PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

TERMO DE DISTRATO – CREDOR FOMENTADOR REAL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, **(i) ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 75.806.000/0001-82, sediada na Avenida Porcelana, nº 621, Itaqui, Campo Largo, Paraná,; **PORCELANA SCHMIDT S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 85.459.691/0001-49, sediada na Avenida Porcelana, nº 621-A, Itaqui, Campo Largo, Paraná; **PONDEROSA – ADMINISTRAÇÃO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 75.028.308/0001-44, sediada na Avenida Porcelana, nº 621, Itaqui, Campo Largo, Paraná; **SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 00.844.239/0001-48, sediada na Avenida Capitão João, nº 1815, Vila Vitória, Mauá, São Paulo; **SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 00.844.239/0010-39, sediada na Avenida Porcelana, nº 621, Itaqui, Campo Largo, Paraná; **SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 00.844.239/0014-62, sediada na Rua Luiz Abry, nº 849, Centro, Pomerode, Santa Catarina; **MAUÁ – ADMINISTRADORA DE BENS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 14.444.927/0001-25, sediada na Avenida Capitão João, nº 1815, Vila Vitória, Mauá, São Paulo; **CL – INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 14.215.861/0001-00, sediada na Avenida Porcelana, nº 621, Itaqui, Campo Largo, Paraná; **POMERANIA – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PORCELANAS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 15.057.080/0001-99, sediada na Rua Luiz Abry, nº 849, Centro, Pomerode, Santa Catarina; **TBW – ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 14.215.907/0001-82, sediada na Avenida Porcelana, nº 621, Itaqui, Campo Largo, todas representadas por seu Diretor-Presidente **Artur Kurt Kramer**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade RG sob o nº 176.147-1 e devidamente inscrito no CPF nº 165.600.519-00, residente e domiciliado na Rua Centenário, nº 2847, Campo Largo, Paraná, e ainda; **REFLORITA REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 75.029.249/0001-29, sediada na Avenida Porcelana, nº 621, Itaqui, Campo Largo, Paraná; **CERAMINA INDÚSTRIA CERÂMICA E MINERAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 75.027.615/0001-00, sediada na Avenida Porcelana, nº 621, Itaqui, Campo Largo, Paraná, ambas representadas neste ato por seu Diretor-Presidente, Sr. **Nelson Luiz Vieira de Morais Lara**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG sob o nº 5.973.140-0 e devidamente inscrito no CPF nº 997.760.148-87, residente e domiciliado na Rua Dr. Silvino Canuto de

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

Abreu, 386, ap. 91, Jardim Aeroporto, São Paulo, Estado de São Paulo, na forma da lei, doravante denominada simplesmente **DISTRATADA;** de outro lado **TIQUETO IMÓVEIS LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 04.331.108/0001-18, com sede Rua Rodolpho Castagnoli, 43, Vila Operaria, Campo Largo, Paraná, neste ato representada pela inventariante do espólio do sócio Edenilson Ivan Zanlorenzi, Sra. **Marilia Rivabem Zanlorenzi,** brasileira, viúva, empresária, portadora da Carteira de Identidade Civil RG nº 4.003.966-0/PR e devidamente inscrita no CPF sob o nº 831.159.949-15, residente e domiciliada à Rua João Pessoa, 02 2012, apto 81, Edifício Eloyna Weber, Centro, Campo Largo, Paraná, doravante denominada **DISTRATANTE,** no uso das prerrogativas que lhe são conferidas pela lei, resolvem:

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. CONSIDERANDO-SE que, em 31 de agosto de 2011, as partes celebraram negócio jurídico de compra e venda de bem imóvel de propriedade da **DISTRATADA,** matriculado sob o nº 17.249 junto ao Registro de Imóveis de Campo Largo;

1.2. CONSIDERANDO-SE que, em 24 de maio de 2016, a **DISTRATADA** ajuizou pedido de recuperação judicial de seu Grupo Econômico perante o juízo da Comarca de Campo Largo, conforme autos nº. 0006015-27.2016.8.16.0026, tendo posteriormente sido redistribuído para o juízo da 1ª Secretaria de Falências e Recuperação Judicial da Comarca de Curitiba/PR, com todos os efeitos daí decorrentes;

