

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A		Dossiê	02.26042
Tipo de Imóvel:	Lote/Terreno	Uso do imóvel:	Residencial em condomínio	
Status de ocupação:	Desocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Rua Nabileque 284, Ecovillas do Lago, Sertanópolis Lote 35 QD 15 - PR, 86170-000			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	-	

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matricula:	1.400,00
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	1.400,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matricula:	-
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
Empregada na avaliação:		-



Observações impactantes na avaliação

Imóvel vistoriado externamente. Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho es tá fundamentado do em situação paradigma (hipotética) conforme previs to na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vis toria externa e documenta ções fornecidas. Para fins de cálculo foi adotada área terreno conforme Certidão de Matrícula nº 7453, emitida pelo Registro de Imóveis Comarca de Sertanópolis-PR

Não há indício de contaminação ambiental

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	R\$	-	% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	R\$	359.000,00	262.000,00	-27,02%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:				
-Fator Comercialização (quando aplicável)	FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$	359.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	262.000,00	% Desc:	-27,02%
--------------------------	-----	-------------------	-------------------------------	-----	-------------------	----------------	----------------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 16 meses

Validade do Laudo: 1 ANO

Data do laudo: 21/01/2026
 Data da vistoria: 19/01/2026
 Nome Avaliador: Marcos Mansour C. Awad
 Assinatura Avaliador: 
 CREA Resp.: 5062265096 ART nº:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO
VALOR DE COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO
FORÇADA DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA
NABILEQUE 284, ECOVILLAS DO LAGO,
SERTANÓPOLIS LOTE 35 QD 15 - PR**

Elaborado por:



ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL:
MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

21 de janeiro de 2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA/VENDE E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA NABILEQUE 284, ECOVILLAS DO LAGO, SERTANÓPOLIS LOTE 35 QD 15 - PR

De acordo com a solicitação da **Banco Santander (Brasil) S.A.**, a **Validar Engenharia de Avaliações Ltda** tem o prazer de apresentar o laudo de avaliação para determinação de valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada do imóvel referenciado acima.

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido com base nas técnicas da Engenharia de Avaliações e fundamentado nos dados disponíveis informados no contato com corretores e profissionais especializados no mercado imobiliário local.

O resultado desta avaliação está fundamentado no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, parte-se do princípio de que não há dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros.

Somos gratos pela oportunidade de prestar nossos serviços na área da Engenharia de Avaliações e nos colocamos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que porventura possam surgir.

Atenciosamente,
Eng^o Marcos Mansour Chebib Awad
CREA n^o 5062265096

Ficha Resumo

Empresa: Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Solicitante: Banco Santander (Brasil) S.A.

Referência: Avaliação técnica para determinação do valor de compra/venda e liquidação forçada de imóvel.

Data da vistoria: 19/01/2026 (vistoria externa)

Dados Gerais do Imóvel Avaliando:

Endereço: Rua Perimetral Leste LT 35 QD 15

Bairro: Ecovillas do Lago

Município: Sertanópolis

Estado: PR

Área Terreno

1.400,00 m²



Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Resultado da Avaliação do Imóvel:

Valor de Mercado para Compra/Venda

R\$ 359.000,00

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 262.000,00

Grau de Fundamentação

Grau II

Grau de Precisão

Grau III

Data Base: 21 de janeiro de 2026

ÍNDICE

1. OBJETIVO	5
2. LOCALIZAÇÃO	5
3. ZONEAMENTO	7
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	8
5. DOCUMENTAÇÕES.....	15
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	16
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
8. METODOLOGIA	18
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ...	20
10.ESPECIFICAÇÃO	24
11.VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	26
12.CONCLUSÃO DE VALORES	29

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II - FOTO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO

Em atendimento à solicitação da **Banco Santander (Brasil) S.A.**, este laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada de imóvel localizado na Rua Nabileque 284, Ecovillas Do Lago, Sertanópolis LOTE 35 QD 15 - PR.

