

MARANGONI

L E I L Õ E S

**LAUDO DE AVALIAÇÃO JUSTIÇA FEDERAL
15ª VARA FEDERAL DE CURITIBA
5000565-82.2010.4.04.7014/ PR**

NOVEMBRO 2023

SUMÁRIO

1	BREVIÁRIO	3
2	OBJETIVO	3
3	IMÓVEIS.....	3
3.1	Característica do Imóvel.....	4
3.2	Característica do terreno	4
3.2.1	MATRÍCULA 15.137	4
4	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	4
5	VARIÁVEIS E FÓRMULAS	5
5.1	Variáveis	5
5.1.1	OFERTA	5
5.1.2	LOCALIZAÇÃO	5
5.1.3	ÁREA PRIVATIVA.....	6
5.2	Fórmulas de Ajuste.....	6
6	ELEMENTOS COMPARATIVOS	6
7	VALOR DO IMÓVEL.....	12
7.1	Diagnóstico de Mercado	12
7.2	Valor do terreno.....	12
7.3	Valor da benfeitoria	12
7.4	Valor total do imóvel.....	16

ANEXOS:

- I- Matrícula do Imóvel

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 BREVIÁRIO

Solicitante: Afonso Marangoni Leiloeiro Público Oficial

Finalidade: Alienação judicial para venda em leilão

Especificação: Avaliação mercadológica

Metodologia: Comparativo direto de dados de mercado

Normativas: NBR 14.653 – Avaliação de bens imóveis

Valor total da avaliação:

R\$ 506.400,00 (Quinhentos e seis mil e quatrocentos reais)
--

2 OBJETIVO

Determinar o valor de mercado do imóvel, a fim de verificar valores atuais e atualizado permanente para venda do imóvel em questão, atendendo exigências fiscais e contábeis, onde se trata de alienação e penhora judicial de imóvel para futura venda em leilão, de acordo com a legislação e normas técnicas vigentes.

3 IMÓVEIS

Cidade: União da vitória, Paraná

Comarca: União da vitória, Paraná

Proprietário: Madeireira Bertaso LTDA

CNPJ: 81.635.468/0001-54

Matrícula: Registro de Imóveis de União da Vitória

Localização: Rua Curitiba, Nº 820, área industrial, União da Vitória,- PR.

Coordenadas: -26.205219, -51.051822.

Área total do terreno: 1.105,00 m²

Ocupação: Alugado para Compensados Tamanduá

Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes: Trata-se de imóvel em área industrial, possui um galpão em alvenaria com idade aparente de 25 anos, o mesmo foi construído avançando cinco metros do terreno vizinho (Matrícula 14.043), sendo que olhando de fora, aparentam ser dois galpões distintos, no entanto internamente não há divisão, esta localizado em área alta, sem risco de enchente.

Finalidade: Comercial.

Benfeitorias: 521,43 m²

3.1 CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

Uso predominante: Comercial.

Infraestrutura Urbana: Existência de rede elétrica e sistema de abastecimento de água, rua não pavimentada.

Serviços públicos comunitários: Coleta de lixo, comércio, rede bancária, escolas, saúde, segurança e lazer.

3.2 CARACTERÍSTICA DO TERRENO

3.2.1 MATRÍCULA 15.137

Ocupação: Compensados tamanduá

Forma do terreno: Regular (13,00 x 85,00)

Divisas: não demarcadas.

Topografia: Plano

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

União da Vitória é um município no interior do estado do Paraná, pertence a microrregião de União da Vitória, e a mesorregião do sudeste do Paraná. A uma distância de 243 km da capital paranaense, Curitiba. E uma altitude de 765 metros. Com uma área de 720,00 km² abriga uma população de aproximadamente 55 mil habitantes.

Mapa Localização municipal



FONTE: Google (2023)

5 VARIÁVEIS E FÓRMULAS

5.1 VARIÁVEIS

5.1.1 OFERTA

Denominada como V1 a variável oferta realiza a correção eventual de elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos amostrais comparativos, considerando percentual de 10% de desconto mediante negociação de compra.

5.1.2 LOCALIZAÇÃO

Denominada como V2 é a correção das elasticidades devido a diferença de localização. A depender da localização do objeto de avaliação deve-se procurar corrigir valores unitários mais baixos (piores localizados) ou mais altos (melhores localizados) com o objetivo de homogeneizar as amostras.