1.3. CONSIDERANDO-SE que, por força do referido pedido de recuperação judicial, a **DISTRATADA** apresentou tempestivo plano de recuperação judicial, com posterior aditivo, na forma deliberada pelos credores em competente Assembleia-Geral;

1.4. CONSIDERANDO-SE que o aditivo ao novo plano de recuperação judicial da **DISTRATADA** prevê a possiblidade da figura dos denominados **Credores Fomentadores Reais,** facultando-lhes a renúncia ao direito real sobre os imóveis e eventuais ações judiciais que tenham por objeto a discussão sobre o negócio jurídico entabulado com a **DISTRATADA;**

1.5. CONSIDERANDO-SE que os **Credores Fomentadores Reais,** ao aceitarem e aderirem tal sistemática, concordam expressamente, de forma irrevogável e irretratável, com a alienação dos bens objeto do negócio jurídico no bojo do processo de recuperação judicial, nada mais podendo reclamar, a que título for;

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

1.6. **CONSIDERANDO-SE** que a **DISTRATANTE**, diante desse cenário, por livre e espontânea vontade, concordou com as regras atinentes aos **Credores Fomentadores Reais**, submetendo-se, portanto, a todos os efeitos previstos no aditivo ao novo plano de recuperação judicial, no que se incluem os critérios e forma de pagamento dos créditos detidos em face da **DISTRATADA.**

1.7. **CONSIDERANDO-SE** que os fins da recuperação judicial, o valor a ser atribuído ao presente instrumento e que será objeto de habilitação no quadro-geral de credores da **DISTRATADA**, corresponderá ao **(i)** valor adimplido à época do negócio jurídico em favor da **DISTRATADA**, **(ii)** acrescido de correção monetária pelo IPCA, calculados até a data do pedido da recuperação judicial, nos termos do art. 9º, II, da Lei 11.101/2005, cujo demonstrativo deverá acompanhar o presente instrumento anexo, salvo na hipótese da **DISTRATADA** já haver declarado o valor devido para fins de inclusão no quadro-geral de credores e a **DISTRATANTE** concorde, nesse ato, com o valor indicado.

Estabelecem as partes o presente **TERMO DE DISTRATO – CREDOR FOMENTADOR REAL**, nos termos e condições que seguem.

2. DO DISTRATO

2.1. As partes concordam e resolvem distratar, de pleno direito e em definitivo, o negócio jurídico anteriormente realizado descrito no preâmbulo deste instrumento.

2.2. O presente distrato decorre do mútuo acordo de vontades entre as partes e do previsto no aditivo ao novo plano de recuperação judicial da **DISTRATADA**, conforme esclarecido nas considerações iniciais.

2.3. Em razão do encerramento do negócio jurídico e diante da necessidade de habilitação do crédito no quadro-geral de credores da **DISTRATADA** para fins de cumprimento das disposições do aditivo ao novo plano de recuperação judicial, resta reconhecido pela **DISTRATADA** o crédito em favor da **DISTRATANTE** no montante de **R$2.531.078,95**, conforme demonstrativo anexo e nas condições previstas nas considerações iniciais.

2.4. Desde logo, a **DISTRATADA** declara sua expressa anuência e concordância com a inclusão do crédito acima apurado no quadro-geral de credores, servindo o presente instrumento como documento hábil para a imediata análise e homologação do pedido de habilitação de crédito pela administradora judicial e pelo juízo recuperacional.

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

2.5. A **DISTRATADA** reconhece que a reforma da benfeitoria existente sobre o imóvel matriculado sob o nº 17.249 do Registro de Imóveis de Campo Largo foi realizada sob as expensas exclusivas da **DISTRATANTE,** razão pela qual a ela são devidos todos os valores decorrentes de tal reforma.

3. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1. Uma vez cumpridas as condições dispostas no presente instrumento, bem como no aditivo ao novo plano de recuperação judicial, as partes concederão entre si plena, rasa e geral quitação de valores pagos e recebidos e do cumprimento das demais obrigações contratuais decorrentes do negócio jurídico, não cabendo reclamação das partes em tempo algum e em qualquer foro.

3.2. As partes declaram que o presente distrato é realizado em caráter irrevogável e irretratável, passando a surtir efeito a partir da assinatura entre as partes.

3.3. O presente termo é elaborado à luz das previsões constantes do aditivo ao novo plano de recuperação judicial da **DISTRATADA**, observando-se o deliberado pelos credores em competente Assembleia-Geral.