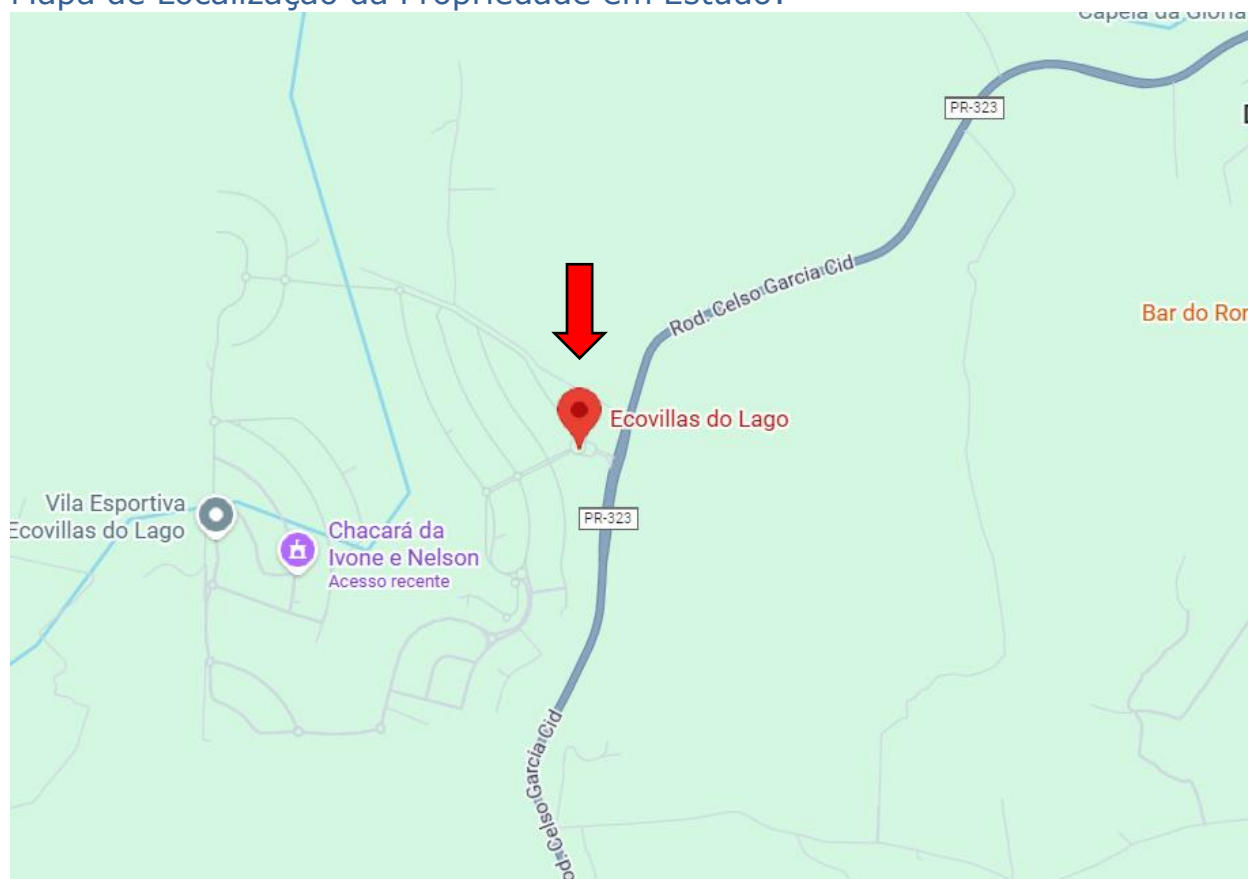
2. LOCALIZAÇÃO

▪ Situação

O imóvel em estudo está localizado na Rua Nabileque 284, Ecovillas do Lago, Sertanópolis Lote 35 QD 15 - PR. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 5,0 km da Policia Rodoviaria Estadual;
- 3,2 km da Chacará da Ivone e Nelson;

Mapa de Localização da Propriedade em Estudo:



Fonte: Google Maps.

- **Ocupação Circunvizinha**

A microrregião é formada por imóveis residenciais unifamiliares, logísticos, industriais de simples a médio padrão construtivo. As opções de serviços de âmbito local e geral são diversificadas.

- **Transportes**

O imóvel avaliando é favorecido pela sua localização na Rod. Celso Garcia Cid, conectando a região a diversos outros bairros e municípios vizinhos, via transporte privado (automóveis) e público (ônibus).

- **Melhoramentos Públicos**

A região é dotada de energia elétrica, ruas pavimentadas, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, limpeza e conservação viária.

A Rod. Celso Garcia Cid, no trecho em estudo, é uma via de sentido duplo, com uma faixa de rolamento para cada sentido, sem demarcação. A via possui pavimentação em asfalto.

Vista do trecho de acesso ao imóvel avaliando:



Fonte: Acervo Próprio.

3. ZONEAMENTO

O município de Sertanópolis não dispõe de zoneamento urbano oficialmente instituído, inexistindo legislação específica que estabeleça a divisão do território em zonas de uso e ocupação do solo. Dessa forma, não há parâmetros urbanísticos formais que definam, de maneira precisa, os usos permitidos, restritos ou condicionados nas diferentes áreas do município

Localização do imóvel com base no Google Earth Pro.



Fonte: Elaborado pelo autor com base no Google Earth Pro.

Área de terreno: 1.400,00 m² (conforme matrícula 7453, emitida pelo Registro de Imóveis Comarca de Sertanópolis- PR).

Formato: Irregular;

Situação: Meio de quadra;

Topografia: Plana / Praticamente plana.

Obs.1: Recomenda-se apresentação de mapa de quadra e lote, para aferição dos limites e confrontações do imóvel ora avaliado, e certidão de matrícula atualizada.

4. DOCUMENTAÇÕES

- **Matrícula nº 74.53, Emitida pelo pelo Registro de Imóveis Comarca de Sertanópolis- PR.** No referido documento consta um Um lote de terras, sob a denominação de LOTE "35" (trinta e cinco) da Quadra 15 (quinze), com a área superficial de 1.400,00 metros quadrados, situado na Rua Nableque, do Loteamento denominado "ECOVILLAS DO LAGO – RESIDENCE – LAZER", neste Município e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná.

Obs.1: Para fins de cálculo, foi adotada área terreno conforme Certidão de Matrícula nº 7453, Emitida pelo Registro de Imóveis Comarca de Sertanópolis- PR

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo foi desenvolvido de acordo com as seguintes ressalvas e condições:

- O resultado desta avaliação fundamenta-se no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros;
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel;
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- A pesquisa de mercado utilizada neste laudo foi elaborada com base em contatos realizados verbalmente, ou por escrito, com as fontes mencionadas na planilha de elementos;
- O laudo parte de informações médias de mercado, não sendo utilizadas ou inferidas percepções individuais de determinados interessados na aquisição do imóvel, o que pode alterar significativamente o valor do imóvel, de acordo com os interesses e sinergias do adquirente em potencial;
- Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas;
- Para fins de cálculo, foi adotada área terreno conforme Certidão de Matrícula nº 7453, emitida pelo Registro de Imóveis Comarca de Sertãoópolis-PR

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Sertanópolis é um município brasileiro localizado no estado do Paraná, na região Sul do país. Possui área territorial aproximada de 505 km² e população estimada em cerca de 8,7 mil habitantes, conforme dados do Censo Demográfico de 2022.

A base econômica do município é composta, predominantemente, pelo setor primário, com forte atuação da agropecuária, destacando-se o cultivo de grãos e a atividade sucroenergética. Complementarmente, o setor terciário exerce papel relevante, com comércio local e prestação de serviços voltados ao atendimento da população e do entorno regional.

O município apresenta sistema viário estruturado, com destaque para as rodovias estaduais que promovem a ligação com cidades vizinhas, como Rolândia, Cambé e Ibiporã, favorecendo o escoamento da produção agrícola e a mobilidade regional.

De acordo com pesquisa de mercado realizada, foi possível constatar que imóveis com características semelhantes ao objeto de avaliação são ofertados em valores compatíveis com o padrão local, podendo variar conforme fatores como área do terreno, localização, topografia, zoneamento urbanístico e infraestrutura disponível.

Ressalta-se que os elementos considerados no universo amostral encontram-se inseridos em zoneamento equivalente ao do imóvel objeto desta avaliação, o que confere maior homogeneidade à análise comparativa.

Como possíveis adquirentes do imóvel avaliado, destacam-se investidores locais e regionais, bem como produtores rurais e empreendedores com interesse em expansão de atividades agrícolas, logísticas ou imobiliárias.

Conforme informações obtidas junto a corretores e agentes do mercado imobiliário local, observa-se médio número de ofertas de imóveis com características semelhantes, enquanto a demanda atual pode ser classificada como média, refletindo o cenário econômico vigente. Dessa forma, conclui-se que o imóvel apresenta liquidez média no mercado regional.

7. METODOLOGIA

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na **NBR-14653:1** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na **NBR-14653:2** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos e Estudos de Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias, ambos publicados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

Aplicação da Metodologia

Devido as características do imóvel em estudo, optamos pela adoção **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com base na utilização do tratamento por fatores.

Os métodos avaliatórios utilizados neste laudo são descritos a seguir com base nas normas mencionadas acima.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653:1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O Método Comparativo é baseado no levantamento de mercado e análise de Imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características do imóvel analisado, como, por exemplo, localização, área, idade, etc.

