

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

SOLICITANTE – Cooperativa de Crédito dos Empresários da Grande Curitiba e Campos Gerais – Sicoob Sul.

CIDADE – Ponta Grossa

ESTADO – Paraná

PROPRIETÁRIO – AMAZON INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA

CIDADE – Ponta Grossa

ESTADO – Paraná

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Constitui objeto de o presente parecer à determinação do valor de mercado para venda do imóvel, para fins de conhecimento por parte do solicitante.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:

- MATRÍCULA – 18.046 - 3º Registro de Imóveis de Ponta Grossa – PR

- ENDEREÇO – Rua Pedro Mezzomo s/nº -Jardim Los Angeles BAIRRO – Boa Vista

- CIDADE – Ponta Grossa ESTADO - Paraná

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Uso do imóvel para fim Comercial.

INFRAESTRUTURA:

Imóvel servido com rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água tratada, telefonia e informação, coleta de lixo, transporte público, pavimentação em asfalto na frente do terreno.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Terreno urbano constituído pelo lote s/nº da quadra s/nº, situado no Jardim Los Angeles, bairro Boa Vista, quadrante N-O, desta cidade, com inscrição imobiliária nº 08.4.57.52.0500-000, medindo de quem da rua olha, 18,00 metros de frente para a Rua Pedro Mezzomo, por 120,00 metros em ambos os lados, tendo nos fundos igual metragem da frente, onde faz fundos com a Rua Professor Fabio Fanuchi, com área total de 2.160,00 m².



- CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU UNIDADE:

Solo argiloso, sem divisas com muro e gradil, acima do nível da rua, pavimentação em asfalto, servido por rede de água, luz, transporte coletivo.

Este terreno está localizado no meio de dois barracões onde funciona a indústria Scheffer Logística e Automação Ltda. Sendo utilizado para manobras de caminhões, empilhadeira e estacionamento de veículos, sendo seu piso revestido em asfalto, e fechado na frente e fundos com portões automatizados e guaritas.

- POR MÉTODO COMPARATIVO:

Não existe como comparar a outras ofertas de imóveis da região, pois é específico, está localizado bem no centro da fábrica, onde sua adaptação é essencial para a atividade da fábrica.

Para que o solicitante possa entender, a região comporta um preço de m² de terrenos normais sem ser comerciais, na faixa de R\$ 390,00 o m², e os mais especiais de esquina na ordem de R\$ 520,00 o m².

Por esta razão, a valorização deste imóvel se torna de alto interesse a indústria, pois a sua perca seria um enorme problema para o funcionamento da mesma.

- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Declaro ainda que o valor abaixo determinado possa variar em +/- 10%(dez por cento).

Segundo este critério do método comparativo chegou-se ao seguinte valor de mercado para o imóvel em estudo.

- VALOR DO IMÓVEL: – R\$ 2.160.000,00 (Dois milhões cento e sessenta mil reais),

Ou R\$ 1.000,00 o m².

- DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO APRESENTADA:

Cópia da matrícula.

O presente laudo tem validade de 30 (trinta) dias corridos a partir da data abaixo.

Ponta Grossa, 10 de março de 2017.