5.1.3 ÁREA PRIVATIVA

Denominada como V3 é a correção em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

5.2 FÓRMULAS DE AJUSTE

V1 = OFERTA: 10% DESCONTO PARA NEGOCIAÇÕES À VISTA = FATOR 0,90

20% DESCONTO PARA IMÓVEIS COM LOCALIZAÇÃO NÃO EXATA = 0,80

V2 LOCALIZAÇÃO = $\left(\frac{\text{Fator Ref. Avaliado}}{\text{Fator Amostra}} \right)$

FATOR 1,00 = CENTRO

FATOR 0,90 = BAIRROS VIZINHOS AO CENTRO

FATOR 0,80 = IMÓVEIS FORA DAS REGIÕES ANTERIORES

FATOR 0,70 = DISTRITOS DISTANTES DA SEDE DO MUNICÍPIO.

V3 ÁREA = $\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Ref. Avaliado}} \right)^{1/4}$

VU = VALOR HOMOGENEIZADO

O valor homogeneizado é obtido através da fórmula, conforme “Procedimentos para Aplicação de Fatores” (IBAPE-SP):

$$Vu = Vo * [1 + (F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)]$$

Onde:

Vu é o valor unitário homogeneizado;

Vo é o Valor unitário inicial;

F é o fator de homogeneização;

6 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para realização do cálculo do valor de mercado foram utilizadas três variáveis de ajuste, são elas: área, localização e oferta, sendo captadas amostras no município de União da Vitória, todas em anúncios online.

Seguem dados captados de mercado:

1) AMOSTRA: Terreno Rócio

AREA: 900,70 m²

VALOR: R\$ 390.000,00

FONTE: [Terreno/Lote em Rocio, União da Vitória-PR por R\\$ 390.000 | Cássio R Portes Imóveis \(cassiorportes.com.br\)](#)



Código 69

Compartilhe

Terreno/Lote à Venda com 900m² por R\$ 390.000

Rocio, União da Vitória-PR

Comprar
R\$ 390.000

2) AMOSTRA: Terreno São Sebastião

AREA: 832,00 m²

VALOR: R\$ 230.000,00

FONTE: [Terreno/Lote em São Sebastião, União da Vitória-PR por R\\$ 230.000 | Cássio R Portes Imóveis \(cassiorportes.com.br\)](#)



Código 89

Compartilhe

Terreno/Lote à Venda com 832m² por R\$ 230.000

São Sebastião, União da Vitória-PR

Comprar
R\$ 230.000

3) AMOSTRA: Terreno Cristo Rei

AREA: 817,00 m²

VALOR: R\$ 200.000,00

FONTE: [Terreno/Lote em Cristo Rei, União da Vitória-PR por R\\$ 200.000 | Cássio R Portes Imóveis \(cassiorportes.com.br\)](#)



Código 46

Compartilhe

Terreno/Lote à Venda com 817m² por R\$ 200.000

Cristo Rei, União da Vitória-PR

Comprar
R\$ 200.000

4) AMOSTRA: Terreno São Braz

AREA: 600,00 m²

VALOR: R\$ 170.000,00

FONTE: [Terreno para Venda em São Braz, União da Vitória - Trovit Imóveis](#)

Terreno para Venda em SÃO Braz, União da Vitória

União da Vitória, Estado do Paraná

R\$170.000

Imobr.com.br Há Mais de 30 dias



Leiloeiro oficial Afonso Marangoni | jucepar: 12/046-L
Rua Emiliano Perneta, 297, 12º andar, sala 123
Centro - Curitiba/PR - CEP: 80010-050
+55 41 3401.6711 | www.marangonileiloes.com.br

- 5) AMOSTRA: Rua Hugo Ulrich
 AREA: 769,00 m²
 VALOR: R\$ 339.000,00
 FONTE: [Terreno À Venda - No Centro, Paraná - CasaMineira](#)



Terreno - 769m²
 Venda R\$ 339.000

Contate o anunciante

- 6) AMOSTRA: Rua Professor Cleo, 1092
 AREA: 667,00 m²
 VALOR: R\$ 300.000,00
 FONTE: [TERRENO PRÓXIMO AO CENTRO DE UNIÃO DA VITÓRIA PARA VENDA - Marcia Imóveis \(marciacorretoimoveis.com.br\)](#)



HOME | ALUGUEL | VENDA | EMPRESA | CONTATO

Digite aqui o que está procurando



TERRENO PRÓXIMO AO CENTRO DE UNIÃO DA VITÓRIA PARA VENDA



Características do Imóvel

-  Código de referência: 0051
-  Categoria do Imóvel: Terreno
-  Localização: RUA PROFESSOR CLETO, 1092 - SÃO BERNARDO UNIAO DA VITÓRIA - PR
-  Área do Terreno: 667 m²