3.4. As partes estabelecem o Foro Regional de Campo Largo da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, como foro competente para dirimir eventuais dúvidas e litígios que possam surgir em decorrência desta relação contratual.

E por estarem justos e distratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas assinam este instrumento particular em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que surta os seus efeitos legais, bem como de direito, obrigando-se fielmente por si, seus herdeiros e sucessores legais a cumpri-los em todos os seus termos.

Campo Largo, 15 de julho de 2023.

ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A.
PORCELANA SCHMIDT S.A.,
PONDEROSA – ADMINISTRAÇÃO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.
SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.
SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.
SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.
MAUÁ – ADMINISTRADORA DE BENS S.A.
CL – INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A.

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

POMERANIA – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PORCELANAS S.A.
TBW – ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A
Artur Kurt Kramer
DISTRATADA

REFLORITA REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.
CERAMINA INDÚSTRIA CERÂMICA E MINERAÇÃO LTDA.
Nelson Luiz Vieira De Morais Lara
DISTRATADA

TIQUETO IMÓVEIS LTDA.
Marilia Rivabem Zanlorenzi
DISTRATANTE

TESTEMUNHA Mariane Cavalli
NOME: Mariane Cavalli
RG.: 8.805.606-5.

TESTEMUNHA Daniela L. Rufino da Silva
NOME: Daniela L. Rufino da Silva
RG.: 13.831.366-2

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

Atualização de um valor por um índice financeiro

Atualização de R$1.800.000,00 de 31-Agosto-2011 e 24-Junho-2016 pelo índice IPCA - Índ. Preços ao Consumidor Amplo

Valor atualizado: R$2.531.078,95

Memória do Cálculo

Variação do índice IPCA - Índ. Preços ao Consumidor Amplo entre 31-Agosto-2011 e 24-Junho-2016

Em percentual: 40,6155%
Em fator de multiplicação: 1,406155

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:
Agosto-2011 = 0,37%; Setembro-2011 = 0,53%; Outubro-2011 = 0,43%; Novembro-2011 = 0,52%; Dezembro-2011 = 0,50%; Janeiro-2012 = 0,56%; Fevereiro-2012 = 0,45%; Março-2012 = 0,21%; Abril-2012 = 0,64%; Maio-2012 = 0,36%; Junho-2012 = 0,08%; Julho-2012 = 0,43%; Agosto-2012 = 0,41%; Setembro-2012 = 0,57%; Outubro-2012 = 0,59%; Novembro-2012 = 0,60%; Dezembro-2012 = 0,79%; Janeiro-2013 = 0,86%; Fevereiro-2013 = 0,60%; Março-2013 = 0,47%; Abril-2013 = 0,55%; Maio-2013 = 0,37%; Junho-2013 = 0,26%; Julho-2013 = 0,03%; Agosto-2013 = 0,24%; Setembro-2013 = 0,35%; Outubro-2013 = 0,57%; Novembro-2013 = 0,54%; Dezembro-2013 = 0,92%; Janeiro-2014 = 0,55%; Fevereiro-2014 = 0,69%; Março-2014 = 0,92%; Abril-2014 = 0,67%; Maio-2014 = 0,46%; Junho-2014 = 0,40%; Julho-2014 = 0,01%; Agosto-2014 = 0,25%; Setembro-2014 = 0,57%; Outubro-2014 = 0,42%; Novembro-2014 = 0,51%; Dezembro-2014 = 0,78%; Janeiro-2015 = 1,24%; Fevereiro-2015 = 1,22%; Março-2015 = 1,32%; Abril-2015 = 0,71%; Maio-2015 = 0,74%; Junho-2015 = 0,79%; Julho-2015 = 0,62%; Agosto-2015 = 0,22%; Setembro-2015 = 0,54%; Outubro-2015 = 0,82%; Novembro-2015 = 1,01%; Dezembro-2015 = 0,96%; Janeiro-2016 = 1,27%; Fevereiro-2016 = 0,90%; Março-2016 = 0,43%; Abril-2016 = 0,61%; Maio-2016 = 0,78%.

Atualização
Valor atualizado = valor * fator = R$1.800.000,00 * 1,406155
Valor atualizado = R$2.531.078,95

Curiosidades:
Por que há tantos índices de preços no Brasil?

