

LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

2022

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

LOTE DE TERRAS RURAL Nº 22 COM 256.000,00m² ou 25,60 ha,
ou seja 10,58 alqueires paulista.

Situado no município de Cascavel Pr.
matricula 30.733

Sendo proprietária Sra. NOELI GIASSON.

Corretor perito avaliador CRECI 17458 CNAI 5816
Edilso Rodrigues Leal



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Identificação imóvel ÁREA DE TERRAS RURAL CONSTITUIDA PELO LOTE DE TERRAS Nº22- (Oriundo da subdivisão dos lotes nºs 21 e 22) da gleba RIO CASCAVEL 1º PARTE com área de **256.000,00m², ou seja 25,60 há., ou seja 10,58 alqueires paulista**, situado neste município e comarca de Cascavel PR., com medidas e confrontações relatadas na matrícula de nº 30.733, do registro de imóveis 2º ofício o qual a mesma integra este trabalho, Imóvel este previamente vistoriado na data de **16/02/2022 a 17/02/2022** para elaboração e composição deste parecer técnico avaliação mercadológica onde o perito buscou determinar seu real valor de mercado na região onde a área avaliada está inserida com suas devidas benfeitorias ali constatadas. Imóvel de propriedade da Sra. **NOELI GIASSON**.

Foto da área determinando a distância da rodovia marginal BR 277 até a área.



Imóvel previamente inspecionado pelo perito avaliador junto ao local o qual buscou sua alocação dos perímetros com suas divisas e confrontações observadas através da **matrícula 30.733** do registro de imóveis 2º ofício de Cascavel - PR. De propriedade Sra. **NOELI GIASSON**, sendo o trabalho desenvolvido para avaliação mercadológica ÁREA DE TERRAS RURAL CONSTITUIDA PELO LOTE DE TERRAS Nº22- (Oriundo da subdivisão dos lotes nºs 21 e 22) da gleba RIO CASCAVEL 1º PARTE, com área de **256.000,00m², ou seja 25,60 há., ou seja 10,58 alqueires paulista** situado neste município e comarca de Cascavel PR. Relato este que segue com todas as observações levantadas no local no tocante as benfeitorias ali existentes, adequações na área, investimentos, e tudo mais o que pode ser observado através da vistoria efetuada para este parecer.



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Cascavel Pr. 21 de fevereiro 2022

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Eu, Edílso Rodrigues Leal, perito avaliador judicial imobiliário, credenciado ao CNAI 5816 e CRECI 17458 Residente nesta cidade de Cascavel Pr., lotado no endereço da **LEAL CORRETORES**, na Rua General Osorio 1.497. fone (45) 9.9918-290, e mail edilso255@gmail.com.

Cumprindo solicitação, para elaboração do parecer técnico de avaliação mercadológica da **ÁREA DE TERRAS RURAL CONSTITUIDA PELO LOTE DE TERRAS Nº22** e suas benfeitorias o qual foi previamente inspecionado em vistoria física realizada no dia 16/02/2022 a 17/02/2022, sendo que nesta data foram colhidas as devidas informações obtidas com observações sobre o mesmo no local, sendo reunidos os dados e coletados especificamente para a composição deste material tais como características observadas no tocante a benfeitorias, investimentos e adequações ,topografia da área avaliada sendo sua localização, viabilidade de acesso no tocante a logística para escoamento de produção distância do centro da cidade mais próxima e demais informações que pode ser agregada a este trabalho. Por tanto para a elaboração deste parecer técnico de avaliação mercadológica para determinar o valor de mercado o perito organizou todas as informações coletadas nesta busca e tudo o que pode ser observado na vistoria física para poder compor e mensurar as informações obtidas, passando a proceder ao parecer técnico de avaliação mercadológica com o método comparativo de dados buscando chegar na determinação final do valor da área rural em equivalência pelo **preço da saca de soja de 60 kg** com a cotação do dia determinado na região para avaliação da **ÁREA DE TERRAS RURAL CONSTITUIDA PELO LOTE DE TERRAS Nº22-** (Oriundo da subdivisão dos lotes nº s 21 e 22) da gleba RIO CASCAVELL 1º PARTE com área de **256.000,00m2**, situado neste município e comarca de Cascavel PR., com medidas e confrontações relatadas na matrícula de nº 30.733, do registro de imóveis 2º ofício para isto o perito demonstra neste parecer os resultados apurados com base em áreas rurais semelhantes na região. E para a composição de valores para as **benfeitorias** o perito utilizou o método depreciativo no tocante ao tempo de edificação, estado de conservação e também a **tabela CUB Pr.**, fazendo o comparativo de dados utilizando-se de tratamentos técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, para conclusão final deste parecer no tocante a todas as benfeitorias observadas, na vistoria.

Obs. Este termo obedece aos requisitos e critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653 -2-Avaliação de imóveis urbanos e rurais e da Lei 6.530-78. Que regulamenta a profissão de corretores de imóveis e a resolução 1.066/2007 do COFECI – conselho federal de corretores de imóveis.

1. PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ÁREA DE TERRAS RURAL CONSTITUIDA PELO LOTE DE TERRAS Nº22 E SUAS BENFEITORIAS.

1.1 Objetivo

O presente Parecer técnico de avaliação mercadológica **ÁREA DE TERRAS RURAL CONSTITUIDA PELO LOTE DE TERRAS Nº22-** (Oriundo da subdivisão dos lotes nº s 21 e 22) da gleba RIO CASCAVELL 1º PARTE com área de **256.000,00m2**, situado neste município e comarca de Cascavel PR., com medidas e confrontações relatadas na matrícula de nº 30.733, do registro de imóveis 2º ofício Matrícula esta que integra o trabalho qual segue descrições com todos os detalhes observados no local da área rural, sendo que tem por objetivo apresentar um parecer técnico para fins de determinação de um parâmetro de comercialização do valor de mercado da área rural denominada **LOTE DE TERRA Nº 22** determinando o alqueire paulista em equivalência de sacas de soja de **60 kg** e para a conclusão dos valores para as **benfeitorias** o perito utilizou o método depreciativo e comparativo no tocante ao tempo de edificação, estado de conservação e também a **tabela CUB Pr.**, fazendo o comparativo de dados utilizando-se de tratamentos técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, para conclusão final deste parecer no tocante a todas as benfeitorias observadas, na vistoria. Onde a quem interessar possa no tocante a este trabalho prestado declaroo que segue descrito por este perito avaliador o qual pode levantar no local com informações previamente obtidas e registradas para não ficar duvidas sobre o que segue.

**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

2. CONSTATAÇÃO

2.1 Vistoria

O Imóvel **ÁREA DE TERRAS RURAL CONSTITUIDA PELO LOTE DE TERRAS Nº22-** (Oriundo da subdivisão dos lotes nº s 21 e 22) da gleba RIO CASCAVELL 1º PARTE com área de **256.000,00m²**, ou seja **10,58 alqueires paulistas** situado neste município e comarca de Cascavel PR sendo que o mesmo foi previamente vistoriado em data de **16/02/2022 a 17/02/2022**, o qual todas as coletas de dados levantados nestas datas deram suporte suficiente para elaboração e composição deste parecer de avaliação mercadológica para composição do valor de mercado relativo a alqueires paulista com equivalência de preço pela saca de soja de 60kg dentro da cotação de mercado do dia na região onde, a área rural está localizada na cidade de Cascavel Pr. E que para a composição de valores das benfeitorias inseridas e observadas na vistoria da área rural em questão o perito avaliador utilizou o método comparativo de dados, depreciativo e tabela CUB- PR.