Tratamento por fatores

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de Imóveis na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no **tratamento por fatores** é admitida a priori a **existência de relações fixas** entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. **Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.**

Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

Fator de Oferta:

O Fator Oferta resulta da aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação. O mesmo tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se aplicar o fator consagrado de 0,90. Vale ressaltar que o Fator Fonte deve ser aplicado sobre elementos que estão ofertados no mercado. Os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo. Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator de Localização:

O Fator Localização também é conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a

diferença de localização entre os elementos comparativos e o Imóvel objeto da avaliação.

O Fator Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores Municipal. Assim, por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização do imóvel pesquisado.

Os índices fiscais são valores unitários de terrenos expressos em R\$/m², estabelecidos pela Prefeitura através de pesquisas de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

O setor e quadra correspondem aos 6 primeiros dígitos do número do contribuinte de um imóvel (vide lançamento IPTU): SSS.QQQ.LLLL - x

Fórmula:

$$\text{Fator Localização} = \frac{\text{Índice Fiscal do imóvel avaliando}}{\text{Índice Fiscal do elemento pesquisado}}$$

Em municípios (ou regiões) onde o índice fiscal estiver desatualizado e/ou incoerente atribuiremos notas (para a localização do imóvel avaliando e elementos pesquisados) que devem ser justificadas em relação a características que podem valorizar ou desvalorizar os Imóveis, como por exemplo: largura das vias, zoneamento, proximidade a pólos valorizantes (shopping Center, comércio em geral, pontos de ônibus e metrô no caso do imóvel avaliando estar localizado em região popular, etc.).

Fator de Esquina:

Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores apresentados na tabela a seguir (valorização de 5% a 10%).

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Fonte: Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

Fator Área:

O fator utilizado para corrigir as diferenças de áreas entre os elementos comparativos e os Imóvel objeto de avaliação foi calculado com base na fórmula observada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de

Avaliações do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008:

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \text{ -- Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \text{ -- Diferença superior a 30\%}$$

Ft = Fator Topografia:

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma, Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Fonte: Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

8.DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA DO IMÓVEL AVALIANDOS COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Resumo da Planilha de Elementos

Item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	Valor unitário direto	Fator oferta	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Área sem restrições (m²)	Área com possíveis restrições (m²)	Área equivalente (m²)	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Localização	Nota de Localização	Topografia	Fator Topografia (IBAPE)	Data
1	R. Tocantis- Ecovillas do Lago, Sertãoópolis - PR, 86170-000	Imobiliária Santamérica- Sr Arnaldo (43) 3374-5600	500.000,00	1.500,00	333,33	0,90	300,00	1.500,00	0,00	1.500,00	300,00	Intermediária	8,00	Terreno plano	1,00	jan-26
2	R. Amazonas- Ecovillas do Lago, Sertãoópolis - PR, 86170-000	Cs23 Negocios Imobiliarios- Sra Gabriella (43) 99143-2100	450.000,00	1.387,22	324,39	0,90	291,95	1.387,22	0,00	1.387,22	291,95	Intermediária	8,00	Terreno plano	1,00	jan-26
3	R. Jaguaribe- Ecovillas do Lago, Sertãoópolis - PR, 86170-000	Corretora Sra Sonia Yuriko (43) 99991-8217	390.000,00	1.549,92	251,63	0,90	226,46	1.549,92	0,00	1.549,92	226,46	Intermediária	8,00	Terreno plano	1,00	jan-26
4	R. Araguaia- Ecovillas do Lago, Sertãoópolis - PR, 86170-000	Premier Imoveis- Sr Gustavo (43) 3025-1212	330.000,00	1.500,00	220,00	0,90	198,00	1.500,00	0,00	1.500,00	198,00	Intermediária	8,00	Terreno plano	1,00	jan-26
5	R. Parana- Ecovillas do Lago, Sertãoópolis - PR, 86170-000	Lps Raul Fulgencio- Sr Diego (43) 3372-9000	410.000,00	1.500,00	273,33	0,90	246,00	1.500,00	0,00	1.500,00	246,00	Intermediária	8,00	Terreno plano	1,00	jan-26
Av	R. Nabileque 284 Ecovillas do Lago, Sertãoópolis Lote 35 QD 15 - PR, 86170-000			1.400,00		-	-	1.400,00	0,00	1.400,00		Intermediária	8,00	Terreno plano	1,00	-

Planilha de Homogeneização de Valores (Resumo 1)

Nº do item	Endereço	Preço (R\$)	Área equivalente (m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator esquina	Fator Topografia	Valor unitário descontado fator oferta	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)	Contador
1	R. Tocantis- Ecovillas do Lago, Sertãoópolis - PR, 86170-000	500.000,00	1.500,00	1,0174	1,0000	1,00	1,00	300,00	5,22	305,22	1,017	305,22	1
2	R. Amazonas- Ecovillas do Lago, Sertãoópolis - PR, 86170-000	450.000,00	1.387,22	0,9977	1,0000	1,00	1,00	291,95	-0,67	291,28	0,998	291,28	1
3	R. Jaguaribe- Ecovillas do Lago, Sertãoópolis - PR, 86170-000	390.000,00	1.549,92	1,0258	1,0000	1,00	1,00	226,46	5,83	232,30	1,026	232,30	1
4	R. Araguaia- Ecovillas do Lago, Sertãoópolis - PR, 86170-000	330.000,00	1.500,00	1,0174	1,0000	1,00	1,00	198,00	3,44	201,44	1,017	201,44	1
5	R. Parana- Ecovillas do Lago, Sertãoópolis - PR, 86170-000	410.000,00	1.500,00	1,0174	1,0000	1,00	1,00	246,00	4,28	250,28	1,017	250,28	1
Média										256,10	-	256,10	5

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo para Compra/Venda adotamos o Valor Médio do intervalo de confiança:

Valor de mercador = R\$ 256,10 R\$ / m² de área de terreno x 1.400,00 m²

de área de terreno =

Valor de mercado = R\$ 358.546,43

**Valor de mercado arredondado =
R\$ 359.000,00**

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	256,10
Desvio Padrão	42,54
Saneamento 30%	332,94
Saneamento -30%	179,27
Coefficiente de variação Inicial	17,15%
Coefficiente de variação Final	16,61%

Mapa de Localização dos elementos pesquisados em relação aos Imóvel avaliando:



9. ESPECIFICAÇÃO

Para determinarmos o valor de mercado para compra/venda do imóvel atingimos o **Grau II de Fundamentação** e **Grau III de Precisão**, segundo a NBR 14653/11.

