PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5335.16 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 14. Avaliacao Imovel n 17.455 e 40.949 CRI CL.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: PJVFC 7M8C6 6NPTR V6TPR

ACIRIMOVEIS.COM.BR

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

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5335.16 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 14. Avaliacao Imovel n 17.455 e 40.949 CRI CL.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: PJVFC 7M8C6 6NPTR V6TPR

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5335.16 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 14. Avaliacao Imovel n 17.455 e 40.949 CRI CL.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: PJVFC 7M8C6 6NPTR V6TPR

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5335.16 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 14. Avaliacao Imovel n 17.455 e 40.949 CRI CL.pdf

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: PJVFC 7M8C6 6NPTR V6TPR

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5335.16 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 14. Avaliacao Imovel n 17.455 e 40.949 CRI CL.pdf

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: PJVFC 7M8C6 6NPTR V6TPR

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5335.16 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 14. Avaliacao Imovel n 17.455 e 40.949 CRI CL.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

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: PJVFC 7M8C6 6NPTR V6TPR

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5335.16 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 14. Avaliacao Imovel n 17.455 e 40.949 CRI CL.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

I

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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: PJVFC 7M8C6 6NPTR V6TPR

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 5335.16 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agustinho
12/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Doc. 14. Avaliacao Imovel n 17.455 e 40.949 CRI CL.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: PJVFC 7M8C6 6NPTR V6TPR