3 FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica tem por finalidade demonstrar ao solicitante e a quem mais interessar o valor atual de comercialização do imóvel rural e suas benfeitorias, previamente vistoriadas e inspecionadas com observâncias de todos os dados levantados com relação a aspecto relativo a topografias da área, levantamento do total mecanizado, total de pastagem e também área de reserva legal sendo todas as coletas necessárias para composição final, deste laudo.

4. DESCRIÇÃO IMÓVEL ÁREA RURAL CONSTITUIDA PELO LOTE DE TERRAS Nº 22- COM SUAS RESPECTIVAS BENFEITORIAS.

4.1 Entrada para acesso a propriedade com uma porteira de madeira de itaúba com aproximadamente 5 metros de largura

4.2. Estrada interna da propriedade totalmente adequada com cascalho compactado da porteira até a Sede da propriedade, dando fácil acesso de entrada e saída de produção com distância aproximada de 1.000 metros.

4.3 cercas divisórias com aproximadamente 970 metros de comprimento fazendo divisão da área de pastagem com palanques tratados madeira de eucalipto espaçamento de 2 metros cada um e com 8 fios de arames galvanizados, sendo arames liso.

4.4 composições observadas na área rural no tocante ao relevo, topografia e produção. O perito observou que se trata de uma área rural com pontos de baixo aclive em direção a área de reserva e leve declive em direção a rua de acesso que leva para a sede da área rural, sendo que na área dá casa principal na área dá casa do caseiro e também na área dá estrebaria e na área do açude o acesso encontra-se totalmente adequado para entrada e saída de veículos e também para um bom escoamento da produção neste perímetro a topografia é considerada plana , a área rural possui em sua composição nas proximidades da sede casa principal diversos pinheiros de grande porte denominado araucária todos com produção de pinhão. Em uma segunda composição desta área rural estaria composta por uma pastagem denominada com ótima qualidade e capacidade para o trato de muitas cabeças de gado

4.5. um açude para criação de peixes com aproximadamente 4.500,00m², para criação de peixes de diversas especies.



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

4.6 01(uma) Casa principal em alvenaria modelo tijolo a vista , pintura sobre tijolo cobertura em telha de barro, com uma varanda em "L" com piso sobre a varanda em ardósia cinza , o total relativo ao tamanho desta casa corresponde a 12x12 ou seja toda a área coberta totaliza 144,00m2 está casa é composta por uma suíte, cozinha, 2 quartos, área de lavanderia, dispensa, banheiro social, sala, os ambientes todos forrados com madeira de pinheiro ou seja madeira de lei o piso dos ambientes interno também em ardósia cinza, janelas ferro de todos os ambientes com vidro transparente a porta da sala abertura de correr em duas folhas sendo estrutura de ferro e vidro transparente , as portas internas todas em madeira pintadas de branco, os banheiros com azulejos até o teto, a cozinha também com azulejos até o teto, iluminação dos ambientes com lâmpadas fluorescentes, os fundos da casa consta uma edícula com churrasqueira, cobertura de telha, com tesouras em madeira a vista ,piso em ardósia cinza ambiente com aproximadamente 25,00m2.

4.7 01(uma) Casa do caseiro, sendo casa mista madeira e alvenaria, com aproximadamente 78,00m2, com dois quartos, sala de tv, cozinha, varanda e lavanderia, cobertura em Eternit 6mm e parte da cobertura também telhas metálicas, forro em PVC, assoalho em madeira, as aberturas janelas em estrutura de ferro em vidro transparente, em se tratando de casa mista alguns ambientes como banheiro, cozinha e lavanderia estes são em alvenaria.

4.8 01(uma) Estrebaria em madeira para acolhimento do gado com metragem aproximada de 100,00m2 sendo padrão construtivo de baixo padrão contendo parte do piso em cimento bruto, cobertura em telhas de barro sobre tesouras de madeira.

4.9 01 (uma) Pocilga, ou seja, curral para criação de porcos, com aproximadamente 60,00m2 estrutura mista sendo madeira e alvenaria, piso bruto de concreto e cobertura com telha sobre tesouras de madeira.

5 PREVIA DOS RESULTADOS PESQUISADOS APURADOS RELATIVO A AREA RURAL FRACÇÃO 6.94 ALOUEIRES MECANIZADOS E 3.64 ALOUEIRES RESERVA LEGAL PRESERVAÇÃO PERMANENTE E EXCEDENTE DEVEGETAÇÃO.

5.1 Obs. Com base nos levantamentos de valor de área rural para a área específica vistoriada o perito pode concluir que a região em média opera para venda o alqueira paulista com a equivalência de **4.000 (quatro mil sacas de soja) por alqueires**, sendo está projeção utilizada para área com a especificações de alto padrão produtivo e com boa topografia o perito pode observar também que na região existe ofertas de diversas áreas sendo comercializada pelo valor de m2 estas todas fazendo frente para a BR277 as demais áreas de fundos permanece suas ofertas na equivalência de mercado por sacas de soja, o qual podendo diante esta condição apresentado para a presente área rural vir a valer neste momento do mercado imobiliário o total com base no valor da soja para o dia averiguado de **R\$182,00** (cento e dois reais) um total determinado para a área mecanizada ideal para plantio de diversos cultivares de grãos na região, ou seja para esta fração avaliada um total de **6,94 alqueires x 3.000** (três mil sacas de soja por alqueires) passando a valer = **R\$546.000,00** (quinhentos e quarenta e seis mil reais) por alqueire produtivo sendo para esta avaliada **(6,94) alqueires paulistas = R\$ 3.789.000,00** (três milhões setecentos e oitenta e nove mil reais).

Valor total apurado para fração mecanizada **R\$ 3.789.000,00 (três milhões setecentos e oitenta e nove mil reais).**

5.2 com base nos levantamentos de valor de área relativo reserva legal, preservação permanente e também excedente de vegetação no tocante a área avaliada, o perito pode concluir que a região em media opera com um valor praticado por alqueires paulista a média projetada para a região sendo **R\$72.800,00** (setenta e dois mil e oitocentos reais) ou seja **400** (quatrocentas sacas de soja) por alqueires paulista, sendo **3,64 alqueires X R\$72.800,00 = R\$265.000,00** (duzentos e sessenta e cinco mil reais).

**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Valor total apurado para as frações reserva legal, preservação permanente e excedente de vegetação para a área rural avaliada **R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais).**

6. PREVIA RESULTADOS PESQUISADOS APURADOS RELATIVO AS BENFEITORIAS.

6.1 Com base nas informações coletadas relativo a casa de alvenaria edificada na área rural com aproximadamente **144,00m²** e com uma edícula com aproximadamente **25,00m²** pode ser constatado que esta edificação foi determinada como construção de alvenaria com tijolo a vista edificação com **aproximadamente 18 anos** enquadrada na tabela CUB sendo casa de baixo padrão construtivo sendo que o CUB determinado para uma edificação nova dentro do mês 01/2022 estaria no total de **R\$1.285,00(hum mil duzentos e oitenta e cinco reais), o m²**, relevando todos os pontos positivos e negativos desta edificação o perito avaliador pode chegar a conclusão que este imóvel devidamente depreciado devido ao seu estado de conservação seu tempo de edificação sua projeção de tabela CUB para os dias de hoje seria R\$800,00 Reais X 169,00m² = **R\$135.0000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).**

Valor total apurado para a casa de alvenaria mista R\$135.000,00,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

6.2 com base nos dados coletados e observados da casa de madeira mista denominado casa do Caseiro com 78,00m² diante do estado de conservação deste imóvel o perito avaliador pode concluir que diante dos pontos positivos e negativos deste imóvel, concluiu que o valor médio desta edificação seria um total de R\$8.000,00 (oito mil reais).