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 08				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau adotado: II			

Tabela – Grau de precisão

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Grau adotado: III				

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança para a presente avaliação:

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	42,54
$(1/2)^y$	2,24
e	29,16
Amplitude do intervalo de confiança	22,77%

10. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

O valor de liquidação forçada foi calculado com base em fluxo de caixa descontado, conforme previsto no texto do projeto de alteração da NBR 14.653/1 (procedimentos gerais), conforme observado a seguir:

*"Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade **definida pelo contratante**, considerado um prazo de comercialização usual de mercado."*

Como não foi definida a taxa mínima de atratividade pelo contratante, para este caso foi adotado o montante de **15,00%** ao ano, o que significa 100% da SELIC. Isso representa a **Taxa Interna de Retorno (TIR antes do imposto de renda)** esperada para um investidor possa se interessar em adquirir esse ativo.

Para a estimativa do fluxo de caixa será considerado as premissas atualizadas, onde o imóvel será comercializado em prazo estimado de **16 meses** e taxa de capitalização que acreditamos ser de interesse a investidores locais/regionais.

O valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado em **R\$ 262.000,00**.

Premissas Básicas do Fluxo de Caixa - Valor de Liquidez

Dados de Entrada

	Receitas		Incidência	Observação:
Valor de Mercado Venda	R\$	359.000,00	R\$	
Prazo de Venda do Imóvel		16	meses	
Aluguel	R\$	-	R\$/mês	

	Despesas		Incidência	Observação:
Condomínio			R\$/mês	
IPTU	R\$	1.795,00	Por ano	Estimado em 0,5% do valor de mercado
Reavaliação	R\$	2.500,00	Por ano	pago no Mês 1 de cada ano
Custos Cartorários e Registros	R\$	-	Mês de venda + 1	Não se aplica nesse caso (pode ser considerado caso o banco queira assumir tais custos) - Seria pago um mês após a comercialização
Contas de Consumo (água/Luz/etc.)	R\$	250,00	Mensal	Estimado em R\$ 250,00 por mês
Manutenção	R\$	500,00	Mensal	Estimado em R\$ 500,00 por mês
Vigilância	R\$	1.200,00	Mensal	Estimado em R\$ 1.200,00 por mês

	Taxas utilizadas		Incidência	Observação:
Taxa Mínima de Atratividade - SELIC - Taxa de desconto do valor presente		15,00%	ao ano	100% da SELIC
Taxa de desconto do valor presente		1,17%	ao mês	

Dados de Saída - Resultados

Valor Presente Líquido (VPL) - Valor de Liquidez Prazo 16 meses	R\$261.727,36
Valor Presente Líquido (VPL) - Valor de Liquidez Prazo 16 meses (ARREDONDAMENTO)	R\$262.000,00

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Ano	Mês do Ano	Mês	Receita			Despesas			Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Acumulado
			Venda do Imóvel	IPTU	Reavaliação	Vigilancia	Contas de Consumo	Manutenção		
1	1	1		R\$ 1.795,00	R\$ 2.500,00	R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 6.245,00	-R\$6.245,00
	2	2				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$1.950,00
	3	3				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$10.145,00
	4	4				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$12.095,00
	5	5				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$14.045,00
	6	6				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$15.995,00
	7	7				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$17.945,00
	8	8				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$19.895,00
	9	9				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$21.845,00
	10	10				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$23.795,00
	11	11				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$25.745,00
	12	12				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$27.695,00
2	1	13		R\$ 1.795,00	R\$ 2.500,00	R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 6.245,00	-R\$6.245,00
	2	14				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$35.890,00
	3	15				R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	-R\$37.840,00
	4	16	R\$ 359.000,00			R\$ 1.200,00	R\$ 250,00	R\$ 500,00	-R\$ 1.950,00	R\$357.050,00

11. CONCLUSÃO DE VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual o imóvel está inserido, concluímos o seguinte valor de mercado para compra/venda, na data de 21 de janeiro de 2026:

**Valor de Mercado para Venda:
R\$ 359.000,00**

**Valor de Liquidação Forçada:
R\$ 262.000,00**

VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.
CREA nº 0000958157



Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO

FOTOGRAFICA – IMÓVEL

AVALIANDO



Fachada



Acesso



Via de Acesso



Identificação do Condomínio



Frente

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO

FOTOGRAFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO



República Federativa do Brasil

Comarca de Sertanópolis - Estado do Paraná

REGISTRO DE IMÓVEIS

Dra. Pilar Alvares Gonzaga Vieira

OFICIAL REGISTRADORA

Henriqueta Alvares Mendes

ESCREVENTE JURAMENTADA

FICHA

1

RUBRICA

LIVRO Nº _____

Valide aqui este documento



LIVRO 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7453

DATA:- 06 de julho de 2006.- PRENOTADO SOB N.º 48.761.- CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:- Um lote de terras, sob a denominação de **LOTE "35"** (trinta e cinco) da **Quadra 15** (quinze), com a área superficial de **1.400,00** metros quadrados, situado na Rua Nabileque, do Loteamento denominado "ECOVILLAS DO LAGO – RESIDENCE – LAZER", neste Município e Comarca de Sertanópolis, Estado do Paraná, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Pela frente, com a Rua Nabileque numa extensão de 20,00 metros; nos fundos, com o lote 06 desta quadra "15", numa extensão de 20,00 metros; à direita com o lote 36 desta quadra "15" numa extensão de 70,00 metros; à esquerda, com o lote 34 desta quadra "15" numa extensão de 70,00 metros. Rumos constantes no projeto".- **PROPRIETÁRIA:- ECOVILLAS LOTEADORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Alameda Miguel Blasi, 51, Sala 1401-B, Centro, na Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF Nº 01.631.425/0001-61.- **REGISTRO ANTERIOR:- Nº 5/6.409**, Livro 02 de Registro Geral, deste Serviço Registral de Imóveis.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.-

