiros/ de dólar colado a taxa cambial no valor unitário de Cr\$.341,60(Trezentos e quarenta e um cruzeiros e sessenta centavos); PRAZO DO LIMITE:- O limite para utilização do crédito antes citado é de 360 (

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PR
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JLNW PHX48 3QWLP 8UZZU

PUBLICA
[Handwritten Signature]

FOLHA
04/12.465.-

CNM 083693 2 0012465-91

CONFIRMAÇÃO

CGC/MF sob o nº.76.543.115/0001-94, o qual foi no ato contratual representado por seus procuradores, Nicolau Kostevitch, brasileiro, casado, bancário, portador da CIRC. nº.490.095 Pr e CPF nº.111.796.439-68; e Jacir José Bondan, brasileiro, casado, bancário, portador da CIRC. nº.598.823 Pr e no CPF/MF nº. 186 909 399-20,; e de outro lado como Devedor Hipotecante: PROFERCO - PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rodovia do Xisto, KM 39, na cidade de Contenda, inscrita no CSC/MF sob o nº.75.102.079/0001-60, a qual foi representada no ato contratual pelo sócio / gerente, Hélio Pagliarini, brasileiro, casado, industrial, portador da CIRC. nº.745.800-2 Pr e no CPF/MF sob o nº.205 235 139 68, residente e domiciliado em Curitiba Pr, e ainda pelos sócios cotistas: Maria Brígida Pagliarini, brasileira, solteira, maior, comerciante, portadora da CIRC. nº.1.441.464 Pr e do CPF/MF nº.504.283.659-49; e Elisabeti Pagliarini, brasileira, desquitada, do comércio, portadora da CIRC. nº.895.732-0 e do CPF/MF nº.170 971 349-68, as quais foram no ato contratual representados pelo procurador o Sr. Hélio Pagliarini, antes identificado; e ainda Interventente Garantidor: Hélio / Pagliarini, já antes identificado; - os quais de comum acordo pelo instrumento ora averbado, aditaram o instrumento objeto do R.10 retro, em vista da celebração entre os mesmos do Aditivo nº.01 ao Contrato Particular para Abertura de Limite de Crédito Rotativo e outras Avenças nº.CWB/008/91, de 26/07/91, - alterando a forma de utilização do limite de crédito aberto, através do referido contrato, que passa a abranger também CONTRATOS DE MUTUO NA FORMA OPERACIONAL DE DESCONTOS DE TITULOS, seus anexos e aditivos; em virtude da alteração do contrato antes citado pelo instrumento ora averbado, ficam garantidos também Contratos de Mutuo na forma Operacional de Descontos de Títulos, seus anexos e aditivos por igual período pela Hipoteca já constituída em favor do credor, em Primeiro Grau, constante do Registro nº.10 retro.- Ficando assim ratificados pelo ora instrumento, todos os termos, cláusulas e condições e garantias do instrumento constante do Registro nº.10 retro, que não tenham sido expressamente alterados.- Cota:- Av. Cr\$.3.697,50 sendo a OPC Cr\$.147,90 e a Serventia Cr\$.3.549,60.- O referido é verdade e dou fé. Lapa, Pr, 06 de Março de 1.992.- O Oficial:- *[Handwritten Signature]*

R.12/12.465 - PROTOCOLO Nº 41.700, de 22 de DEZEMBRO DE 1.992:-

SEGUNDA HIPOTECA (CONVENCIONAL):- Nos termos da Escritura Pública de Confissão e Consolidação de Dívida, com garantia Hipotecária, lavrada em data de 10 de Dezembro de 1.992, do fls. 001, do Livro nº 563, do 3º Tabelião de Notas de Curitiba-Pr.,- celebrada entre as partes: de um lado, como CREDORES HIPOTECÁRIA: MISSIOWEIRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, empresa de direito privado, com sede na Capital, à Rua Cândido Hartmann 510, inscrita no CGC/MF sob nº 84.876.986/0001-58, no ato contratual representada por seu Diretor Carlos Roberto Nunes Lobato, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do CREM/RS 35540-D RE., e inscrito no CPF/MF sob nº 335.061.160-53, residente e domiciliado à Rua Santo Viranna nº 994 aptº 15, Batel, Curitiba-Pr; e, de outro lado, como DEVEDORA: PROFERCO-PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Contenda, à Rodovia do Xisto Km 39 s/nº., e inscrita no CGC/MF sob nº 75.102.079/0001-60, no ato contratual representada por seu sócio-gerente Hélio Pagliarini, brasileiro, casado, industrial, portador da CIRC nº 745.800-2 Pr, e inscrito no CPF/MF sob nº / 205.235.139-68, residente e domiciliado à Rua Bahia, nº 317, Vila Guaira, Curitiba-Pr.- **VALOR DA DÍVIDA:**- que eu reconhece e confessa como de responsabilidade da devedora a Credora o débito de cr\$ 1.544.803.331,00 (Um bilhão quinhentos e qua-