Valor total para a benfeitoria denominada casa do caseiro R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

6.3 uma estrebaria para acolhimento do gado com aproximadamente 105,00m², com estado de conservação bastante precária mediante aos diversos pontos negativos este perito avaliador pode determinar um valor comercial para esta benfeitoria em um total de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Valor total para estrebaria R\$5.000,00 (cinco mil reais).

6.4 para a pocilga curral de porcos com aproximadamente 60,00m² diante de tempo de edificação e estado de conservação este perito atribui um valor comercial de **R\$15.000,00 (quinze mil reais).**

6.5 para o açude para criação de peixes com aproximadamente 4.500,00 m² diante das diversas horas maquinas utilizadas para construção do mesmo este perito pode atribuir o valor comercial de **R\$20.000,00 (vinte mil reais)**

7. PONTOS POSITIVOS DA ÁREA RURAL DENOMINADO LOTE DE TERRAS Nº22 AVALIADA

O perito avaliador pode observar que em vistoria física se pode constatar que a presente **ÁREA RURAL denominada LOTE DE TERRAS Nº 22** está em um ótima localização em região de expansão de perimetro urbano desta cidade de Cascavel , também observou que possui acesso muito pratico até a sede principal , a mesma está localizada nas proximidades de uma rodovia denominada BR 277, próxima a um grande parque industrial, possui em seu entorno grandes fazendas de produtores de grão, no tocante a área avaliada a mesma pode ser utilizada para produção de diversos cultivares de grãos apropriado para cada período de safras, pois sua fração mecanizada está totalmente adequada para estas produções, sendo sua localização um facilitador para escoar suas produções pois está próxima de cooperativas armazenadora de produção.



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

8. METODOLOGIA AVALIATORIA

8.1 Para avaliação do imóvel denominado **ÁREA RURAL Nº 22** o perito avaliador buscou informação voltadas a características de semelhança intrínsecas e extrínsecas a partir de dados pesquisados nas proximidades onde está área se encontra buscou também junto a colegas do ramo imobiliário na região informações dos preços comercializados na região, observando assim a lei de oferta e procura por área rural com características e semelhanças próximas do imóvel avaliado deste método utilizou também como comparativo as amostras levantadas e relatadas neste parecer onde segue apresentados diante dos dados pesquisados de posse de comparativos este perito pode fazer as mensurações necessárias para elaboração final deste parecer.

9 LEVANTAMENTOS DE PESQUISA DE MERCADO.

A pesquisa de mercado fora elaborada com base em observações obtidas nas proximidades com o método comparativo e informação, levantadas junto a proprietários de áreas rural nas proximidades do imóvel avaliado, e também com demais colegas do ramo imobiliário, o perito avaliador por sua vez pode formar um banco de dados das diversas informações coletadas com esta pesquisa o qual o perito pode mensurar os dados das coletas para obter suas conclusões, aprofundando suas investigações com maior abrangência investigativa com base em todas as informações coletadas pode chegar a suas conclusões com, técnicas de mensuração de dados apurados para compor o valor final deste parecer, com análises específicas da área rural ora avaliado, considerando todos os pontos positivos e negativos.

10 DIAGNOSTICO DE MERCADO

Para a área rural ora avaliado verificou-se que a grande potencial está na localização e logística da área rural denominada **LOTE DE TERRA RURAL Nº 22**. O perito avaliador observou que a oferta de áreas rural com as características do ora avaliado é muito baixa, pois quem adquire não busca fazer oferta no mercado devido à raridade para este tipo de área com uma infraestrutura adequada para projetos de área de lazer e também para produção de grãos na área devidamente mecanizada sua logística de acesso também muito determinante pois estaria próximo e dentro de via de acesso com boa conservação de transportes diante dos diversos pontos positivos desta área sendo assim este perito por sua vez se pode determinar que a sua liquidez da área em questão avaliada para uma possível comercialização passe a ser de nível forte medida desta afirmação devido à lei de oferta e procura na referida região no momento atual do mercado imobiliário.

11 PARECER AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ÁREA DE TERRAS RURAL CONSTITUIDA PELO LOTE DE TERRAS Nº 22- COM SUAS BENFEITORIAS.

Com base na pesquisa elaborada do referida **ÁREA RURAL**, conforme dados encontrados na homogeneização e na média final através deste método de apuração de dados, estabelece-se, através de cálculos matemáticos simples, mensurando todas as informações coletadas o perito avaliador por sua vez constatou e concluiu o que segue, demonstrando o valor final do ora avaliado com determinação embasado com todos os levantamentos efetuados em sua vistoria na área rural e também em suas pesquisas efetuadas em um raio de aproximadamente 10 km.



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

12. CONCLUSÃO PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ÁREA RURAL Nº22 E SUAS BENEFITÓRIAS.

Conclusão.

O Perito avaliador imobiliário fez as conclusões finais do imóvel rural avaliado com suas benfeitorias determinando o que segue.

1. O valor total apurado para a área de 256.000,00m² no tocante a fração mecanizada ou seja **6,94 alqueires paulista** fica determinado a avaliação final **R\$ 3.789.000,00 (três milhões setecentos e oitenta e nove mil reais).**
2. O valor apurado para área, reserva legal, preservação permanente e também excedente de vegetação no total de 3,64 alqueires paulista fica determinada a avaliação um total de **R\$265.000,00(duzentos e sessenta e cinco mil reais)**
3. O valor total apurado para a casa de alvenaria om aproximadamente **144,00m²** e com uma edícula com aproximadamente **25,00m²** fica determinada a avaliação um total de **R\$135.000,00(cento e trinta e cinco mil reais)**
4. O valor total apurado para a casa de alvenaria mista casa do caseiro com todas as depreciações necessárias o qual fica determinada a avaliação um total de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais).**
5. O valor total apurado para uma estrebaria para acolhimento do gado com aproximadamente 105,00m², fica determinado a avaliação um total de **R\$5.000,00 (cinco mil reais).**
6. O valor total apurado para a pocilga curral de porcos com aproximadamente 60,00m², fica determinado a avaliação um total de **R\$15.000,00 (quinze mil reais).**
7. O valor total apurado para o açude para criação de peixes com aproximadamente 4.500,00 m², fica determinado a avaliação um total de **R\$20.000,00 (vinte mil reais)**

Determinação final imóvel rural e suas benfeitorias **R\$4.237.000,00** (quatro milhões duzentos e trinta e sete mil reais).

Limite inferior R\$ 4.110.000,00 (quatro milhões cento e dez mil reais).

Limite superior R\$ 4.360.000,00 (quatro milhões trezentos e sessenta mil reais).

ENCERRAMENTO.

Sendo que, o presente **PTAM** parecer técnico de avaliação mercadológica de imóvel denominado **ÁREA RURAL Nº 22** e suas benfeitorias segue acompanhado de 27 (vinte e sete) páginas impressas de um lado só, com mapa de localização, 33 (trinta e três) fotos da área e suas benfeitorias matriculas anexas, tabela CUB, tabela cotação de produção na região.