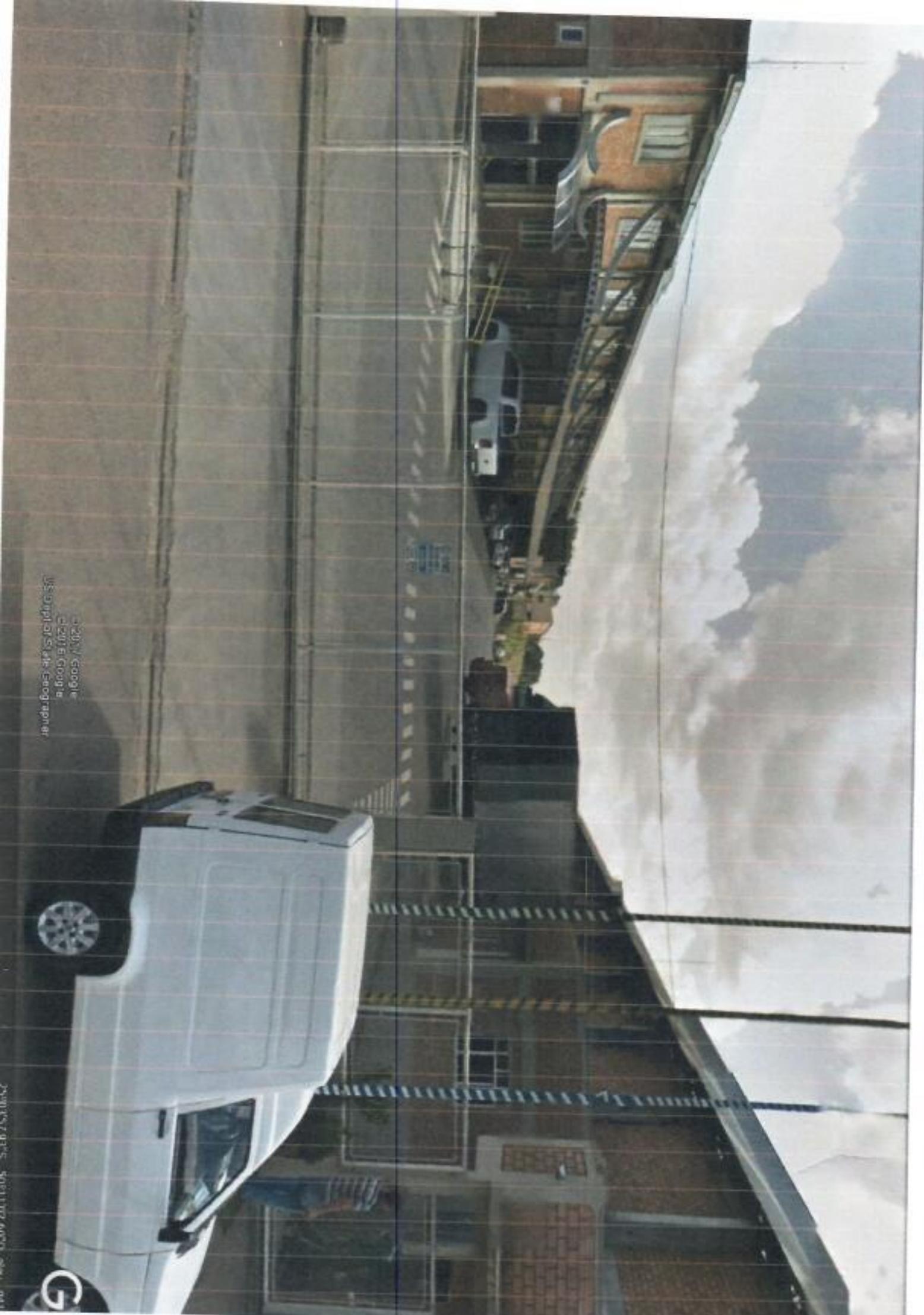
Marcelo Piekarski

Corretor de Imóveis

Creci - 15.311/PR