OFICIAL REGISTRADORA,

REGISTRO Nº 1/7.453.- DATA:- 06 de julho de 2006.- PRENOTADO SOB Nº 48.758.- HIPOTECA.- IMÓVEL:- O constante desta matrícula.- **DEVEDORA:- ECOVILLAS LOTEADORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Piauí, 399, Sala 1.505, na Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF Nº 01.631.425/0001-61, neste ato representada por seus sócios, **PEDRO FAVORETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, agropecuarista, portador da C.I.RG nº 405.783-SSP-PR, e do CPF/MF nº 003.186.129-68, residente e domiciliado à Rua Belo Horizonte, 840, Apto 1.801, Centro, na Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná; **ANTONIO SCOLIN**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da C.I.RG nº 718.036-PR e do CPF/MF nº 350.121.619-04, residente e domiciliado na Rua Ibiporã, 889, na Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná; e, **ÂNGELO FAVORETO NETO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da C.I.RG nº 915.109-5-PR, e do CPF/MF nº 235.821.469-87, residente e domiciliado na Rua Belo Horizonte, 1.037, Apto. 1.802, na Cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná.- **CREDORES:- GERALDO TORRES**, casado no regime de comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, com **CLEIDE APARECIDA GUARALDO TORRES**, brasileiros, casados, ele agricultor, portador da C.I.RG Nº 2.379.500-SSP/SP., CPF/MF Nº033.843.149-72, ela do lar, portadora da C.I.RG Nº 357.903-SSP/PR., CPF/MF Nº 023.913.069-38, residentes e domiciliados à Rua Piauí nº966, 4º Andar, na Cidade de Londrina-PR.- **DEVEDORES SOLIDÁRIOS e PRINCIPAIS PAGADORES:- PEDRO FAVORETO**, já qualificado, casado com **LÚCIA HELENA PILEGI FAVORETO**, do lar, portadora da C.I.RG nº 1.171.055-PR, inscrita no CPF/MF nº 461.380.569-49, nascida em 05/06/1954, natural de Bela Vista do Paraíso - PR, filha de Cyro Pinheiro e Luiza Pilegi Pinheiro; ambos brasileiros, casados sob o regime de separação total de bens, em 13/11/1984, residentes e domiciliados na Rua Belo Horizonte, 840, apto 1.801, Centro, Londrina-PR; **ANTONIO SCOLIN**, já qualificado, e sua esposa **MARIA LÚCIA DEAN SCOLIN**, bancária, portadora da C.I.RG nº 1.086.968-PR, inscrita no CPF nº 207.176.289-49, nascida em 06/04/1955, natural de Londrina-PR, filha de João Dean e Nair Malaguido Dean; ambos brasileiros, casados sob o

SEGUIE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNHYM-Y7DV5-LDTEZ-AJ8SV>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

7453

Matrícula Nº





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNHYM-Y7DV5-LDTEZ-AJ8SV>

regime de comunhão parcial de bens, em 14/03/1983, residentes e domiciliados à Rua Iporã, nº 889, na cidade de Londrina, Estado do Paraná; **ANGELO FAVORETO NETO**, já qualificado, e sua esposa **SAMIRA LEBBOS FAVORETO**, dentista, portadora da C.I.RG nº 1.254.822-2-PR, inscrita no CPF nº 330.327.859-87, nascida aos 01/12/1957, em Londrina-PR, filha de Anis Lebbos e Joana Lebbos; ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, em 04/12/1982, residentes e domiciliados à Rua Belo Horizonte, nº 1037, apto. 1802, Edifício Vila Felice, na cidade de Londrina, Estado do Paraná.- Comparece, neste ato, como **ANUENTE, LÚCIA HELENA PILEGI FAVORETO**, acima já qualificada, na qualidade de esposa do devedor solidário Pedro Favoreto.- **TÍTULO**:- Escritura Pública de Venda e Compra, Hipoteca e Outras Avenças, lavrada no Livro 113-N, fls. 071/076, em 25/08/2005; Escritura Pública de Re-ratificação de Escritura, lavrada no Livro 119-N, fls. 141/142, em 03/03/2006; e, Escritura Pública de Comparecimento/Declaratória, lavrada no Livro 123-N, fls. 098/100 em 28/06/2006, todas do 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Londrina, Estado do Paraná.- **VALOR DA DÍVIDA**:- R\$5.275.800,00 (cinco milhões, duzentos e setenta e cinco mil e oitocentos reais).- **VENCIMENTO FINAL**:- 30 de abril de 2008.- **FORMA DE PAGAMENTO**:- Até o dia 20/12/2005, 20.000 (vinte mil sacas) de SOJA, correspondente à 9,30% do preço do imóvel; Até o dia 30/07/2006, 20.000 (vinte mil) sacas de SOJA, correspondente à 9,30% do preço do imóvel; Até 31/10/2006, 35.000 (trinta e cinco mil) sacas de SOJA, correspondente à 16,28% do preço do imóvel; Até o dia 30/04/2007, 35.000 (trinta e cinco mil) sacas de SOJA, correspondente à 16,28% do preço do imóvel; até o dia 31/10/2007, 35.000 (trinta e cinco mil) sacas de SOJA, correspondente à 16,28% do preço do imóvel; e, Até o dia 30/04/2008, 35.000 (trinta e cinco mil) sacas de SOJA, correspondente à 16,28% do preço do imóvel.- O pagamento deverá ser feito em produto, em nome dos CREDORES, na Empresa COMÉRCIO E INDÚSTRIAS BRASILEIRAS COINBRA S/A.- **GARANTIA**:- Em garantia do pagamento do saldo devedor do preço, bem como de todas as demais obrigações assumidas, a DEVEDORA dá aos CREDORES, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel constante desta matrícula.- **DOCUMENTOS APRESENTADOS**:- Certidões Negativas de Protesto, expedidas pelo 1º Tabelionato de Protesto de Títulos da Comarca de Londrina-PR, em 24/02/2006; Certidões Negativas de Débitos Relativos à Tributos Federais nºs C4C2.ECE6.942A.1EC7 e 88E0.F4A1.B1A3.ACED, expedidas pela Receita Federal do Brasil; Certidões Negativas de Débitos de Tributos Estaduais nºs 23722487-27 e 2372519-02, expedidas pela Secretaria de Estado da Fazenda-PR; Certidões Negativas de Protesto nºs 053/06 e 054/06, expedidas pelo Ofício de Notas e Protesto desta Comarca; Certidões Negativas de Distribuições, expedida pelo Cartório do Distribuidor e Anexos da Comarca de Londrina-PR; Certidões Negativas de Distribuições de Ações Cíveis, expedida pelo Distribuidor desta Comarca; Certidões Negativas de Feitos da Justiça do Trabalho, expedidas pela Justiça do Trabalho - Londrina-PR; Certidões de Distribuição, Ações e Execuções Cíveis e Fiscais e de Execuções Criminais, expedida pela Justiça Federal da 4ª Região; FUNREJUS:- R\$609,00.- **FORO**:- Elegem as partes, o foro da Comarca de Londrina, Estado do Paraná, expressa e livremente escolhido para nele ser dirimida toda e qualquer dúvida oriunda da presente escritura.- **CONDIÇÕES**:- As das Escrituras.- **ANOTAÇÕES**:- Não há.- Custas:- VRC - 2.156,00 = R\$226,38.- DOU FÉ.-