R\$ 300.000,00

Descrição do Imóvel

TERRENO PRONTO PARA CONSTRUÇÃO PRÓXIMO AO CENTRO DE UNIÃO DA VITÓRIA-PR

7) AMOSTRA: Rua Ferdinando Miguel Gass

AREA: 675,00 m²

VALOR: R\$ 100.000,00

FONTE: [TERRENO PARA VENDA FORA DA ÁREA DE RISCO DE ENCHENTES - Marcia Imóveis](https://terreno-para-venda-para-rea-de-risco-de-enchentes-marcia-imoveis.com.br)
(marciacorretoimoveis.com.br)



HOME | ALUGUEL | VENDA | EMPRESA | CONTATO

Digite aqui o que está procurando

TERRENO PARA VENDA FORA DA ÁREA DE RISCO DE ENCHENTES



Características do Imóvel

- 📄 Código de referência: 0043
- 🏠 Categoria do Imóvel: Terreno
- 📍 Localização: RUA FERDINANDO MIGUEL GASS - SÃO BRAZ
União da Vitória - PR
- 📏 Área do Terreno: 675 m²

R\$ 100.000,00

Venda

Descrição do Imóvel

TERRENO PARA VENDA FORA DA ÁREA DE RISCO DE ENCHENTES.

ELEMENTOS AMOSTRAIS											
#	ELEMENTO	FONTE	Área privativa (m ²)	Localização	Valor	Valor unit. R\$/m ²	Fator oferta	Fator Área	Fator Localização	Valor Homog (R\$/m ²)	
Aval	Rua Curitiba, Nº 820, Ouro Verde, União da Vitória		1.105,00	0,80	xxxxxxx	xxxxxxx	0,9	xxxxxxx		xxxxxxx	
1	Terreno Rócio	Cassio Pontes Imóveis	900,77	1,00	390.000,00	R\$432,96	0,9	0,95	0,8000	281,51	
2	Terreno São Sebastião	Cassio Pontes Imóveis	832,00	1,00	230.000,00	R\$276,44	0,9	0,93	0,8000	174,58	
3	Terreno Cristo Rei	Cassio Pontes Imóveis	817,00	1,00	200.000,00	R\$244,80	0,9	0,93	0,8000	153,56	
4	Terreno São Braz	Trovit	600,00	0,90	170.000,00	R\$283,33	0,9	0,86	0,8889	183,40	
5	Terreno Hugo Ulrich	Nestoria	769,00	1,00	339.000,00	R\$440,83	0,9	0,91	0,8000	270,39	
6	Rua Prof. Cleto, 1092	Márcia Imóveis	667,00	1,00	300.000,00	R\$449,78	0,9	0,88	0,8000	261,52	
7	Rua Ferdinando Miguel Gass	Márcia Imóveis	675,00	0,90	100.000,00	R\$148,15	0,9	0,88	0,8889	99,70	
										MÉDIA ARITMÉTICA	325,18
										MÉDIA HOMOGENEIZADA	203,52

7 VALOR DO IMÓVEL

7.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado: Normal

Absorção de mercado: Demorada

Número de ofertas: Normal

Nível de demanda: Baixo

7.2 VALOR DO TERRENO

Máximo (+15%)	R\$258.624,98
Valor Médio	R\$224.891,29
Mínimo (-15%)	R\$191.157,59

Valor do terreno: R\$ 225.000,00 (Duzentos e vinte e cinco mil reais)

7.3 VALOR DA BENFEITORIA

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Fonte: Ibape (2013)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Fonte: Ibape (2013)

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

TABELA - Ross-Heidecke

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.607,70	-0,06%	CAL-8	2.798,76	0,08%
CSL-8	2.255,80	-0,11%	CSL-8	2.501,96	0,15%
CSL-16	3.011,21	-0,10%	CSL-16	3.337,17	0,13%

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

RP1Q	2.419,13	-0,14%
GI	1.249,91	-0,25%

Fonte: Sinduscon PR (outubro 2023)

Avaliação das Benfeitorias

DEPRECIÇÃO DAS BENFEITORIAS								
#	PADRÃO	Idade apar.	Vida útil	% idade	Conservação	Residual	Ross- K	Fator Conservação
1	Galpão comercial	25	60	42	G	0,2	0,3330	0,4664