Google Earth



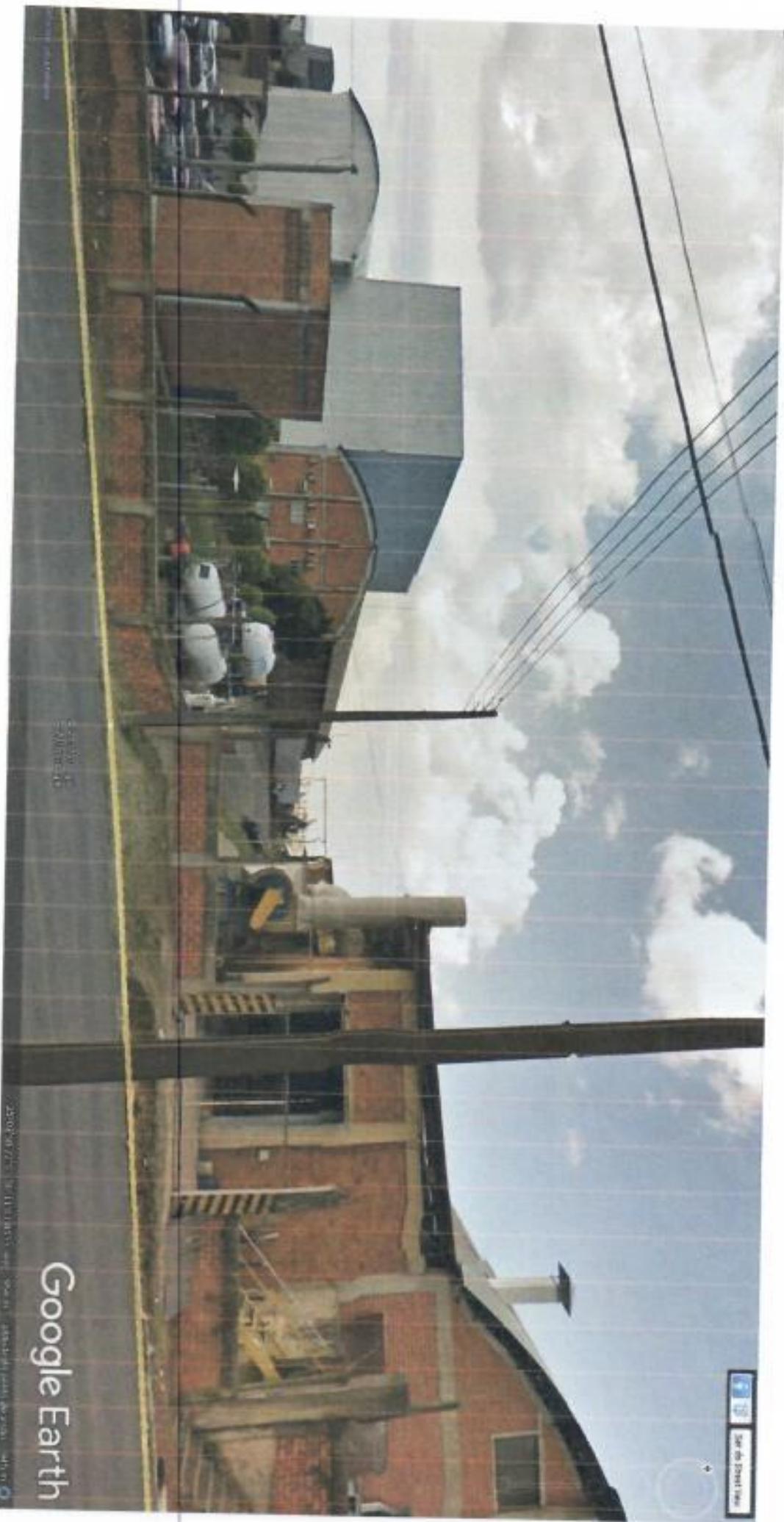
Digitized by srujanika@gmail.com
Digitized on 2019-02-20