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:JLNW PHX48 3QWLP 8UZZU

CNM 0836653 2.0012465-91

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:JLNW PHX48 3QWLP 8UZZU

Continua
recta e quatro milhões oitocentos e três mil trezentos e trinta e três cruzeiros), decorrente de empréstimo realizado pela GEL ENGENHARIA LTDA., a PROFERCO- PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA., no valor de Cr\$ 1.200.000,00 (Um bilhão duzentos milhões de cruzeiros), efetuado em 18/11/92, através do cheque nominat^o do Banco BIC S/A.- PRAZO:- O débito reconhecido e confessado pela devedora será pago no dia 14/12/92.* MORA:- é de 1% ao mes. MULTA:- é de 20% sobre o total dos débitos descritos na cláusula contratual, e 10% sobre o montante da dívida. Pelo qual instrumento o imóvel da presente matrícula (terreno e benfeitorias) foi dado em hipoteca de SEGUNDO GRÁU, pelo devedor à ora Credora, em garantia do cumprimento da obrigação assumida e liquidação integral da dívida.- FORO:- Ficou eleito o Foro da Comarca da Lapa, para qualquer procedimento judicial, com base na referida escritura, as partes elegeram desde já, com exclusão de qualquer outros, por mais privilegiado que seja, exceto a opção da Credora em acionarem em seu próprio domicílio; que assim sendo e na melhor forma de direito a outorgante devedora confessa devedora do outorgado Credor, da importância acima mencionada, que se obriga a pagar e na forma e condições estipulada.- Demais condições constantes do instrumento. Cota: Registro 2.520,000 VRC, sendo à CPC 17,000 VRC e a Serventia 2.503,000 VRC. O referido é verdade e dou fé. Lapa, Pr, 22 DE DEZEMBRO DE 1.992.- A ESCRITANTE JURAMENTADA:-

Helcio Kronberg

R.13/12.465 - PROTOCOLO Nº.48.544 de 06/OUTUBRO/1.995:-
ARRESTO:- Nos termos do competente Mandado Judicial, passado em data de 22 de setembro de 1.995, pelo Cartório do Cível e Anéxos desta Comarca e assinado pelo M.M.Juiz de Direito o Exmº. Sr. Dr. Deusdedit Joaquim da Rocha, dos Autos de Execução Fiscal, em que a FAZENDA NACIONAL, move contra PROFERCO PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA (Autos nº.21/94).- PROCEDO ao REGISTRO DO ARRESTO, do imóvel constante da matrícula retro, de propriedade da executada, para assegurar o pagamento da dívida a Exequente acima referida.- Cota - Regtº. (isento). O referido é verdade e dou fé. Lapa, Pr, 06 de Outubro de 1.995. O Oficial:- *Alvaro de F. Lima*

AV.14/12.465 - PROTOCOLO Nº.139.518, DE 03/OUTUBRO/2024.- ARRECADÇÃO - Nos termos do Ofício expedido em 02/10/2024 nos autos de Falência nº.0000012-25.1993.8.16.0103 da 24ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba PR, - AVERBA-SE que o imóvel da presente matrícula foi ARRECADADO em 13/08/1997, no âmbito da presente falência, para compor a Massa Falida de PROFERCO - PRODUTOS FERTILIZANTES CONTENDA LTDA (CNPJ 75.102.079/0001-60), conforme auto de arrecadação. Sendo que as custas de averbação prenotação, arquivamento, ISS, FUNDEP e FUNREJUS 25%, para final do processo, conforme determina a Lei, O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. LAPA, PR, 08 DE OUTUBRO DE 2024 O OFICIAL:- *Wesley Machado*. Cota Averbação 315.00 VRC R\$ 87.25 - ISS R\$ 4.36 - FUNDEP R\$ 4.36 - SELC R\$ 8.00 \$FR12.n5Umv ChPk6-TVWGI F684q