Avaliação benfeitoria Residencial

$$Foc = R + K(1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,333 (1 - 0,2) = 0,4664$$

$$CF = CDI * BDI * D$$

$$CF = 1.249,91 * 1,15 * 0,4664$$

$$CF = R\$ 670,40$$

Custo Galpão Industrial

$$CB = R\$ 670,40 * 521,30 m^2$$

$$CB = R\$ 349.480,42$$

OBS: A área total construída do barracão é de 749,87 m², dos quais, 228,57 m² (5,70 x 40,10) estão construídos dentro do terreno vizinho (Matrícula 14.043), portanto, é necessário que seja calculado o valor de demolição da construção em área invadida. O valor da benfeitoria somente foi calculado pelo valor da construção regular, sendo considerado valor da demolição da benfeitoria no terreno vizinho e da reconstrução do fechamento da parede na área pertencente ao imóvel.

Conforme dados e média da SINAPI – Sistema Nacional de pesquisa de custos e índices da construção civil o valor para desconstrução ou demolição gira em torno de R\$ 300,00/m²,

considerando uma área de 228,57 m² que está invadindo o terreno vizinho, o valor descontado do valor do imóvel é de R\$68.571,00 (Sessenta e oito mil, quinhentos e setenta e um reais).

7.4 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Terreno: R\$ 225.000,00

Benfeitoria: R\$350.000,00

VALOR TOTAL DE IMÓVEL REGULAR: R\$ 575.000,00

Demolição da área invadida: R\$ 68.600,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL COM DESCONTO DA DEMOLIÇÃO: 506.400,00
(Quinhentos e seis mil e quatrocentos.)

KATIA CAROLINA HUNHOFF BOTELHO
Engenheira Civil
CREA RS 232.241/D

ANEXO I

MATRÍCULA DO IMÓVEL



REGISTRO DE IMÓVEIS

GC/MF n. 75.213.389/0001-52

Inscrição - União da Vitória - Paraná
Praça Cel. Amazonas, 10 - Fone: 22-4242

Valide aqui a certidão

Titular: **HILÁRIO CLIVATTI**

CPF 008.103.059-72

Livro n.º 2
REGISTRO GERAL

FICHA
=15.137=

Matricula n.º 15.137

RUBRICA
[Assinatura]

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S82ST-4Q7YT-PP4GV-EPTVW>

Um terreno urbano com 1.105,00m² (um mil, cento e cinco metros quadrados), lote nº 311, da quadra 27, setor 02, lado par da rua Curitiba, nesta cidade de União da Vitória, Estado do Paraná, com as seguintes medidas e confrontações: 13,00 metros de frente para a referida rua Curitiba; 35,00 metros no lado direito, com a mesma rua Curitiba; 35,00 metros no lado esquerdo, com o lote nº487, de propriedade da firma Madeireira Bertaso Ltda.; e, 13,00 metros na linha de fundos, com terreno do Moto Clube de União da Vitória, de acordo com o croqui expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, com transcrição sob nº6.212, às fls. 216, do livro 3-F, deste Ofício, sem benfeitorias. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE UNIÃO DA VITÓRIA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CGC/MF sob nº75.967.760/0001-71, com sede administrativa à praça Coronel Amazonas, 10, nesta cidade. Em 26 de setembro de 1994. O Oficial: *[Assinatura]*

R.1/15.137: De acordo com a escritura pública de compra e venda passada em data de 13.09.1994, nas notas do 2º Tabelião Octávio Mendes de Oliveira Castro Netto, desta cidade, livro de notas nº202-N, às fls. 50, o MUNICÍPIO DE UNIÃO DA VITÓRIA, já qualificado, neste ato representada por seu Prefeito, Sr. Aírton Bernardo Roveda, brasileiro, casado, pecuarista, portador da C.I. RG nº1.046.096-PR, inscrito no CPF sob nº015.639.559-20, residente e domiciliado à rua Dr. Cruz Machado, 373, nesta cidade, vendeu à MADEIREIRA BERTASO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº91.635.468/0001-54, com sede à rua Curitiba, 920, nesta cidade, neste ato representada por seu sócio gerente Frederico Antonio Dias Batista Bittencourt, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador da C.I. RG nº1.078.375-PR, inscrito no CPF sob nº147.727.609-20, residente e domiciliado à rua Coronel Rupp, 294, no Município de Porto União, SC, pelo valor de R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais), sem condições, o imóvel objeto desta matrícula. GR-ITBI expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, quitada em 13.09.94. Protocolo 1-H, às fls. 162, sob nº27.567. Custas: R\$ 10,000 VRC. Em 26 de setembro de 1994. O Oficial: *[Assinatura]*