ATENCIOSAMENTE

EDILSO RODRIGUES LEAL
PERITO AVALIADOR JUDICIAL CRECI F. 17458 CNAI 5816

Edilso Rodrigues Leal
Corretor de Imóveis
CRECI 17458 CNAI 5816
Perito Avaliador Judicial



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Planilha cotação agropecuária da Região Cascavel preço da saca de soja de 60 kg. Em 18/02//2022



Produto	PREÇO
18/02/2022 ?	
Boi Gordo 15Kg Cascavel (PR)	307,82
Boi Magro 1Cab Cascavel (PR)	3.760,00
Erva Mate verde 1@ Cascavel (PR)	19,00
Feijão Cores Sc 60Kg Cascavel (PR)	270,88
Feijão Preto Sc 60Kg Cascavel (PR)	285,65
Frango 1Kg Cascavel (PR)	4,88
Leite 1L Cascavel (PR)	1,86
Milho Seco Sc 60Kg Cascavel (PR)	91,94
Soja em Grão Sc 60Kg Cascavel (PR)	182,23
Suíno 1Kg Cascavel (PR)	5,83
Trigo em Grão Nacional Sc 60Kg Cascavel (PR)	88,65



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Planilha tabela CUB projeção de preço m2 construção Paraná no mês de janeiro 2022.
Cotação para residência unifamiliar.

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção
M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Janeiro/2022. *Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006*.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.856,27	0,49%	R-1	2.266,93	0,57%	R-1	2.810,70	1,02%
PP-4	1.717,61	0,24%	PP-4	2.150,53	0,25%	R-8	2.293,20	0,64%
R-8	1.633,56	0,05%	R-8	1.869,85	0,22%	R-16	2.320,10	0,05%
PIS	1.285,85	0,40%	R-16	1.808,00	0,23%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.135,63	0,03%	CAL-8	2.297,38	0,09%
CSL-8	1.846,86	0,02%	CSL-8	2.045,46	0,08%
CSL-16	2.470,32	-0,01%	CSL-16	2.732,57	0,05%

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

RP1Q	1.903,87	0,41%
GI	1.023,93	0,19%

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

Edilso Rodrigues Leal
Corretor de Imóveis
CRECI 17458 CNAI 5816
Perito Avaliador Judicial



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MAPA ESTATÍSTICO DO LOTE 22 AVALIADO