G

Google Earth

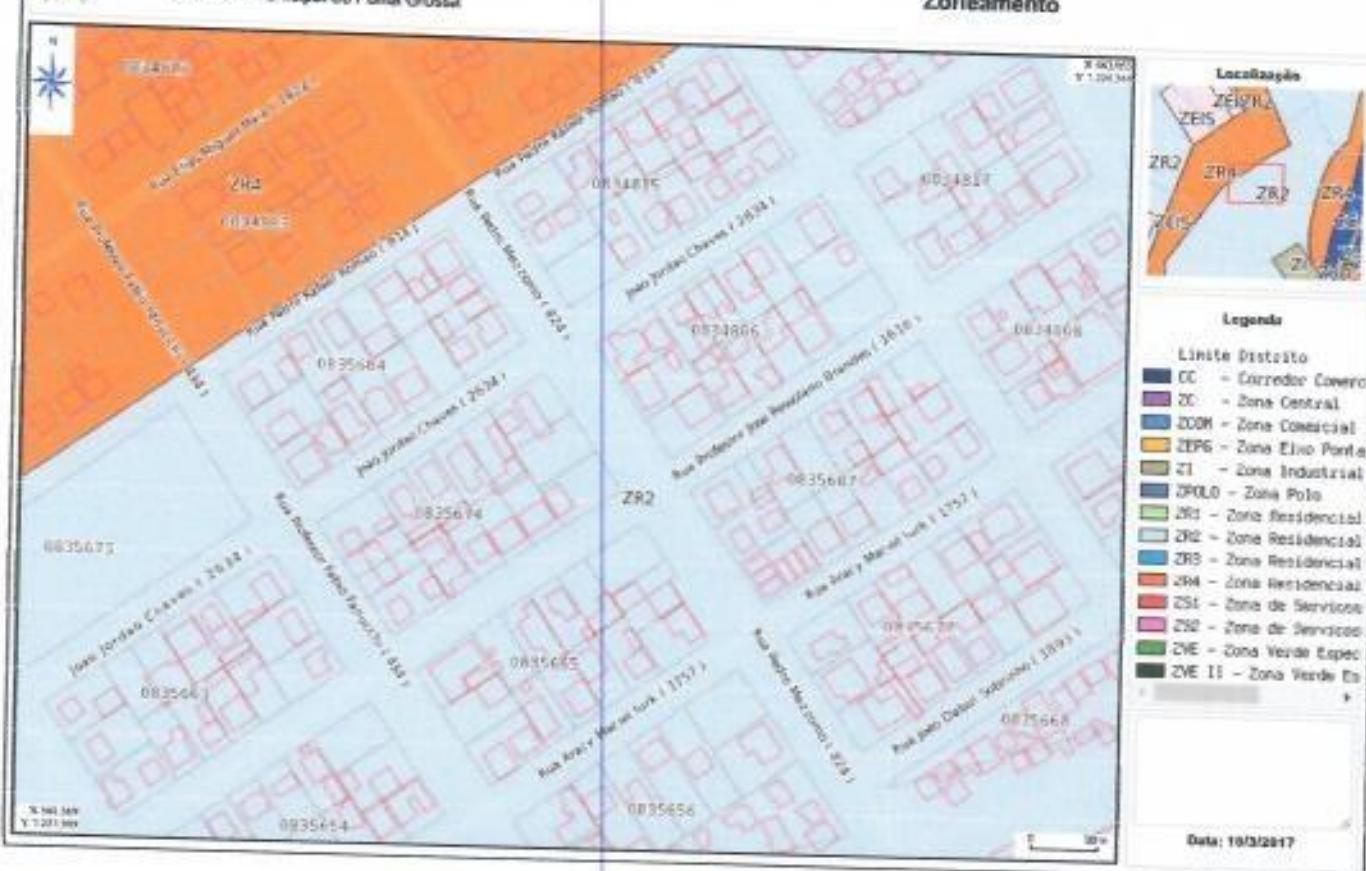
250° 97.1% 0.0m 0.0m 0.0m 0.0m 0.0m 0.0m

Country
Almao





Zoneamento





Prefeitura de Ponta Grossa
Secretaria Municipal de Planejamento
Departamento de Urbanismo

ZONA RESIDENCIAL 2

INFORMAÇÃO SOLICITADA PELA SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE Na existência de árvores, mata com árvores, arroios, nascentes ou terreno com aparência alagadiça, o requerente deverá entrar em contato com o Departamento de Meio Ambiente (Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente – Prefeitura de Ponta Grossa), antes de iniciar o processo de solicitação de alvará.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS REFERENTES A LOTES QUE POSSUEM PROJETO DE NOVO ALINHAMENTO Quando o lote em questão fizer divisa com ruas que possuam projeto de novo alinhamento, o requerente deverá solicitar à Divisão Técnica, do Departamento de Planejamento Urbano (Secretaria Municipal de Planejamento - Prefeitura de Ponta Grossa) informações quanto a faixa de recuo do novo alinhamento, para elaborar o projeto e verificar a viabilidade. ⁽¹⁾
INFORMAÇÕES ADICIONAIS REFERENTES A LOTES QUE POSSUEM DIVISA COM RODOVIAS Quando o lote em questão fizer divisa com rodovias, o requerente deverá solicitar à Rodonorte informações quanto a faixa de domínio e a faixa não-edificante, para elaborar o projeto e verificar a viabilidade.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS REFERENTES A LOTES QUE POSSUEM DIVISA COM FERROVIAS Quando o lote em questão fizer divisa com ferrovias, o requerente deverá solicitar à América Latina Logística, informações quanto a faixa de domínio e deverá respeitar a faixa não edificante de 15 (quinze) metros, para elaborar o projeto e verificar a viabilidade.
INFORMAÇÃO A SER OBSERVADA – Lei 6.329/99, Art. 5, § 2º - O regime urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes será aquele com os parâmetros urbanísticos menos restritivos, vigendo até a profundidade máxima de 30 (trinta) metros dos lotes situados na zona mais restritiva. ⁽²⁾	
USO DO SOLO PERMITIDO ⁽³⁾ : - Habitação Uni-familiar; - Habitação Coletiva Horizontal; - Comércio e Serviços Compatíveis (área máxima ocupada pela atividade: 360m ²) - Comércio e Serviços Toleráveis ⁽⁴⁾ (área máxima ocupada pela atividade: 180m ²) - Indústria Micro.	TAXA DE OCUPAÇÃO: 50%
RECUOS MÍNIMOS: FRONTAL: 5m LATERAIS E FUNDOS: isento para edificações sem aberturas (janelas, portas na divisa). Para edificações com aberturas, deverá manter o recuo mínimo de 1,50m. OBSERVAÇÕES: para as construções onde a parede externa for construída em madeira, o afastamento mínimo deverá ser de 3,00m.	N.º MÁXIMO DE PAVIMENTOS: 02 pavimentos (poderá ser aprovado projeto até 04 pavimentos ⁽⁴⁾) COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 01 ESTACIONAMENTO: 01 vaga para cada 120,00m ² de área construída.