OFICIAL REGISTRADORA,

AV. Nº 277.453.- DATA:- 20 de junho de 2008.- **PRENOTADO SOB Nº 51.766.- CANCELAMENTO**:- Através de requerimento firmado por parte interessada, com firma devidamente reconhecida; e, Instrumento Particular de Liberação de Ônus Hipotecário, datado de 07 de maio de 2008, e que ficam arquivados neste Serviço Registral de Imóveis, os Credores GERALDO TORRES e sua mulher, CLEIDE APARECIDA GUARALDO TORRES, autorizaram o cancelamento da Hipoteca registrada sob nº 177.453.- Custas:- VRC - 630,00 = R\$66,15.- DOU FÉ.- OFICIAL REGISTRADORA,

SEGUE



República Federativa do Brasil

FICHA

2

Valide aqui este documento



Comarca de Sertanópolis - Estado do Paraná
REGISTRO DE IMÓVEIS
Dra. Pilar Alvares Gonzaga Vieira
OFICIAL REGISTRADORA

RUBRICA

Henriqueta Alvares Mendes
Escrevente Juramentada

LIVRO Nº _____

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 7.453

REGISTRO Nº 3/7.453.- PRENOTADO SOB Nº 62.266 em 19/09/2014.- VENDA E COMPRA.- IMÓVEL:- O constante desta matrícula.- **TRANSMITENTE:- ECOVILLAS LOTEADORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.631.425/0001-61, com sede na Avenida 06 de Junho, 309, sala 08, Parque Industrial Angelo Favoreto, nesta Cidade e Comarca de Sertanópolis-PR, com contrato social registrado sob nº 5.669, do livro A-6, em 06/01/1997, no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Comarca de Londrina-PR, Sétima Alteração Contratual registrada sob nº 20091317339, em 16/04/2009, na Junta Comercial do Estado do Paraná, com sua Oitava Alteração Contratual registrada sob nº 20100692745, em 29/01/2010, e Certidão Simplificada expedida pelo mesmo órgão em 28/03/2013, neste ato representada por seu sócio administrador o Senhor **ANTÔNIO SCOLIN**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da C.I.RG nº 718.036-SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 350.121.619-04, nascido aos 02/03/1951, em Londrina-PR, filho de Olver Scolin e Maria Broggio Scolin, residente e domiciliado na Rua Iporã-PR, 889, na Cidade de Londrina-PR; e por sua administradora e não sócia Senhora **LUCIA HELENA PILEGI FAVORETO**, brasileira, viúva, do lar, portadora da C.I.RG nº 1.171.055-7-SSP-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 461.380.569-49, nascida aos 05/06/1954, em Bela Vista do Paraíso-PR, filha de Cyro Pinheiro e Luiza Pilegi Pinheiro, residente e domiciliada na Rua Goiás, 360, nesta Cidade e Comarca de Sertanópolis-PR.- **ADQUIRENTES:- CELSO FERRAZ CARAM**, e sua mulher **HELOISE THAIS MAZO CARAM**, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, nos termos do Assento de Casamento lavrado no 1º Ofício de Registro Civil da Comarca de Londrina-PR, livro BA-022, folhas 234, termo 7823 em 27/10/2007, ele administrador de empresas, portador da C.I.RG nº 6.540.223-8-SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 028.251.079-64, nascido em 28/02/1980, natural de Santos-SP, filho de Celso Caram e Marianita Ferraz Caram, ela administradora de empresas, portadora da C.I.RG nº 7.321.478-5-SSP-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 041.189.169-32, nascida em 19/04/1979, natural de Porecatu-PR, filha de Mauro Antonio Mazo e Rozangela Maria da Silva Mazo, residentes e domiciliados na Rua Voluntário da Pátria, 840, Apartamento 501, Jardim Andrade, na Cidade de Londrina-PR.- **TÍTULO:-** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Londrina-PR, às fls. 030/036 do Livro 00288-N, em 15 de setembro de 2014.- **VALOR:-** R\$ 49.869,79 (quarenta e nove mil, oitocentos e sessenta e nove reais e setenta e nove centavos) - juntamente com outros imóveis.- **DOCUMENTOS APRESENTADOS:-** Imposto sobre Transmissão "Inter-vivos" - ITBI, recolhido no valor de R\$2.003,34 - Base de Cálculo R\$100.167,00 - Guia nº 803/2014, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, devidamente autenticada em 18/09/2014; **CERTIDÕES DESCRITAS NAS ESCRITURA:** Certidão Positiva de Distribuição de Ações Cíveis nº 1102/2014, expedida pelo Cartório do Distribuidor e Anexos desta Comarca em 05/09/2014, constando de: **Carta Precatória nº 1486-13/2014;** Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 189892014-88888425, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 02/07/2014; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 35F5-C0F3-66CF-E3AC, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional / Secretaria da Receita Federal do Brasil em 15/05/2014; Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 12151043-02, expedida pela Secretaria da Fazenda-PR / Coordenação da Receita do Estado em 05/08/2014; Certidão Positiva de Existência Reclamatórias

SEQUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNHYM-Y7DV5-LDTEZ-AJ8SV>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Matrícula
7.453

IP1digital





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNHYM-Y7DV5-LDTEZ-AJ8SV>

Trabalhistas nº 33577/2014, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região - Distribuição dos Feitos de Londrina-PR em 01/09/2014, constando de: **00659-2012-019-09-00-3 (Solucionados Sem Trânsito em Julgado - RTOOrd-0000108-78.2012.5.09.0019)**, **02835-2011-019-09-00-0 (Execução Previdenciária - RTOOrd-0000394-90.2011.5.09.0019)**, **04120-2008-663-09-00-4 (Execução - RTOOrd - 0412000-63.2008.5.09.0663)**, **08263-2014-664-09-00-0 (Conhecimento - RTOOrd - 0001063-46.2014.5.09.0664)**, **08842-2011-664-09-00-0 (Solucionados Sem Trânsito em Julgado - RTOOrd - 0001263-58.2011.5.09.0664)**, **03721-2011-673-09-00-2 (Pendentes de Julgamento - RTOOrd - 0000531-50.2011.5.09.0673)**, **11591-2010-863-09-00-0 (Execução - RTOOrd - 0001518-35.2010.5.09.0863)**; Certidão Negativa Regional para Fins Gerais Cível Número de Controle 6cca-2358-b49c-713b-0299-cc2e-758b-f2eb, expedida pela Justiça Federal da 4ª Região em 05/09/2014; Certidão Negativa de Débitos Condominiais, expedida pela Ecovillas do Lago Residence Lazer, devidamente assinada pelo Diretor Presidente Antonio Scolin em 29/08/2014; CERTIDÕES APRESENTADAS: Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 1765/2014, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, em 16/09/2014; FUNREJUS:- Guia nº 00011934828-2 recolhida no valor de R\$240,00 devidamente autenticada pelo HSBC Bank Brasil S/A - Banco Multiplo em 15/09/2014; FOI EMITIDA A DOI/SRF (RI).- **CONDIÇÕES:-** As da Escritura.- **ANOTAÇÕES:-** Não há.- Custas:- VRC-4.312,00 = R\$ 676,98 + R\$3,00 de Selo.- **DOU FÉ em 08 de outubro de 2014.-**