Os índices diferem bastante em escopo. Uns medem preços ao consumidor, outros preços ao produtor etc. Um índice pode ser apropriado para determinado propósito e não tanto para outro, o que já justifica a existência de uma variedade deles.

Além disso, o processo inflacionário entre os anos 70 e meados de 90 reforçou a necessidade de se contar com maior variedade de índices. Por um lado a inflação alta e volátil fez com que a evolução dos diferentes preços diferissem ainda mais entre si, levando à necessidade de índices de preços mais específicos para cada propósito. Por exemplo, o INPC foi criado para refletir o custo de vida de trabalhadores urbanos e passou a ser utilizado como parâmetro de reajuste em dissídios salariais.

Por outro, a inflação alta e volátil também tornou necessário um acompanhamento mais frequente da evolução dos preços. Isso se refletiu na criação do IGP-M, com período de coleta de preços distinto ao do já existente IGP-DI, o que permitiu ao mercado contar com um índice divulgado no último dia do mês para a correção de contratos referentes a operações financeiras e correções de balanços.

(Fonte: Site do Banco Central do Brasil)

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

ACIR IMÓVEIS

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL .

CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Observamos também o código de Ética da American Society of Appraisers.

O critério geral empregado foi o de utilizar análises baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação urbana;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade dos bens; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

PROFISSIONAL AVALIADOR

Este Parecer sobre valor de mercado foi elaborado pelo profissional **Acir Vieira Stempniak** formado como Técnico em Transações Imobiliárias (CRECI-PR 12.758) e Corretor de Imóveis com vasta experiência de mercado. Em conjunto com todo a experiência de Mercado da Imobiliária Acir Imóveis

Rua Benedito Soares Pinto, 1750 – Centro – Campo Largo – PR (41) 3032.1300 / 9 9935.9992

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

e sua equipe de corretores, a qual atua no mercado imobiliário Campo-larguense a 30 anos, no qual o mesmo é o fundador e diretor.

METODOLOGIA

Análise Física

Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro; detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade.

Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

a) visitas à região onde está o imóvel e as benfeitorias, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;

b) consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.

Análise de Mercado

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel e as benfeitorias nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado.

A análise de **valores praticados** se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.
Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.

Análise de Valor

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/PR.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda, possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

Atendendo solicitação da **Porcelana Schmidt S.A.,** informamos o valor de mercado para **venda** do lote de terreno urbano e suas respectivas construções.

Imóvel: Matricula **nº 17.249** do Registro de Imóveis de Campo Largo. Sendo caracterizado por lote de terreno urbano, havendo construções, as quais não se encontram averbadas.

inscrição municipal N°01.05.003.0243.001

Cadastro Imobiliário: n°721310

Localização: Rua Alagoas, n°77, Itaqui – Campo Largo – Paraná - CEP: 83604-280.

Área de Terreno: 14.332,05 m²
Área de construção aproximada: 4.030,00m²

Procedemos ao levantamento de valores de venda na região de localização do referido terreno e suas respectivas construções.

Imagens realizadas no dia 23/01/2023:



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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

ACIR IMÓVEIS

ACIRIMOVEIS.COM.BR



Rua Benedito Soares Pinto, 1750 – Centro – Campo Largo – PR (41) 3032.1300 / 9 9935.9992

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

ACIR IMÓVEIS

ACIRIMOVEIS.COM.BR



Rua Benedito Soares Pinto, 1750 – Centro – Campo Largo – PR (41) 3032.1300 / 9 9935.9992

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

CONCLUSÃO

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que o Valor de Mercado do lote de terreno urbano objeto deste parecer é de:

R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) a área total.

Admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Sem mais a acrescentar, firmo o presente.
Campo Largo, 24 de Janeiro de 2023.

Acir Vieira Stempniak
Acir Imóveis Eireli
CRECI – JO4183

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
RUA CENTENÁRIO, 2070 - FONE: 292-1191
TITULAR: OSCAR KUROWSKI
CPF 110409809/10

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

I

OSCAR KUROWSKI - OFICIAL

Matrícula Nº =17.249=

Data 09/ M A I O /1989.