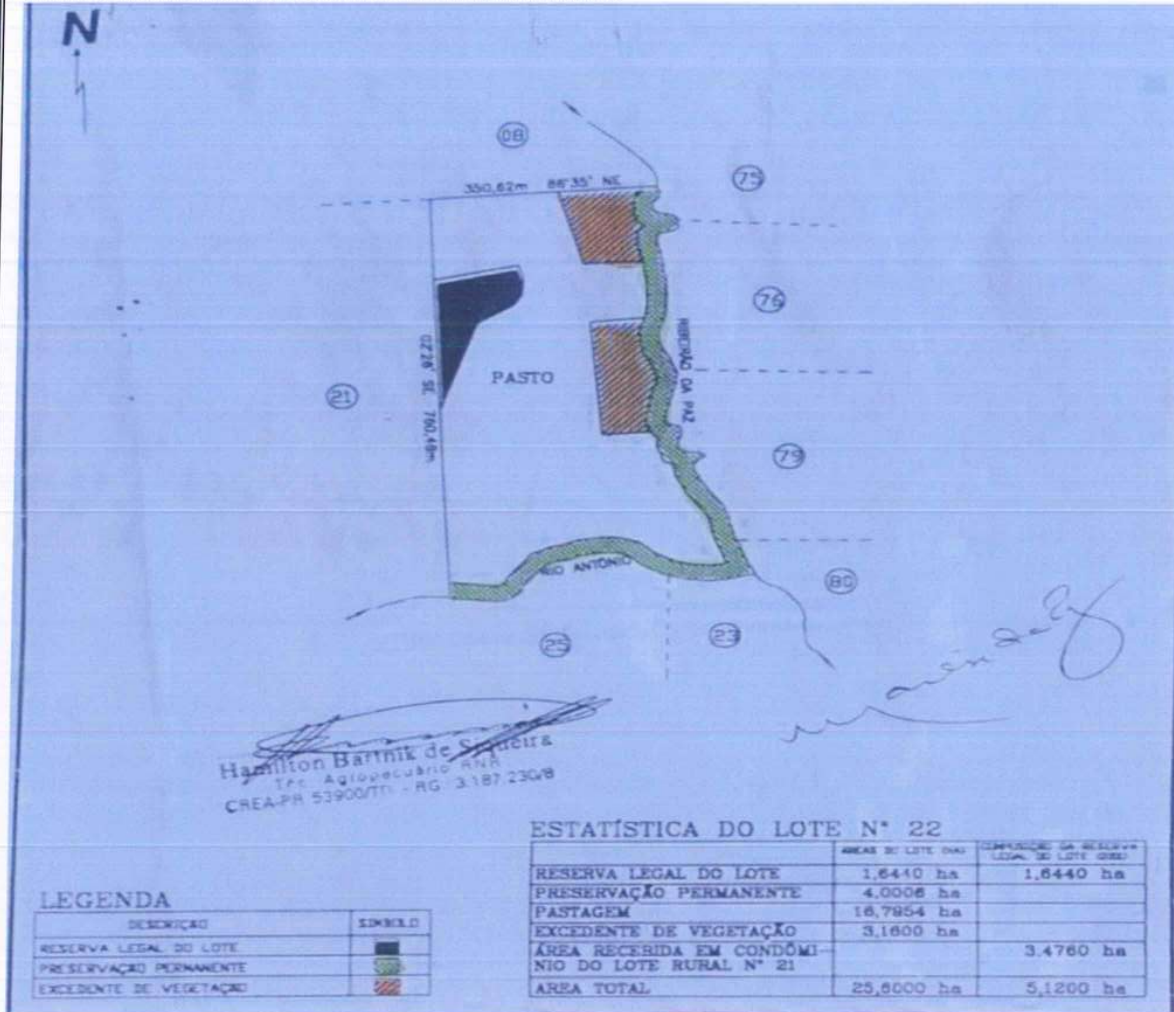


TABELA DA DIVISÃO DA ÁREA EM M2

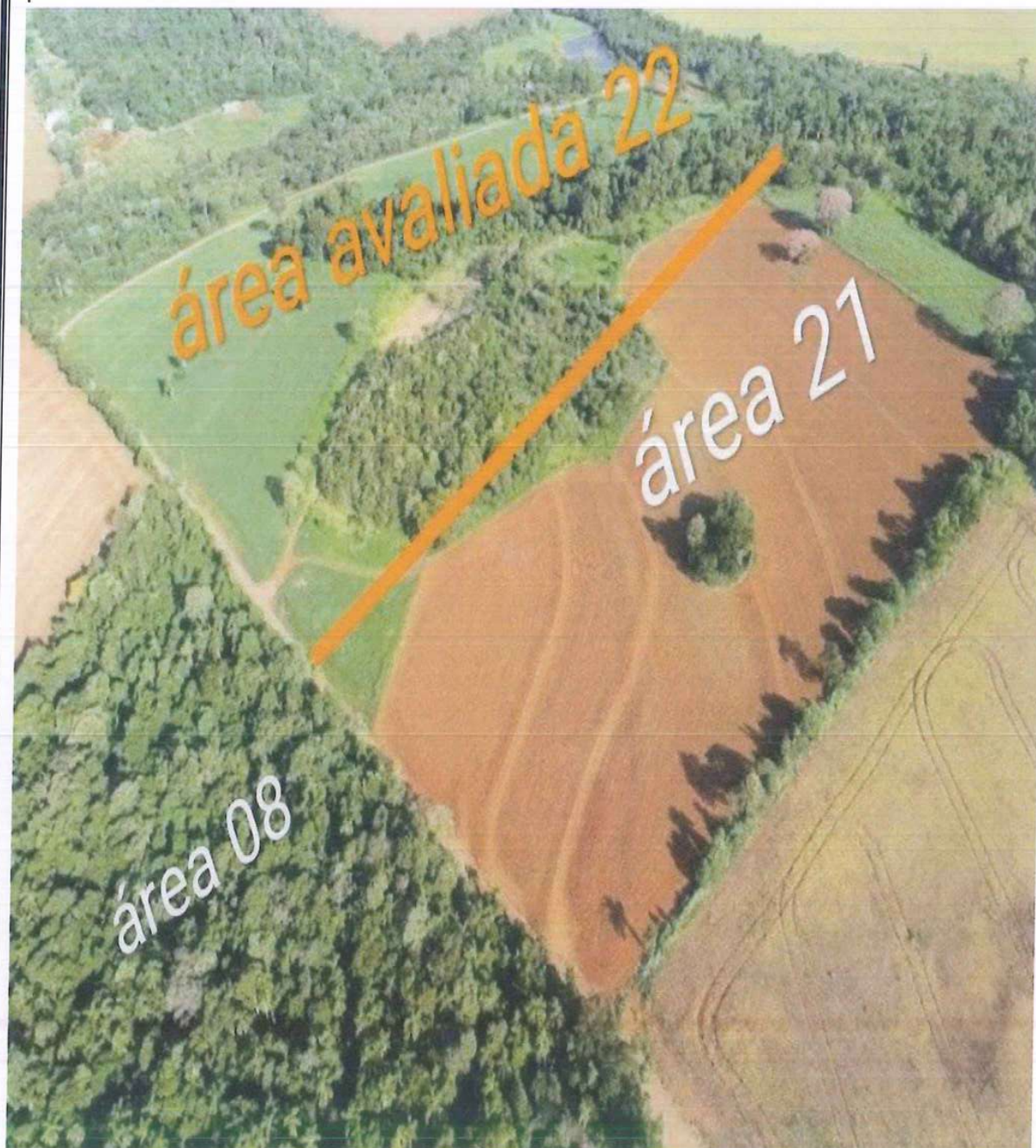
Área de reserva legal do lote.....	16.440,00m2
Área preservação permanente	40.006,00m2 OU SEJA 1,65 ALQUEIRES PAULISTA
Área de pastagem.....	167.954,00m2 OU SEJA 6,94 ALQUEIRES PAULISTA
Área excedente de vegetação.....	31.600,00m2 OU SEJA 1,30 ALQUEIRES PAULISTA
TOTAL LOTE 22 AVALIADO.....	256.000,00m2 OU SEJA 10,58 ALQUEIRES PAULISTA

Edilso Rodrigues Leal
 Corretor de Imóveis
 CRECI 17458 - CNAI 5816
 Perito Avaliador Judicial



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FOTO 01 COM INDICAÇÃO ÁREA AVALIADA



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FOTO 02- 970 METROS DE CERCA



Distância ⓘ
970 m ▾

FOTO 03- 1.000 METRO ESTRADA CASCALHADA



Distância ⓘ
1.002 m ▾

FOTO 04 ÁEREA – QUADRO TOTAL DA ÁREA AVALIADA



Edilso Rodrigues Leal
Corretor de Imóveis
CRECI 17458 CNAI 5816
Perito Avaliador Judicial



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

FOTO 05 ÁREA QUADRO PARCIAL DA ÁREA AVALIADA



FOTO 06 QUADRO COM MAIOR APROXIMAÇÃO DA ÁREA.



FOTO 07 QUADRO COM BENFEITORIA DO AÇUDE.



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FOTO 08 ÁREA DE PASTAGEM PROXIMA DO AÇUDE.



FOTO 09 QUADRO DE PASTAGEM



FOTO 10 ÁREA DE PRESERVAÇÃO.



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

FOTO 11 E 12 CERCA DIVISORIA DE PASTAGEM E ESTRADA CASCALHADA



FOTO 13 ESTREBARIA



FOTO 14 POCILGA CURRAL DE PORCOS FOTO 15 PARTE INTERNA POCILGA



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

FOTO 16 ÁREA DE LAZER AÇUDE DE PEIXES,



FOTO 17 E 18 ÁREA PLANTAÇÃO DOS ARAUCARIAS E CASA DO CASEIRO



FOTO 19 ÁREA DE PASTAGEM



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

FOTO 20 ÁREA DE PASTAGEM



FOTO 21 ÁREA DE PASTAGEM MAIS ÁREA DE PRESERVAÇÃO.



FOTO 22 CASA PRINCIPAL DA PROPRIEDADE.

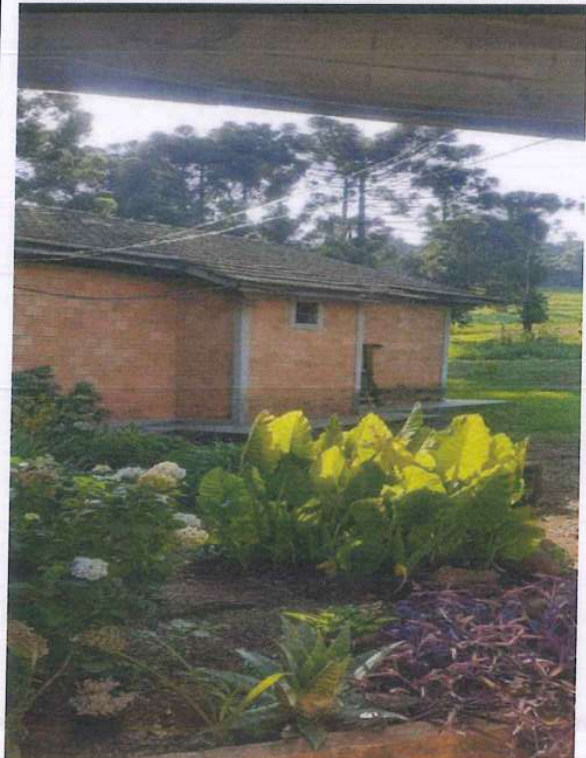


LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FOTO 23 FRONTAL DA CASA PRINCIPAL



FOTO 24 FUNDOS DA CASA PRINCIPAL FOTO 25 FRENTE VARANDA



Edilso Rodrigues Leal
Corretor de Imóveis
CRECI 17458 CNAI 5816
Perito Avaliador Judicial