AGENTE DELEGADA,

REGISTRO Nº 4/7.453.- PRENOTADO SOB Nº 62.444 em 23/10/2014 – CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA.- CREDOR:- BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco-SP, Agência Prime Londrina-PR.- **EMITENTE:- CELSO FERRAZ CARAM**, brasileiro, casado, agricultor, portador da C.I.RG nº 6.540.223-8 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 028.251.079-64, residente e domiciliado na Rua Voluntários da Pátria, 840, Apartamento 501, Jardim Andrade, na Cidade de Londrina-PR.- **AVALISTA:- HELOISA THAIS MAZO CARAM**, brasileira, casada, agricultora, portadora da C.I.RG nº 7.321.478-5 SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob o nº 041.189.169-32, residente e domiciliada na Rua Voluntários da Pátria, 840, Apartamento 501, Jardim Andrade, na Cidade de Londrina-PR.- **VALOR:-** R\$99.463,68 (noventa e nove mil, quatrocentos e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos).- **VENCIMENTO:-** 30 de julho de 2015.- **JUROS:-** 6,50% ao ano.- **TÍTULO:- CRH nº 201405198**, emitida na Cidade de Londrina-PR, em 22 de outubro de 2014, ficando a 2ª via arquivada neste Serviço Registral de Imóveis.- **BENS VINCULADOS:- Em Hipoteca Cedular de 1º (primeiro) Grau e Especial Hipoteca sem concorrência de terceiros, sobre o imóvel constante desta matrícula.- VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:-** R\$49.900,00 (quarenta e nove mil e novecentos reais).- **PRAÇA DE PAGAMENTO:-** Será efetuado na praça da Cidade de Londrina-PR, de acordo com as condições estipuladas na cédula.- **DOCUMENTOS APRESENTADOS:-** Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 1967/2014, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade em 23/10/2014; Certidões Negativas de Débitos nºs 668/2014 e 669/2014, expedidas pela Secretaria Municipal de Arrecadação desta Cidade em 24/10/2014; Certidões Conjuntas Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nºs F84A 6E93 E940 8C39 e C93B 4444 4D82 3CA8, expedidas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional / Secretaria da Receita Federal do Brasil em 24/10/2014; Certidões Negativas de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nºs 12487778-54 e 12487803-09, expedidas pela Secretaria de Estado da Fazenda-PR em 24/10/2014; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas nºs 66007973/2014 e 66007995/2014, expedidas pela Justiça do Trabalho, em 24/10/2014; Certidões Negativas Regionais Para Fins Gerais Cível e Criminal nºs 4aab775e9c7cc9cc63d2390deb0398c1 e 28eb564f7b712e0cb242eca99fb9f445, expedidas pela Justiça Federal da 4ª Região, em 24/10/2014.- Custas:- VRC-630,00 = R\$98,91 + R\$3,00 de Selo.- **DOU FÉ em 24 de outubro de 2014.-**

SEGUIE



República Federativa do Brasil

FICHA

3

Valide aqui
este documento

Comarca de Sertanópolis - Estado do Paraná
REGISTRO DE IMÓVEIS
 Dra. Pilar Alvares Gonzaga Vieira
 OFICIAL REGISTRADORA
 Henriqueta Alvares Mendes
 Escrevente Juramentada

RUBRICA

LIVRO Nº _____

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 7.453

AGENTE DELEGADA,

Av. Nº 5/7.453.- PRENOTADO SOB Nº 77.900 em 16/01/2024.- CANCELAMENTO HIPOTECA:- Através de Cópia Autenticada do Termo de Quitação e Liberação de Garantias, datado de 19/01/2024, com firma devidamente reconhecida, e que fica arquivado neste Serviço Registral de Imóveis, o **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, Agência da Cidade e Comarca de Londrina-PR, representado por **RAMON HENRIQUE DE ARAUJO MENEZES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 086.576.789-00 e **BRUNO DANIEL MORETTI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 059.165.989-12, conforme procuração e substalecimento arquivados neste Serviço Registral de Imóveis, na qualidade de credor, autorizou o cancelamento da Hipoteca registrada sob nº **R-4/7.453.-** Selo: SFRI2.E5rXv.MqkGd-ZCrHa.1157q. Custas: VRC: 630,00 = R\$ 174,51 + FUNREJUS: R\$ 0,00 + ISS: R\$ 5,23 + FUNDEP: R\$ 8,72 + SELO: R\$ 8,00.- **DOU FÉ em 23 de janeiro de 2024.-** Aline Vasconcelos Barros, Oficial Registradora Titular.

Av. Nº 6/7.453.- PRENOTADO SOB Nº 78.290 em 26/03/2024.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:- Através de Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 370800301528, emitida na Cidade e Comarca de Londrina-PR, em 20 de fevereiro de 2024, ficando a 2ª via arquivada neste Serviço Registral de Imóveis, procede-se a esta averbação para constar que está localizado no imóvel desta matrícula a **Alienação Fiduciária** sobre 10.909,00/ SC 60 Kg de Milho, Safra **2024/2024** e Garantia Apartada de bens descritos no Instrumento anexo Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis com Efeitos de Escritura Pública, bens vinculados a garantia, matrícula nº 7.453, e parte ideal correspondente a 0,07542103% das matrículas das Vilas sob nºs 7.552, 7.672, 8.072, 8.073, 8.074, 8.077, 8.078, 8.079, 8.242, 8.243 e 8.244, em favor do credor:- **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, com vencimento em **14 de março de 2025**, conforme registro auxiliar nº **18.570.-** Selo: SFRI2.A57uv.mlfEu-KEsd4.1157q. Custas: VRC: 315,00 = R\$ 87,26 + FUNREJUS: R\$ 21,82 + ISS: R\$ 2,61 + FUNDEP: R\$ 4,36 + SELO: R\$ 8,00.- **DOU FÉ em 01 de abril de 2024.-** Arthur Lima Bolsoni Guizelini, Escrevente Substituto.