R.2/15.137: De acordo com a cédula de crédito industrial sob nº95/20104-1, emitida em 18.07.1995, por Madeireira Bertaso Ltda., com aval de Frederico A. Dias Batista Bittencourt, já qualificado e Beatriz Bertaso Bittencourt, inscrita no CPF sob nº147.727.609-20, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, agência desta cidade, no valor de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), com vencimento em 09.10.1995, com os encargos financeiros constantes da respectiva cédula, devendo o pagamento ser efetuado na praça desta cidade, fica vinculado em penhor cédular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. Protocolo nº1-H, às fls. 189vº, sob nº23.694. Em 31 de julho de 1995. O Oficial: *[Assinatura]*

Av. 3/15.137: De acordo com o Memorando do Banco do Brasil S/A, desta cidade, em 7.20.11.95, suscrito por Edmir Batista Bordinon-Gerente Geral, e Antonio Valdir dos Santos-Gerente de Atendimento, arquivado neste Ofício, fica cancelada a inscrição hipotecária desta Matrícula. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé. Protocolo nº.1-H, fls.200vº, sob nº29.161. Em 22 de novembro de 1995. A Escritura Jureamentada: *[Assinatura]*

R.3/15.137: Cédula de Crédito Comercial nº95/20212-9, emitida em 19.10.95, por Madeireira Bertaso S/A, com aval de Frederico A. Dias Bittencourt e Beatriz Bertaso Bittencourt, a favor do Banco do Brasil S/A, desta cidade, no valor de R\$.342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais), com vencimento para 20.01.96.

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
Matricula n.º 15.137
Escritura Jureamentada

CONTINUAÇÃO
 o pagamento será efetuado nesta cidade, em hipoteca cedular de primeiro grau o imóvel objeto desta Matrícula, com as demais cláusulas constantes da cédula. Protocolo nº 1-H, fls. 200vº, sob nº 29.181. Em 22 de novembro de 1995. A Escrevente Jura

Validade aqui a certidão:

R.4/15.137: De acordo com a cédula de Crédito Industrial nº 95/20316-8, emitida em 20.12.95, por **Madeiraira Bertaso Ltda**, com aval de **Beatriz Bertaso Bittencourt e Frederico Antonio D. Batista Bittencourt**, a favor do Banco do Brasil S/A, desta cidade, no valor de R\$.45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), com vencimento para 19.03.96, o pagamento será efetuado nesta cidade, em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta Matrícula, com as demais cláusulas constantes da cédula. Protocolo nº 1-I, fls. 003vº, sob nº 29.321. Em 27 de dezembro de 1995. A Escrevente Juramentada:

Av.5/15.137: Aditivo de Re-ratificação a cédula de crédito comercial nº 95/20212-9, emitida em 20.01.96, arquivado neste Ofício, finalidade-prorrogação de vencimento: o financiador e o financiado tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado, somente sobre a parcela no valor de R\$.342.000,00, fixando seu novo vencimento em 19 de abril de 1996, com as demais cláusulas constantes da cédula. Protocolo nº 1-I, fls. 008vº, sob nº 29.505. Em 28 de fevereiro de 1996. A Escrevente Juramentada:

R.6/15.137: Cédula de Crédito Industrial nº 96/00023-6, emitida em 26.03.96, emitida por **Madeiraira Bertaso S/A**, com aval de **Beatriz Bertaso Bittencourt e Frederico Antonio D. Batista Bittencourt**, a favor do Banco do Brasil S/A, Agência desta cidade, no valor de R\$.40.000,00 (quarenta mil reais), com vencimento para 27 de junho de 1996, o pagamento será efetuado na praça de emissão, em hipoteca cedular de terceiro grau, e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta Matrícula, com as demais cláusulas constantes da cédula. Protocolo nº 1-I, fls. 011vº, sob nº 29.645. Em 10 de abril de 1996. A Escrevente Juramentada:

Av.7/15.137: De acordo com o memorando do Banco do Brasil S/A, Agência desta cidade, de 03.04.96, subscrito por **Jorge A. Sparenberger-Gerente de Expediente**, e **Rubens Luiz Bortolon-Auxiliar de Gerência**, arquivado neste Ofício, fica cancelada a inscrição hipotecaria constante do R.4/, desta Matrícula. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé. Protocolo nº 1-I, fls. 011vº, sob nº 29.646. Em 10 de abril de 1996. A Escrevente Juramentada: X.