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

FOTO 26 LATERAL CASA



FOTO 27 ÁREA EDICULA

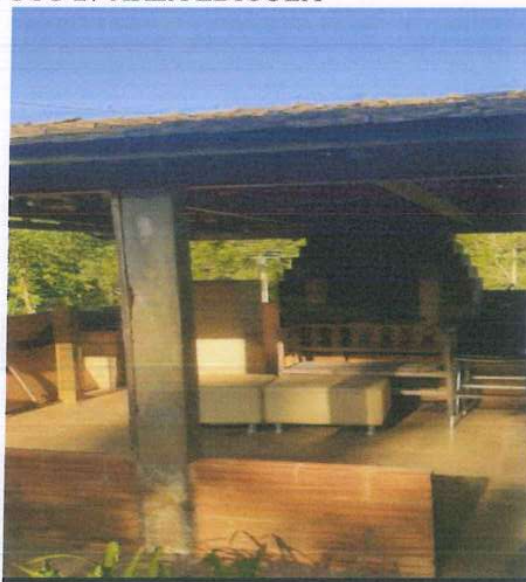


FOTO 28 COZINHA



FOTO 29 SALA



FOTO 30 ANEXO SALA



Edilso Rodrigues Leal
Corretor de Imóveis
CRECI 17458 - CNAI 5816
Perito Avaliador Judicial



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

FOTO 31 FRONTAL SALA



FOTO 32 QUARTO

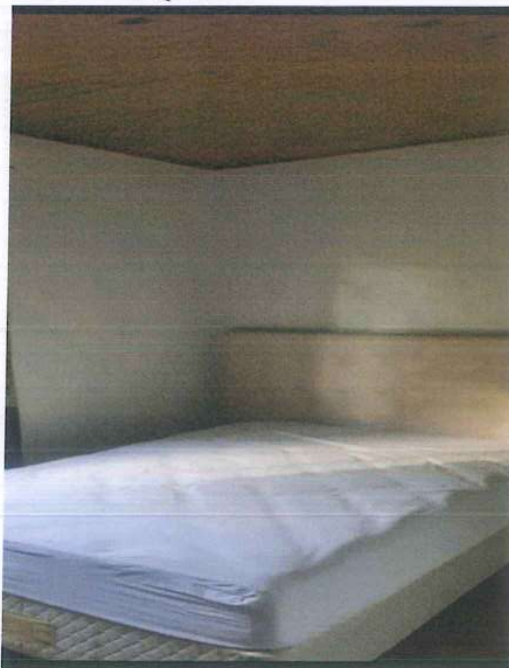


FOTO 33 SUITE



Edilso Rodrigues Leal
Corretor de Imóveis
CRECI-17458 CNAI 5816
Perito Avaliador Judicial



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

FOTOS AMOSTRAGEM DE ÁREAS EM OFERTAS NA REGIÃO.

AMOSTRA N° 01



ÁREA DE 109.000,00m2 OU SEJA 4,50 alqueires paulistas em oferta no mercado imobiliário pelo valor de 4.000 (quatro mil sacas de soja) ou seja diante do preço do dia da soja sendo R\$182,00 (cento e oitenta e dois reais ficando um total por alqueira para esta área no mercado de R\$728.000,00. Telefone para contato (45) 9.9115.4004 corretor Rafael credenciado para a venda, valor total da área sendo comercializada R\$3.276.000,00 (três milhões duzentos e setenta e seis mil reais).....

AMOSTRA N° 02



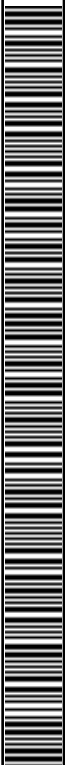
Área de 242.000,00m2 ou seja 10,00 alqueires paulistas vendidos na região no mês de Dezembro de 2021 pelo valor de 3.800 trizes mil e oitocentos sacos de soja diante do preço do dia da saca de soja sendo R\$182,00 (cento e oitenta e dois reais) ficando um valor de mercado por alqueires desta área de R\$691.600,00(seiscentos e noventa e um mil e seiscentos reais sendo comercializado no valor total de R\$6.916.000,00 (seis milhões novecentos e dezesseis mil reais) telefone do contato o qual comercializou a área especifica

AMOSTRA N°03



Área de 64.000,00m2 ou seja 2,64 alqueires paulistas sendo comercializado na região por 3,500 (três mil e quinhentas sacas de soja) sendo R\$182,00 (cento e oitenta e dois reais) o valor da saca do dia ficando um valor de mercado para esta área em um total por alqueires de R\$637.000,00 (seiscentos e trinta e sete mil reais) sendo o valor total a ser comercializado de R\$ 1,681.680,00 (um milhão seiscentos e oitenta e um mil seiscentos e oitenta reais) contato proprietário Sr.Carlos Stimer fone (45) 99818.4088.

Edilso Rodrigues Leal
Corretor de Imóveis
CRECI 17458 - CNAI 5816
Perito Avaliador Judicial



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MATRICULA 30.733 FOLHA 01

MATRICULA 30.733	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL LOTE RURAL N° 22 - GLEBA RIO CASCAVEL 1ª PARTE, com área de 258000 M², situado n° Município e comarca -	REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª CIRCUNSCRIÇÃO OFICIAL ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ CPF 094.451.969-53 CASCAVEL RUBRICA
COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO	REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO OFICIAL: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ CPF 094.451.969-53 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	



MATRICULA N° 30.733
LOTE RURAL N° 22, (oriundo da subdivisão dos Lotes rurais n°s 21 e 22), da **GLEBA RIO CASCAVEL 1ª PARTE**, com área de 258.000,00m², situado n/ município e comarca. - Com as seguintes divisas, metragens e confrontações: **AO NORTE**: Por uma linha seca e reta, com o rumo de 88°35' NE e a distância de 350,82m, confronta com o lote rural n° 08, **AO SUL**: Pelo Rio Antônio, dividindo com os lotes rurais n°s 23 e 25. **AO LESTE**: Pelo Ribeirão da Paz, dividindo com os lote rurais n°s 75,76,79 e 80. **AO OESTE**: Por uma linha seca e reta, com o rumo de 02°26' SE e a distancia de 760,46m, confronta com o lote rural n° 21. Conforme Mapa e Memorial descritivo firmado pelo Engº Agrônomo - Alexandre Lago - CREA 28.356- D, dos quais uma cópia fica n/ CRI. - Apresentam Certidão de Regularidade Fiscal/ Im. Rural n° 6.683.033 - ref. ao imóvel Cadastrado na RF. sob n°2.788908-4. CCIR 2.000/2002 - ref. ao imóvel Cadastrado no INCRA (em maior porção) sob n° 721.034.034.398-0 - Área total = 50,9 Mod. fiscal= 18,0 - n° mod. fiscal = 2,82- FMP= 0,0.- **Proprietária: Sra NOELI GIASSON**, brasileira, solteira, maior, corretora de imóveis, portadora da Céd. Id. RG n° 3.528.848-5-SSP-PR, inscrita no CPF sob n°. 483.472.059-49, residente e domiciliada na Rua Carlos de Carvalho, n° 3579, Ed. Imperador, nesta cidade. Registro Anterior: matricula n° 6.281 d/ C.R.I. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 09/MARÇO/2004 - Oficial.