IMÓVEL:- Lote de terreno urbano, situado no lugar "ITAQUI", n/Cidade- de Campo Largo, Estado do Paraná, o qual mede 100,60m de ... frente para a BR-277, de um lado mede 234,00m e limita com a Rua Alagôas - antes Estrada Velha, nos fundos tem 100,00m e confina com a Rua Maranhão, e, no outro lado mede 237,80m e limita com a Rua Minas Gerais - antes Rua C; perfazendo a área superficial de 23.620,50M2-(vinte e três mil, seiscentos e vinte metros e cinqüenta decímetros.. quadrados), sem benfeitorias.-LOTE ESSE ILUSTRADO NO CROQUIS DE UNIFICAÇÃO ARQ. SOB Nº. 8.190 N/OFÍCIO.-==========

PROPRIETÁRIA:-"PORCELANA SCHMIDT S/A.", pessoa jurídica de direito.. privado, inscrita no CGC-MF sob nº. 85.459.691/0001-49 com sede na Avenida Porcelana, 621, bairro Itaqui, n/Cidade.-=======

REGISTROS ANTERIORES:-nºs. 1--16.863 Lº. 2; 1--16.864 Lº. 2; 1--16.865 Lº. 2; 1--16.866 Lº. 2; 1--16.867 Lº. 2; 1--16.868 Lº. 2; 1--16.869 Lº. 2; 1--16.870 Lº. 2 e, respectivas averbações deste Cartório.-==========

O OFICIAL

AV-1--17.249:- 09-05-89 - De acordo com as condições constantes dos registros nºs. 1 das matrículas nºs. 16.863, 16.864, 16.865, 16.866, 16.867, 16.868, 16.869 e 16.870 Lº. 2, a firma proprietária PORCELANA SCHMIDT S/A., se compromete a construir no imóvel objeto d/matrícula, um ginásio de esportes e demais áreas de lazer para seus funcionários, diretoria e dependentes dos funcionários, ficando a Agremiação Esportiva Porcelana e Steatita isenta de quaisquer encargos.. com referência às obras referidas.-Campo Largo, 09 de maio de 1.989. Eu, Of. do Registro,subscrevo e dou fé.-= AMVV

AV-2-17.249. Em 28/05/2008. Protocolo n. 80.543 - 02/05/2008. **ARROLAMENTO DE BENS.** De acordo com o Ofício n.119/08/DRF/CTA/Seort/Eqpar, datado de 24 de abril de 2008, expedido pela Delegacia da Receita Federal, em Curitiba-Pr, subscrito p/Dr.Vergilio Concetta Delegado da Receita Federal em Curitiba-Pr, o qual fica arq. sob n.25.421 n/Ofício; Procede-se a esta averbação para constar que o **IMÓVEL** objeto d/matrícula, está ARROLADO à favor da requerente DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL, nos termos do inciso 5º do art.64 da Lei 9.532/97; a ocorrência de Alienação ou transferência do bem, deverá ser comunicada a Delegacia da receita Federal no prazo de 48 horas.-CUSTAS NIHIL.- Campo Largo,28 de maio de 2008.- Eu Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(LRB).- ==========

R-3-17.249. Em 23/12/2011. Protocolo n. 105.052 - 30/11/2011. **COMPRA E VENDA.** Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls.172 do Livro n.51, aos 31 de agosto de 2.011, nas notas do Cartório Distrital de Balsa Nova-Pr, d/Comarca (Fernanda Balistieri da Natividade), apresentada em forma de certidão, datada de 19 de outubro de 2.011; a proprietária PORCELANA SCHMIDT S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 85.459.691/0001-49, com sede na Avenida Porcelana, 621, bairro Itaqui, n/ Cidade, representada por NELSON LUIZ VIEIRA DE MORAIS LARA, portador(a) do RG nº. 5.973.140-0-SP, inscrito(a) no CPF/MF sob nº. 997.760.148-87, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, residente e domiciliado na rua

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº =17.249/1=

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/informacoes-gerais/e-validador/ o CNS: 08.087-9
e o código de verificação do documento: 9X5XHP
Consulta disponível por 30 dias

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5465.5 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 04. Imovel 17.249.pdf