8/15.137: De acordo com a Cédula de Crédito Industrial sob nº 96/45253-6, de 21.06.1996, arquivada neste Ofício, emitida pela **MADEIREIRA BERTASO LTDA.**, neste ato representada por seus sócios-gerentes **Frederico A. D. Batista Bittencourt e Beatriz Bertaso Bittencourt**, com aval de **Frederico A. D. Batista Bittencourt e Beatriz Bertaso Bittencourt**, já qualificados, em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, agência desta cidade, no valor de R\$.390.000,00, com vencimento em 21.06.1998. O pagamento deverá ser efetuado na praça de emissão do título. Fica vinculada em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula. Com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. CND nº 438434, série F. Protocolo nº 1-I, às fls. 19º, sob nº 30.030. Em 26 de junho de 1996. O Oficial: *Alvaro Lemoni Olivetti*

9/15.137: De acordo com a Cédula de Crédito Industrial sob nº 96/00058-9, arquivada neste Ofício, emitida por **Madeiraira Bertaso Ltda.**, representada por seus sócios-gerentes **Beatriz Bertaso Bittencourt e Frederico Antonio D. Batista Bittencourt**, com aval de **Beatriz Bertaso Bittencourt e Frederico Antonio D. Batista Bittencourt**, já qualificados, em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, agência desta cidade, no valor de R\$.36.000,00, com vencimento em 01.10.1996. O pagamento deverá ser efetuado na praça de emissão do título. Fica vinculada em hipoteca cedular de quarto grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula. Com todas as demais cláusulas, termos e condições constantes do respectivo instrumento. Protocolo nº 1-I, às fls. sob nº 30.185. Em 17 de julho de 1996. O Oficial: *Alvaro Lemoni Olivetti*

Av.10/15.137: Aditivo de Re-Ratificação a cédula de crédito Industrial nº 96/45.253-6, prorrogação mediante incorporação ao principal de encargos e de acessórios vencidos, achando-se, nesta data, a dívida elevada a R\$.471.950,00 (quatrocentos e setenta e um mil, novecentos e cinquenta reais), sendo R\$.357.500,00 de /

SEGUIE

Validade a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/582ST-4Q7Y-1PF4GV-EPTVW

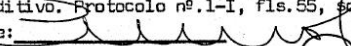
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

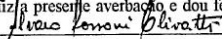
saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Comparatizado

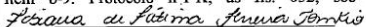


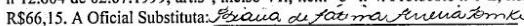
Valide aqui a certidão.

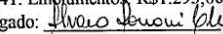
RUBRICA 	FICHA =15.137-1=
--	---------------------

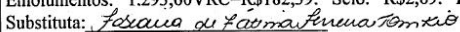
CONTINUAÇÃO
principal e de R\$114.450,00 de acessórios, prorrogação até 21.02.2002, com as demais cláusulas e condições, constantes do aditivo. Protocolo nº.1-I, fls.55, sob nº 31.240. Em 13 de março de 1997. A Escrevente: 

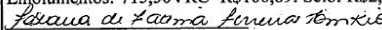
Av.11/15.137: 26 de março de 1999. De acordo com o Mandado de Citação de 11.11.98, e Auto de Penhora e Depósito datado de 25.03.99, arquivados neste Ofício, extraído dos autos de Execução sob nº578/98, requerido pelo **BANCO DO BRASIL S/A** contra **MADEIREIRA BERTASO LTDA, FREDERICO ANTONIO DIAS BATISTA BITTENCOURT e BEATRIZ BERTASO BITTENCOURT**, fica penhorado imóvel objeto desta matrícula. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé. Protocolo nº1-I, fls.161vº, sob nº34.447. Custas: 1.293,60 VRC = R\$97,02. O Oficial: 

Av.12/15.137: 15 de janeiro de 2004. De acordo com a autorização de 29.12.2003, emitida pelo Banco do Brasil S/A, arquivada neste Ofício, ficam canceladas as inscrições hipotecárias constantes do R.8 e Av.10 desta matrícula. E, para constar e produzir os efeitos legais, fiz a presente averbação e dou fé. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé. Funrejus isento nos termos da Lei nº12.604 de 02.07.1999, art.3º-VII, item b-9. Protocolo nº1-K, às fls. 032, sob nº43.875. Custas: 630,00 VRC = R\$66,15. A Escrevente: 