R. Nº 7/7.453.- PRENOTADO SOB Nº 78.290 em 26/03/2024.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- IMÓVEL:- Através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis com Efeitos de Escritura Pública, expedido pelo Banco Bradesco (Brasil) S.A, na Cidade e Comarca de Londrina-PR, em **20 de fevereiro de 2024.- CLIENTE:- CELSO FERRAZ CARAM**, casado sob regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/1977, agropecuarista, portador da C.I.RG nº 65402238-SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 028.251.079-64, com endereço na Rua Tupi, 338, Apto. 110, na Cidade e Comarca de Porecatu-PR, **alienou fiduciariamente** o constante desta matrícula para o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, instituição financeira, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Vila Olimpia, neste ato representado por suas procuradoras, **GRAZIELE NASCIMENTO PAIVA**, inscrita no CPF/MF sob nº

SEGUIE NO VERSO

SEGUIE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNHYM-Y7DV5-LDTEZ-AJ8SV>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugarMatrícula
7.453

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NHYM-Y7DV5-LDTEZ-AJ8SV>

369.135.798-96 e **DANIELLE FONSECA MATTER PEREIRA**, inscrita no CPF/MF sob nº 053.423.559-07, conforme procuração e substabelecimento que ficam arquivados neste Serviço Registral de Imóveis.- **GARANTIDORES:- CELSO FERRAZ CARAM**, acima qualificado, e sua cônjuge **HELOISE THAIS MAZO CARAM**, casados sob regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/1977, ela, An. Cargos RH Recursos Humanos, portadora da C.I.RG nº 7321478-5-SESP-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 041.189.169-32, com endereço na Rua Gov Paulo Pimentel, 545, QD 29, D 06, na Cidade e Comarca de Porecatu-PR; **CELSO CARAM** e sua cônjuge **MARIANITA FERRAZ CARAM**, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/1977, ele, agropecuarista, portador da C.I.RG nº 12164122-SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 365.079.469-15, ela, agropecuarista, portadora da C.I.RG nº 21209660-SSP-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 004.813.779-05, residentes e domiciliados na Rua Tupi, 338, 110, na Cidade e Comarca de Londrina-PR.- As obrigações cujo regular e integral cumprimento a alienação fiduciária ora contratada visa a garantir compreendem aquelas, principais e acessórias, assumidas pelo cliente perante o banco neste instrumento em garantia apartada a Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 370800301528, registrado no livro auxiliar nº 18.569.- **VALOR PRINCIPAL OU VALOR MÁXIMO:-** R\$ 599.995,00 (quinhentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e cinco reais).- **ENCARGOS:-** Taxa Pós-Fixada correspondente à Taxa Prefixada de 4,84% ao ano; equivalente a 0,39% ao mês, acrescida de 100,00000% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.- **DATA DE EMISSÃO/CELEBRAÇÃO:-** 20/02/2024.- **DATA DE VENCIMENTO:-** 14/03/2025.- **LOCAL DE PAGAMENTO:-** 3708/Alto Higienop-Londrina-PR.- **VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA PARA EFEITO DE PÚBLICO LEILÃO:-** R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), conforme laudo de avaliação técnica elaborado em 10/03/2023.- **ANOTAÇÕES:-** Fica constituída a propriedade fiduciária em nome do Banco Santander (Brasil) S.A efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o DEVEDOR FIDUCIANTE possuidor direto e o Banco Santander (Brasil) S.A possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária; Relatório de Consulta de Indisponibilidade de Bens Negativo, em nome da Credora; O presente negócio jurídico, também é objeto de registro nas matrículas correspondentes às Vilas, sob nºs 7.552, 7.672, 8.072, 8.073, 8.074, 8.077, 8.078, 8.079, 8.242, 8.243 e 8.244. Selo: SFRI2.A5Cuv.mlfEu-hECd4.1157q. Custas: VRC: 2.156,00 = R\$ 597,21 + FUNREJUS: R\$ 0,00 + ISS: R\$ 17,91 + FUNDEP: R\$ 29,86 + SELO: R\$ 8,00.- DOU FÉ em **01 de abril de 2024**.- Arthur Lima Bolsoni Guizelini, Escrevente Substituto.

Av. Nº 8/7.453.- PRENOTADO SOB Nº 81.409 em 07/11/2025:- CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.- IMÓVEL:- O constante desta matrícula.- Através de requerimento firmado pelo Credor Fiduciário, em 06 de novembro de 2025, e, em conformidade com o artigo 26, §7º da Lei 9.514/1997, procede-se a presente averbação para constar a **Consolidação da Propriedade**, objeto desta matrícula, em nome do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificada nesta matrícula, neste ato representado por **SIRLEI MARIA RAMA VIEIRA SILVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob nº 222.254.120-49, nos termos do substabelecimento de procuração lavrada em 19/11/2024 pelo 9º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, às fls. 039/040, do Livro nº 11717, que fica arquivado neste Serviço Registral de Imóveis, em razão do decurso do prazo legal e não purgação da mora por parte do Devedor Fiduciante, constante do registro nº **717.453**.- **DOCUMENTOS APRESENTADOS:-** Imposto sobre Transmissão "Inter-Vivos" - ITBI, recolhido no valor de R\$ 6.952,60 - Base de Cálculo R\$ 347.630,00 - Guia nº 440/2054, paga em 04/11/2025; FUNREJUS:- Guia nº 00072004269-6 (14000000012295999-5) recolhida no valor de R\$ 695,26 - Base de Cálculo R\$ 347.630,00 pago em 17/11/2025; FOI EMITIDA A DOI.- **ANOTAÇÕES:-** O presente negócio jurídico, também é objeto de registro nas matrículas correspondentes às Vilas, sob nºs 7.552, 7.672, 8.072, 8.073, 8.074, 8.077, 8.078, 8.079, 8.242, 8.243 e 8.244.- Selo: SFRI2.F5Qcv.cHzD8-zwDau.1157q. Custas: VRC: 2.156,00 = R\$ 597,21 + FUNREJUS: R\$ 0,00 + ISS: R\$ 29,86 + FUNDEP: R\$ 29,86 + SELO: R\$ 8,00. - DOU FÉ em **12 de dezembro de 2025**.- Arthur Lima Bolsoni Guizelini, Escrevente Substituto.

CNM 087130.2.0007453-66

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNHYM-Y7DV5-LDTEZ-AJ8SV>

Pedido nº 81409

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, composta de 7 páginas, foi extraída em inteiro teor de documentos arquivados, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e que se refere à situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. . Sertanópolis-PR, 12 de dezembro de 2025 às 17:33:04h

ASSINADA DIGITALMENTE

Custas: (0,00 VRC) =R\$ 0,00 sendo . ISS: R\$ 0,00. FUNREJUS: R\$ 0,00. FADEP: R\$ 0,00