CONTINUAÇÃO

Dr. Silvino Canuto Abreu, 386, apto. 91, Jardim Aeroporto, em São Paulo-SP; **VENDEU** para a outorgada compradora TIQUETO IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 04.331.108/0001-18, com sede na Rua Rui Barbosa, 1.500, Centro, n/Cidade, representada por EDENILSON IVAN ZANLORENZI, portador(a) do RG nº. 3.760.864-5-PR, inscrito(a) no CPF/MF sob nº. 433.850.790-04, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Rui Barbosa n. 1.500, apto. 502, Centro, n/Cidade; **O LOTE DE TERRENO** retro matriculado; pela importância de R$.1.800.000,00-(um milhão e oitocentos mil reais), pagos da seguinte forma:- R$.50.000,00 em moeda corrente; e o saldo restante no valor de R$.1.750.000,00 serão pagos em 05 (cinco) parcelas mensais, fixas e sucessivas no valor de R$.350.000,00 cada uma, vencendo-se a 1ª em 31.10.2011 e assim sucessivamente, representadas por igual Número de notas promissórias, servindo de quitação total o recibo passado no verso da última nota promissória, a qual com firma reconhecida será documento hábil para a quitação.- CONDIÇÕES:- 1)-A presente venda é feita com a CONDIÇÃO RESOLUTIVA, de conformidade com os arts. 121, 122, 127, 128, 474, 475 e 1.359 do CCB; 2)-Permanecem em vigor as condições constantes da AV-1 d/matrícula, e ainda, o ônus de ARROLAMENTO DE BENS objeto da AV-2 d/matrícula; e, 3)-As demais constantes da Escritura.- As Certidões de praxe foram apresentadas no ato da Escritura, e ainda n/ato a Certidão Negativa de Débitos Municipais nº.17207/2011, expedida p/Pref. Mun. d/Cidade, aos 30.11.2011.- ITBI devidamente recolhido, e FUNREJUS recolhido p/Tabelionato 0,2% s/R$.1.800.000,00 = R$.817,80, arq. n/Ofício em pasta própria.- CUSTAS R$.607,99 - 4.312VRC- (CP: 47VRC e SERVENTIA 4.265VRC).-Campo Largo, 23 de Dezembro de 2011.- Eu Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JGC).-

AV-4-17.249. Em 21/10/2015. Protocolo n. 132.949 - 22/09/2015. **CANCELAMENTO/ARROLAMENTO DE BENS.** De acordo com o Ofício n. 700001031910, expedido aos 10 de setembro de 2015, p/1ª Vara Federal de Curitiba-Pr, o qual fica arquivado sob n.36.005 n/Ofício; Procede-se a esta averbação para constar que fica totalmente cancelada a AV-2 d/matrícula, referente ao ARROLAMENTO DE BENS; do que dou fé.-CUSTAS R$.52,60 - 315VRC.- Campo Largo, 21 de Outubro de 2015.-Eu Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(LFG).-

AV-5-17.249. Em 17/06/2016. Protocolo n. 137.603 - 20/05/2016. **QUITAÇÃO TOTAL.** Fica perfeita e acabada a transação que deu origem ao **R-3** d/matrícula, no que se refere a CONDIÇÃO RESOLUTIVA, visto o proprietário ter satisfeito as cinco prestações, conforme comprova a declaração de quitação, ora apresentada com a última nota promissória e requerimento, os quais ficam arquivados sob n.36.905 n/Ofício.-CUSTAS R$.57,33 - 315VRC.- Campo Largo, 17 de junho de 2016.-Eu Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JGC).-

SEGUE FICHA N.º.....

CERTIFICO, que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes com 5 atos, no Registro de Imóveis de Campo Largo, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.
Campo Largo, 06 de fevereiro de 2023.
Buscas R$ 11,10; Certidão de Inteiro Teor R$ 34,24; SELO (FUNARPEN) R$ 0,00 , VRC: 184,34, Funrejus: R$ 11,26, ISS: R$ 1,33, Fundep: R$ 2,27, Total Geral: R$ 60,19.

FUNARPEN
SELO DIGITAL
F170V.NXqPE.z9oYe
afdJp.ej9Iv
https://selo.funarpen.com.br

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/informacoes-gerais/e-validador/ o CNS: 08.087-9
e o código de verificação do documento: 9X5XHP
Consulta disponível por 30 dias

Presidência da República
Casa Civil
Medida Provisória Nº 2.200-2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente
VENICIUS KROL
CPF: 05921055980 - 06/02/2023

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: PJV5X ZTVJP DBDEF 5VZ2Y