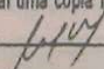
AV1-M-30.733-P-90.986 - **Em 05/03/04**
TERMO de RESPONSABILIDADE DE COMPROMISSO PARA CONS. DE ÁREA de PRES. PERMANENTE, RESTAURAÇÃO E CONS. ÁREA DE RESERVA LEGAL - Registro no Sileg sob n° 1.031.444-2 (Prot. 5.938.355-8). De conformidade com o aludido Termo firmado junto ao IAP - Instituto Ambiental do Paraná, e a proprietária do imóvel objeto da presente matricula, Srª NOELI GIASSON, aos 03-03-2.004.- Procedemos a presente Averbação para constar a **Reserva Legal**, do imóvel objeto da presente, ficando assim a proprietária seus herdeiros e sucessores, a gravar restrição face ao regime de utilização limitada sobre uma área de 1,8440ha, correspondendo a 6,42% da área total do mesmo. E mais ainda para completar o percentual mínimo exigível de 20% da Reserva legal, do imóvel da presente, fica uma área de 3,4780HA, correspondendo a 13,58% da área total - do referido imóvel, a qual está localizada no **LOTE N° 21 (M- 30.732 d/ CRI)**. - A referida limitação e intocabilidade de uso, se fazem em cumprimento ao que dispõe a Lei Fed. n° 4.771/65, e Lei Estadual n° 11.064/95 e o Dec. Estadual n° 387/99.- Obrigando-se por si e seus herdeiros ou eventuais sucessores ao fiel cumprimento do aludido Termo, do qual uma cópia fica arquivada n/C.R.I.-Custas R\$ 60,15.- 630,000 VRC.- O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 09/MARÇO/2004. Oficial.

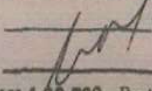
SEQUE VERSO ...

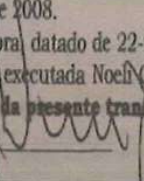
LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MATRICULA 30.733 FOLHA 01 V

MATRICULA 30.733	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL VIDE ANVERSO ...	REGISTRO DE IMÓVEIS CIRCUNSCR. FICHA Nº Alvaro Lúcio de Queiroz OFICIAL CPF 094.451.968-53 CASCATEL PARANA
 COMARCA DE CASCATEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO	REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO OFICIAL: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ CPF 094.451.968-53 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	RUBRICA 

R-2-M-30.733-P-91452 EM- 06/05/04
C.R.H.1º grau nº200405096 - VCT*FINAL:15.04.2008. EMITENTE/DEVEDORA: a sra NOELI GIASSON, retro qualificada, -
CREDOR: BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ/MF n.º 60.746.948/0001-12, com sede e foro na Cidade de Deus, em
Osasco-SP, e agª nesta cidade -VALOR: R\$ 53.568,00, (cinquenta e tres mil e quinhentos e sessenta e oito reais).- O Crédito
deferido destina-se a Investimento- melhoramentos (BNDES) de Moderagro-Pasto de 19,68 ha, no periodo de 052004/042008, (
VER- R-11.720 Liv.03 d/CRI).- ENCARGOS FINANCEIROS E FORMA DE PAGAMENTO: serão calculados e exigidos conforme se
descreve na aludida cédula.- GARANTIA HIPOTECÁRIA:- é oferecido ao Credor em Hipoteca censual de 1º grau o imóvel objeto da
presente matricula. Apresentou: CCIR/2000/2002, ref. imóvel cadastrado no INCRA sob nº7210340343980, Certidão de
Regularidade Fiscal do Imóvel Rural nº 6.683.033, ref. imóvel NIRF; 2.788.908-4, exp.pela Secretaria da Receita Federal.-
Seguem-se OUTRAS CONDIÇÕES: as expressas na cédula da qual uma cópia fica arquivada n/CRI.- Custas: R\$60,00 = 571,43
VRC. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 07 de maio de 2004.-  Oficial.-

R-3-30.733 - Protocolo n. 97.985, de 09 de janeiro de 2007.
ARRESTO. Pelo Auto de Arresto e Depósito lavrado em 27-11-2006, extraído dos autos n. 1.279/2006, de Ação de
Execução em que é exequente, o BANCO BRADESCO S/A e Executada, **NOELI GIASSON**, já qualificada, junto à 1ª
Vara Cível desta Comarca, para garantia da ação, no valor de R\$ R\$ 64.247,23 (sessenta e quatro mil duzentos e
quarenta e sete reais e vinte e tres centavos), foi **arrestado o imóvel** desta matricula, o qual ficou sob a guarda do
depositário público desta Comarca. Funrejus: R\$ 128,49; pago pela Guia n.198/05500690-2 em 11-1-2007, e
emolumentos: 1.296,60 VRC = R\$ 135,82. Em 11 de janeiro de 2007. A substituta do Registrador
 Cleuza Torres de Queiroz.

AV-4-30.733 - Protocolo n. 103.563, de 13 de novembro de 2008.
PENHORA. Pelo Termo de Conversão de Arresto em Penhora datado de 22-9-2008, extraído dos Autos de Execução Fiscal
n. 1.279/2006, em que o Banco Bradesco, move contra a executada Noeli Giasson, junto à 1ª Vara Cível desta Comarca,
procede-se este ato para constar que **foi o arresto do R-3 da presente transformado em penhora.** Emolumentos: 60 VRC
= R\$ 6,30. Em 14 de novembro de 2008. O Registrador 


segue ficha nº02....



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MATRICULA 30.733 FOLHA 02

MATRICULA **30.733** DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL **LOTE 22, com 256.000.0000 m2, Do Loteamento Gleba Rio Cascavel - 1ª Parte, desta cidade**

 **COMARCA DE CASCAVEL** **2ª CIRCUNSCRIÇÃO**

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO
OFICIAL **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.909-53
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R-5-30.733 - Protocolo n. 106.854, de 27 de novembro de 2009.
PENHORA. Pelo Termo de Penhora e Depósito lavrado em 11-5-2009, extraído dos autos de Ação de Execução de Título Judicial n. 2008.433-8, em que Pedro Farias da Silva move contra a proprietária Noeli Giasson, já qualificada, junto ao 1º Juizado Especial Cível desta Comarca, para garantir o pagamento da ação, no valor de R\$ 8.512,31, foi **penhorado o imóvel** desta matrícula, o qual ficou sob a guarda da própria executada. Guia de recolhimento da taxa ao funrejus n. 09038011800043072, no valor de R\$ 17,02, pago em 16-12-2009. Emolumentos: 580,5 VRC = R\$ 60,95. Em 18 de dezembro de 2009. O Registrador

AV-6-30.733 - Protocolo n. 121.847, de 15 de agosto de 2013.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Atendendo ao requerimento feito nesta cidade, em 25-7-2013, acompanhado do Instrumento Particular de Cancelamento de Registros e Liberação de Garantia dado e passado em Osasco, SP, em 12-7-2013, pelo credor, Banco Bradesco S.A., procede-se este ato para constar que fica **cancelada a hipoteca do R-2**, desta matrícula, tendo em vista a quitação do débito. Emolumentos: R\$ 16,95. Em 21 de agosto de 2013. O Registrador

AV-7-30.733 - Protocolo n. 121.899, de 21 de agosto de 2013.
CANCELAMENTO DE PENHORA. Em cumprimento ao ofício n. 2.203/2013, datado de 15-8-2013, extraído dos autos de Execução de Título Judicial n. 2008.433-8, do 1º Juizado Especial Cível desta Comarca, procede-se este ato para constar que **fica cancelada a penhora do R-5**, desta matrícula, tendo em vista a quitação do débito. Emolumentos: 315 VRC = R\$ 44,42. Em 21 de agosto de 2013. O Registrador