Av.13/15.137: 12 de março de 2007. De acordo com o Ofício sob nº907/2004, datado de 08.04.2004, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº678/98 de execução, promovido pelo Banco do Brasil S/A contra **Madeira Bertaso Ltda. e outros**, arquivado neste Ofício, fica cancelada a penhora inscrita na Av.11 desta matrícula. E, para constar e produzir os efeitos legais fiz a presente averbação e dou fé. Funrejus isento nos termos da Lei nº12.604 de 02.07.1999, art.3º, inciso VII, item "b" nº4. Protocolo nº1-L, fls. 037vº, sob nº51.605. Custas: 630,00 VRC = R\$66,15. A Oficial Substituta: 

R.14/15.137: 27 de outubro de 2011. Protocolo nº1-M, sob nº66.416. De acordo com o Auto de Substituição de Penhora e Avaliação de 30.09.2011, extraído dos autos sob nº2008.70.14.000891-4, arquivados neste Serviço, em trâmite perante a Vara Federal desta cidade, promovido pelo **Caixa Econômica Federal-CEF** contra **Madeira Bertaso Ltda**, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Valor da dívida:** R\$127.669,19. **Valor da avaliação:** R\$496.000,00. Ofício dirigido à Vara Federal desta cidade informando que o recolhimento do Funrejus importa em R\$817,80. Prenotação: 10,00VCR=R\$1,41. Emolumentos: R\$1.293,60 VCR=R\$182,39. Selo: R\$2,69. Registro lavrado em 28.10.2011. O Agente Delegado: 

R.15/15.137: 26 de abril de 2012. Protocolo nº1-N, sob nº68.260. De acordo com o Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, de 29.03.2012, extraído dos autos sob nº5000565-82.2010.404.7014/PR, arquivados neste Serviço, em trâmite perante a Justiça Federal de União da Vitória, promovido pelo **Banco Central do Brasil - Bacen** contra **Madeira Bertaso Ltda**, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Valor da dívida:** R\$713.521,15. **Valor da avaliação:** R\$496.000,00. Ofício dirigido à Justiça Federal desta Comarca, informando que o recolhimento do Funrejus importa em R\$817,80. Prenotação: 10,00VRC = R\$1,41. Emolumentos: 1.293,60VRC=R\$182,39. Selo: R\$2,69. Registro lavrado em 30.04.2012. A Oficial Substituta: 

R.16/15.137: 26 de abril de 2012. Protocolo nº1-N, sob nº68.261. De acordo com o Auto de Penhora, Avaliação e Intimação, de 29.03.2012, extraído dos autos sob nº5002.488-12.2011.404.7014, arquivados neste Serviço, em trâmite perante a Justiça Federal de União da Vitória, promovido pela **União - Fazenda Nacional** contra **Madeira Bertaso Ltda**, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Valor da dívida:** R\$13.923,48. **Valor da avaliação:** R\$492.000,00. Ofício dirigido à Justiça Federal desta Comarca, informando que o recolhimento do Funrejus importa em R\$817,80. Prenotação: 10,00VRC = R\$1,41. Emolumentos: 715,50VRC=R\$100,89. Selo: R\$2,69. Registro lavrado em 30.04.2012. A Oficial Substituta: 

R.17/15.137: 30 de abril de 2012. Protocolo nº1-N, sob nº68.270. De acordo com o Auto de Penhora, Avaliação e Intimação, de 13.04.2012, extraído dos autos sob nº2008.70.14.000871-9, arquivados neste Serviço, em trâmite perante a Justiça Federal de União da Vitória, promovido pela **União - Fazenda Nacional** contra **Madeira Bertaso Ltda**, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Valor da dívida:** R\$6.827,24. **Valor da avaliação:** R\$492.000,00. Ofício dirigido à Justiça Federal desta Comarca, informando que o recolhimento do Funrejus importa em R\$817,80. Prenotação: 10,00VRC = R\$1,41

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S82ST-4Q7YT-PF4GV-EPTVW>

Documento assinado digitalmente
www.rubricadores.onr.org.br

SABU
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S82ST-4Q7YT-PP4GV-EPTVM>

CONTINUAÇÃO

informando que o recolhimento do Funrejus importa em R\$817,80. Prenotação: 10,00VRC = R\$1,41. Emolumentos: 378,00VRC=R\$53,29. Selo: R\$2,69. Registro lavrado em 03.05.2012. A Oficial Substituta: *Fátima Funes Martins*