AS DEMAIS NORMAS DEVERÃO SER OBEDECIDAS.

Mais informações sobre normas e parâmetros de construção, consulte a Lei Municipal nº 6.327/1999 (Código de Obras).

Mais informações sobre parâmetros de zoneamento, consulte a Lei Municipal nº 6.329/1999 (Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo).

Mais informações sobre normas e parâmetros de aprovação de loteamentos, consulte a lei municipal nº 10.408/2010 (Lei de Loteamentos).

1 – Consultar Lista de Logradouros com projeto de novo alinhamento (http://geo.pg.pr.gov.br/portal/urbanismo_files).
2 – Consultar Tabela de Índices Urbanísticos (Lei 6.329/1999).

3 – Lista de Atividades permitidas para cada uso, consultar Lei nº 4.949/93.
4 – Uso permitível a critério do Conselho Municipal de Zoneamento.



3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PONTA GROSSA - PARANÁ

VÂNIA MARA DE OLIVEIRA SILVA
Oficial Designada

Rua Dr. Colares, 257 - Fone: (42) 3027-4419
BI 010 010 - Ponta Grossa - Paraná
E-mail: RegistroImoveis@uol.com.br

REGISTRO GERAL

FICHA
18.046 - 01

MATRÍCULA nº 18.046

RUBRICA

[Signature]

IMÓVEL: Lote de terreno s/nº, da quadra s/nº, quadrante N-O, situado no Jardim Los Angeles, Bairro da Bon Vista, distante 60,00 metros da Rua Antonio Sabedotti, medindo 18,00 metros de frente para a Rua Pedro Mezzomo, lado ímpar, por 120,00 metros da frente ao fundo, em ambos os lados, tendo no fundo igual metragem da frente, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com o lote A, de propriedade de Scheffer do Ituxi Indústria e Comércio S.A, do lado esquerdo, com o lote A, de propriedade de Scheffer do Ituxi Indústria e Comércio S.A, e de fundo, com a Rua Professor Fabio Fanuchi, com a área total de 2.160,00 metros quadrados.

INDICAÇÃO CADASTRAL: 08.4.57.52.0500.000.

PROPRIETÁRIA: SCHEFFER LOGÍSTICA E AUTOMAÇÃO LTDA, (CNPJ-04.255.500.0001-25), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Pedro Mezzomo, 256, Jardim Los Angeles, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R-3-37.675, Registro Geral, de 22 de maio de 2002, do 1º Serviço de Registro de Imóveis. O referido é verdade e dou fé. Ponta Grossa, 12 de janeiro de 2015. (a) [Signature] (Vânia Mara de Oliveira Silva – Oficial Designada).

R-1-18.046 – Prot. 34.824, L. I-C, em 23-12-2014 – **COMPRA E VENDA** – Scheffer Logística e Automação Ltda, já qualificada, representada por Patricia Scheffer Schlumberger (CI-RG-6.026.995-5-SESP-PR e CPF-MF-716.715.529-20), vendeu o imóvel desta para Amazon Ind. e Com. de Madeiras Ltda (CNPJ-02.175.702.0001-31), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Margem Direita do Rio Ituxi, s/nº, em Labrea-AM, representada por Simone Scheffer Miguel (CI-RG-4.606.870-0-SESP-PR e CPF-MF-925.972.709-04), conforme escritura de compra e venda do 4º tabelionato local (L. 446, f. 111), em 30 de setembro de 2014, pelo valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e obrigaram-se as partes pelas demais condições do título (ITBI – de 12-9-2014 – FUNREJUS – de 12-9-2014 s/R\$ 2.100.000,00 – R\$ 1.821,20 englobado – Imitida a DOI (SRF) – Consta da escritura a apresentação das certidões de feitos ajuizados e da certidão negativa de tributos municipais Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros (SRFB) nº 196242014-88888500, de 15-07-2014 – Certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de 3-9-2014 – Emolumentos: VRC 4.312 – R\$ 676,98). Arq. Em 12 de Janeiro de 2015. (a) [Signature] (Vânia Mara de Oliveira Silva – Oficial Designada).

R-2-18.046 – Prot. 36.087, L. I-C, em 18-3-2015 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL** – Cédula de Crédito Bancário nº 31167-3, que aliena fiduciariamente o imóvel acima descrito. Data e lugar da emissão: 4 de fevereiro de 2015, em Curitiba-PR. Data e praça do pagamento: 21 de dezembro de 2015, em Curitiba-PR, através de 10 parcelas, vencendo-se a primeira em 20 de março de 2015 e a última em 21 de dezembro de 2015. Emitente: devedora Scheffer Logística e Automação Ltda. (CNPJ-04.255.500/0001-25), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Pedro Mezzomo, 256, Jardim Los Angeles, nesta cidade, representada por Patricia Scheffer Schlumberger, já identificada, sendo terceira garantidora Amazon Ind. e Com. de Madeiras Ltda, já qualificada, representada por Patricia Scheffer Schlumberger, já identificada, Simone Scheffer Miguel

18.046

CONTINUAÇÃO

SSP-PR e CPF-MF-926.485.339-15) e Fabiano Scheffer (CI-RG-6.324.004-4-SSP-PR e CPF-MF-003.464.589-60), e como **avalistas** Patricia Scheffer Schlumberger, já identificada, brasileira, casada, administradora, residente e domiciliada na Rua Teixeira Soares, s/nº, nesta cidade, e Simone Scheffer Miguel, já identificada, brasileira, casada, advogada, residente e domiciliada na Rua Pedro Mezzomo, 255, nesta cidade, Financiadora: **credora Cooperativa de Crédito dos Empresários da Grande Curitiba e Campos Gerais Sicoob Sul** (CNPJ-05.888.589/0001-20), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua XV de Novembro, 631, zona central, em Curitiba-PR. Valor do crédito: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Encargos financeiros: Sobre o saldo devedor apresentado a cada mês decorrido incidirão, na mesma periodicidade, encargos financeiros à taxa de juros mensal de 1,9000% e anual de 25,3401%, periodicidade de capitalização mensal, apropriados diariamente na respectiva ficha gráfica, capitalizados no último dia útil de cada mês, no pagamento das parcelas, nas amortizações e na liquidação da dívida, ou ainda, quando a juízo da Cooperativa - Credora, tornar-se-ão exigíveis. Valor do imóvel para efeito de venda em público leilão R\$ 1.512.000,00 (hum milhão e quinhentos e doze mil reais), sendo o prazo de carência de 45 (quarenta e cinco) dias, nos termos da Lei nº 9.514/97 e art. 26 e seg. da Lei nº 10.931/04; e obrigam-se as partes pelas demais condições do título arquivado com certidões simplificadas da Junta Comercial do Paraná e de Manaus-AM de 16 de janeiro de 2015 e 28 de janeiro de 2015, fotocópia autenticada da 3ª alteração contratual, e 23ª alteração contratual, certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de 20-2-2015, certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, de 3-12-2014 – Consulta CNIB - HASH nº 909d.124e.867e, c5a6.446e.cd1d.87ed.35b6.034a.3328 – 82ee.01a8.59aa. 3a5f.8513.69e6.fe03.3b2e. 1d3f.2a15 (Emolumentos: VRC 2.156 – R\$ 360,05 c/ 50% de abat. legal – FUNREJUS – isento conforme item 11 da letra b do inciso VII, do art. 3º da Lei nº 12.216/98). Arq. Em 27 de março de 2015. Dou fé. (a) Vânia Mara de Oliveira Silva (Vânia Mara de Oliveira Silva - Oficial Designada).

AV-3-18.046 – Prot. 40.821, L. 1-D, em 30-12-2015 – **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Fica cancelada a alienação fiduciária de bem imóvel registrada sob nº R-2-18.046, Registro Geral acima, tendo em vista o pagamento da dívida, consolidando-se a plena propriedade na pessoa de Amazon Indústria e Comércio de Madeiras Ltda, conforme autorização, datada de 7 de dezembro de 2015 (FUNREJUS – isento conforme item 4 da letra b do inciso VII, do art. 3º da Lei nº 12.216/98 Emolumentos: VRC 630 – R\$ 105,21). Arq. Em 30 de dezembro de 2015. Dou fé. (a) Adriana Sales Baumann (Adriana Sales Baumann – Escrivente).

R-4-18.046 – Prot. 40.485, L. 1-D, em 7-12-2015 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL** – Cédula de Crédito Bancário - Crédito Fixo nº 35634-6, que aliena fiduciariamente o imóvel acima descrito. Data e lugar da emissão: 4 de dezembro de 2015, em Curitiba-PR. Data e praça do pagamento: 15 de dezembro de 2016, em Curitiba-PR, da seguinte forma: 12 (doze) parcelas mensais, no valor de R\$ 96.738,50 (noventa e seis mil, setecentos e trinta e oito reais e cinquenta centavos), vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2016 e a última em 15 de dezembro de 2016. Emitente: **devedor Scheffer Logistica e Automação Ltda**, já qualificada e representada, como **avalistas Simone Scheffer Miguel**, já qualificada, e **Patricia Scheffer Schlumberger**, já qualificada, atualmente residente e domiciliada na Rua Hermínio Baggio, 100, nesta cidade, e como **terceira garantidora Amazon Indústria e Comércio de Madeiras Ltda.**

CONTINUAÇÃO

Empresários da Grande Curitiba e Campos Gerais - SICOOB SUL, já qualificada. Valor do crédito: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Encargos financeiros: Sobre o saldo devedor apresentado a cada mês decorrido incidirão, na mesma periodicidade, encargos financeiros à taxa de juros mensal de 2,2000% e taxa efetiva de juros anual de 29,8407% apropriados diariamente na respectiva ficha gráfica, capitalizados no último dia útil de cada mês, no pagamento das parcelas, nas amortizações e na liquidação da dívida, ou ainda, quando a juízo da Cooperativa - Credora, tornar-seão exigíveis. Valor do imóvel para efeito de venda em público leilão R\$ 1.641.600,00 (um milhão, seiscentos e quarenta e um mil e seiscents reais), sendo o prazo de carência de 15 (quinze) dias, nos termos da Lei nº 9.514/97; e obrigam-se as partes pelas demais condições do título arquivado com certidões simplificadas da Junta Comercial do Paraná, vigésima terceira alteração contratual, terceira alteração contratual, e certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, de 5-11-2015, certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, de 12-11-2015 - Consulta CNIB - HASH nº 2982.4906.75af.cc54.1878.10fd.4af1.984b, c610.bb9d (FUNREJUS - isento conforme item 11 da letra b do inciso VII, do art. 3º da Lei nº 12.216/98 - Emolumentos: VRC 2.156 - R\$ 360,05 e/ 50% de abat. legal). Arq. Em 30 de dezembro de 2015. Dou fé. (a) *[Signature]* (Adriana Sales Baumann Escrevente).

3º REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO que esta fideicópia é reprodução da matrícula de nº 18.046 Registro Geral e seus lançamentos. Dou Fé.

[Signature] Em 02/09/2018.

ADRIANA SALES BAUMANN
ESCREVENTE

E: VRC 73 R\$ 13,28
ISS R\$ 0,26
Funrejus R\$ 3,32
Selo R\$ 4,40
Total R\$ 21,26
ERZ

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÓNUS REAIS E DE REGISTRO DAS CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUÍTORIAS.

CERTIFICO, a pedido de para interessada, que não constam ônus reais, legais ou convencionais, registro das citações de ações reais ou pessoas repersecutorias, onerando o imóvel desta matrícula, nem daqueles que da mesma constarem. Dou Fé.

Ponta Grossa 02/09/2018

[Signature]
ADRIANA SALES BAUMANN
ESCREVENTE

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº mTKx8.ds1Rd.p16tO. Controle: x8V1X.xZIIMg