R-8-30.733 - Protocolo n. 139.167, de 9 de novembro de 2017.
HIPOTECA. Pela Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária lavrada em 7-11-2017, a folhas 102 a 105 do livro 437-E, do 4º Serviço de Notas desta cidade, a **proprietária**, Noeli Giasson, já qualificada, para garantir a dívida confessa de R\$ 777.000,00, pagável em duas parcelas, no valor de R\$ 388.500,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 1º-11-2018, e a última em 15-2-2019, deu à **credora**, Erenice de Almeida Alencar Padilha Xavier, portadora da CI n. 53.910.369-X-SP, e inscrita no CPF sob n. 840.747.109-78, casada pelo regime de separação total de bens com Marcos Padilha Xavier, portador da CI n. 54.632.759-X-SP, e inscrito no CPF sob n. 810.801.409-30, brasileiros, empresários, domiciliados em São Paulo, SP, onde residem na Rua Apinajés, 242, Apartamento 31, Perdizes, em **hipoteca de primeiro**

Edilso Rodrigues Leal
Corretor de Imóveis
CRECI-17458 - CNAI 5816
Perito Avaliador Judicial



LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MATRICULA 30.733 FOLHA 2 V

MATRICULA 30.733	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL LOTE 22 com 256.000,0000 m², Do Loteamento Gleba Central - 1ª Parte, Da Fazenda Andrada, desta Município
COMARCA DE CASCATEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO	REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO OFICIAL: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ CPF 094.451.969-53 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Alvaro Lúcio de Queiroz
REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO
CPF 094.451.969-53
CASCATEL - PARANÁ
2V

[Assinatura]

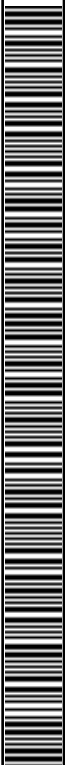
grau, o imóvel desta matrícula, que está cadastrado no incra, conforme o CCIR 2015/2016, sob n. 721.034.034.398-0, com área total cadastrada de 50,9 ha, com 2,8278 módulos fiscais, e 2 ha de fração mínima de parcelamento, e, na Receita Federal do Brasil sob n. 2.788.908-4. A taxa ao funrejus foi paga através da guia n. 14000000003062476-8, no valor de R\$ 1.554,00, em 7-11-2017. Emolumentos: 2.156 VRC = R\$ 392,39. Em 16 de novembro de 2017. O Registrador

AV-9-30.733 - Protocolo n. 141.194, de 25 de maio de 2018.

INDISPONIBILIDADE. Em cumprimento ao ofício n. 2.376/2018, expedido em 25-5-2018, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença n. 0033398-05.2010.8.16.0021, no valor de R\$ 1.007.536,10, em que Jair de Amorim Novaes, inscrito no CPF sob n. 427.804.899-87, move contra a proprietária, Noeli Giasson, já qualificada; contra Alendes Giasson, inscrito no CPF sob n. 046.245.969-19; contra Claudete Giasson Bastos, portadora da CI n. 4.173.355-1-PR, e inscrita no CPF sob n. 022.472.239-58; contra Iracy Gazziero Giasson, inscrita no CPF sob n. 717.674.879-91; contra João Giasson Basso, inscrito no CPF sob n. 123.098.779-72; e contra Ivan Giasson, portador da CI n. 4.853.433-3-PR, e inscrito no CPF sob n. 880.297.949-91, junto à 1ª Vara Cível desta Comarca, por determinação do Juiz de Direito, Dr. Pedro Ivo Lins Moreira, procede-se este ato para constar que **o imóvel desta matrícula está indisponível**, até futura deliberação do citado juízo. Os emolumentos deste ato (cotados em 315 VRC), e a taxa ao funrejus (calculados em 25% sobre o valor dos emolumentos), serão incluídos no processo, e quando disponíveis serão transferidos a esta Serventia e ao funrejus, conforme orientação contida no SEI 0023568-66.2016.8.16.6000, da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado. Em 25 de maio de 2018. O Registrador

R-10-30.733 - Protocolo n. 149.171, de 5 de junho de 2020.

PENHORA. Pelo Termo de Penhora datado de 28-5-2019, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença n. 0033398-05.2010.8.16.0021, em que Jair de Amorim Novaes, inscrito no CPF sob n. 427.804.899-87, domiciliado em Cuiabá, MT, onde reside na Avenida Tenente Coronel Duarte, 600, Centro, move contra a proprietária, Noeli Giasson, já qualificada; contra Alendes Giasson, inscrito no CPF sob n. 046.245.969-19; contra Claudete Giasson Bastos, portadora da CI n. 4.173.355-1-PR, e inscrita no CPF sob n. 022.472.239-58; e contra Sônia Maria Giasson, junto à 1ª Vara Cível desta Comarca, para garantir o pagamento da ação, no valor de R\$ 1.179.137,74, foi **penhorado o imóvel desta matrícula**, o qual ficou sob a guarda da própria executada Noeli Giasson. A taxa ao funrejus foi paga através das guias ns. 14000000005786539-1 e 14000000005808663-9, nos valores de R\$ 2.015,07 e de R\$ 343,20, em 10 e em 17-6-2020.



**LEAL CORRETOR PERITO AVALIADOR JUDICIAL
EDILSO RODRIGUES LEAL CRECI 17458 CNAI 5816
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

MATRICULA 30.733 FOLHA 03

MATRICULA **30.733** DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL **LOTE 22, com 256.000,0000 m², da Gleba n. Gleba Rio Cascavel, Do Loteamento Gleba Rio Cascavel Parte, deste município**

COMARCA DE **CASCADEL** 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO
OFICIAL **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Emolumentos totais: R\$ 268,38 (R\$ 249,66 = 1.293,6 VRC desta Serventia; R\$ 6,24 ao Município, referente ao ISSQN; e R\$ 12,48 ao Fadedp). Em 12 de junho de 2020. O Registrador

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Souza Naves, 4129 - CEP: 85.810-070
Comarca de Cascavel, Paraná

CERTIDÃO
Certifico que este documento é reprodução fiel da Matrícula n. 30.733 e servirá como certidão de inteiro teor, positiva de bens, **POSITIVA DE ÔNUS**, bem como negativa de ações reais, e / ou pessoais reipersecutórias. **Com Restrição e Constrição**.
Certifico mais que sobre o imóvel desta matrícula somente poderão ser praticados atos registrais de desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência de área total, e criação ou alteração da descrição do imóvel após o mesmo ser submetido ao georreferenciamento previsto na Lei n. 10.267, de 28-8-2001, nos seguintes prazos: a partir de 20-11-2013 para os imóveis de 250 a 500 hectares; a partir de 20-11-2018 para os imóveis de 100 a 250 hectares; a partir de 20-11-2023 para os imóveis de 25 a 100 hectares; e a partir de 20-11-2025 para os imóveis de menos de 25 hectares (Decreto n. 4.449, de 30-10-2002).
Emolumentos: R\$ 48,71 (incluído taxas de R\$ 5,25 do Funarpen, R\$ 8,20 do Funrejus, R\$ 0,82 do ISSQN e R\$ 1,64 do FUNDEP).
Cascavel, 30 de junho de 2021 mr

Alvaro Lúcio de Queiroz - Registrador
 Enio Augusto Torres de Queiroz - Substituto do Registrador
 Cleuza Torres de Queiroz - Escrevente
 Andressa Mendonça Domaneschi - Escrevente
 Clécio Kaiser - Escrevente

9182281CLAP0000007771315