R.18/15.137: 20 de maio de 2013. Protocolo nº1-N, sob nº72.164. De acordo com o Auto de Penhora, Avaliação e Intimação, de 17.05.2013, extraído dos autos sob nº5002838-63.2012.404.7014, arquivado neste Serviço, em trâmite perante a Justiça Federal de União da Vitória, promovido pela União contra **Madeireira Bertaso Ltda**, fica penhorada o imóvel objeto desta matrícula. Valor da dívida: R\$84.061,87. Valor da avaliação: **R\$480.000,00**. Ofício dirigido à Justiça Federal desta cidade, informando que o recolhimento do Funrejus importa em R\$817,80, a prenotação: 10,00VRC = R\$1,41, os emolumentos: 1.293,60 VRC = R\$182,39, e o selo: R\$2,69. Registro lavrado em 23.05.2013. A Oficial Substituta: *Fátima Funes Martins*

R.19/15.137: Protocolo sob nº. 100.011 de 04 de julho de 2022. Penhora: de acordo com o Termo de Penhora datado de 30 de junho de 2022, subscrito por Gislaíne de Oliveira Andrade, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, arquivada neste Serviço, extraída dos autos de Ação de Execução Fiscal, sob o nº. 5000356-11.2013.4.04.7014/PR, oriundo da 19ª Vara Federal da Comarca de Curitiba - PR, na qual figuram como exequente **UNIÃO FAZENDA NACIONAL** e, como executado, **MADEIREIRA BERTASO LTDA**, procedo ao presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado. Valor da causa: R\$ 1.129.659,14 (um milhão, cento e vinte e nove mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e quatorze centavos). Oficiado a 19ª Vara Federal da Comarca de Curitiba - PR, informando o valor dos emolumentos o qual importa em R\$ 322,41, ISS: R\$ 9,67, FUNDEP: R\$ 16,12, Selo: 5,95 e o Funrejus que importa em R\$ 2.259,41, referente a este registro, para inclusão na conta de liquidação dos autos. Emolumentos: 1.293,62VRC = R\$ 318,23. Selo Funarpen: 1245v.BEDSZ.eYD0j-ijlyU.sJl5o: R\$ 5,95 - Diferido. Registro em 06.07.2022. O Oficial Substituto: *Marcelo da Rosa Martins*.

R.21/15.137: Protocolo nº. 101.750 de 13 de dezembro de 2022. Penhora: de acordo com o ofício nº. 700013331351, expedido em 12 de dezembro de 2022, e Termo de Penhora datado de 05 de dezembro de 2022, pelo Juízo de Direito da 15ª Vara Federal da Comarca de Curitiba - PR, subscritos por Ellen Jane Garcez, Diretora de Secretaria, arquivada neste Serviço, extraída dos autos de Ação de Execução Fiscal, sob o nº. 5002075-52.2018.4.04.7014/PR, na qual figuram como exequente **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** e, como executados, **MADEIREIRA BERTASO LTDA**, **FREDERICO ANTONIO DIAS BATISTA BITTENCOURT** e **BEATRIZ BERTASO BITTENCOURT**, procedo o presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado. Valor da causa: R\$ 348.619,64 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e dezenove reais e sessenta e quatro centavos). Oficiado a 15ª Vara Federal de Curitiba - PR, informando o valor dos emolumentos o qual importa em R\$ 322,41, ISS: R\$ 9,67, FUNDEP: R\$ 16,12, Selo: 5,95 e o Funrejus receita 0,2% que importa em R\$ 697,24, referente a este registro, para inclusão na conta de liquidação dos autos. Emolumentos: 1.293,60VRC: R\$ 318,23; Funrejus 25%: R\$ 0,00; Selo Funarpen: 1245v.BEDSZ.jY30j-ijFdU.sJl5T : R\$ 0,00. Por oportuno, informo que, por erro de numeração dos atos anteriores, fica, deste ato em diante, correta a sequência de numeração. Ato praticado em 19.12.2022. O Oficial Substituto: *Marcelo da Rosa Martins*.

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE UNIÃO DA VITÓRIA - PR
Mário Silvio Cargnin Martins Filho - Oficial Titular

CERTIFICADO e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel do original arquivado neste Serviço, extraída nos termos do artigo 15, §1º da Lei 6.015 de 31/12/1973.
Quantidade de atos na matrícula: 21.

União da Vitória - PR, 16 de fevereiro de 2023.

Assinado Digitalmente

Rua Benjamin Constant, 750, sala 01 - Centro - União da Vitória - PR - CEP: 84600-290
(42)3522-4242 - atendimento@21uniao.com.br

FUNARPEN

SELO DIGITAL
1245J.LEqPa.kI8ZV
HRaVm.J4av0
<https://selo.funarpen.com.br>

Certidão - R\$ 34,24
Buscas - R\$ 3,69
Selo Funarpen - R\$ 0,00
Total - R\$ 0,00

SEGUB

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado