



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA – ESTADO DO PARANÁ.**

PROCESSO Nº 0000161-84.1998.8.16.0090

JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS SANTOS, Leiloeiro Público Oficial,
honrosamente nomeado por este Douto Juízo, comparece, muito respeitosamente, à
presença de Vossa Excelência, para requerer:

1. A juntada dos anexos autos de avaliação dos bens arrecadados no evento 304.1
(06/12/2022);
2. Sejam intimados os credores, a Falida, o Administrador Judicial e o Ministério Público
para que se manifestem sobre as avaliações.

Termos em que pede deferimento.

Londrina (PR), em 30 de abril de 2026.

JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS SANTOS
Leiloeiro Público Oficial

PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130	Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE — CEP 88.032-005	Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073	Jardim Paulistano
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Fone: +55 (48) 3025-1010	Fone: +55 (54) 3313-0232	Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

AUTO DE AVALIAÇÃO

MASSA FALIDA DE BARBOSA & BACCARIN LTDA

Autos nº 0000161-84.1998.8.16.0090

Aos 22 dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis, em cumprimento ao despacho que nomeou este auxiliar do juízo, proferido pelo MMº Juíz de Direito da 11ª Vara Cível e Empresarial do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Londrina, Estado do Paraná, DR. EMIL T. GONÇALVES, extraído dos autos nº **0000161-84.1998.8.16.0090**, procedi a avaliação dos bens que integram o ativo da **MASSA FALIDA BARBOSA & BACCARIN LTDA.**, a seguir descritos e pormenorizados:

BENS		
ITEM/ QUANT.	DESCRIÇÃO / AVALIAÇÃO	
01	Direito de uso das linhas telefônicas nº 258-1205 (contrato nº 1114 00497-6), nº 258-1700 1114-01251-0) e nº 258-1667 (contrato 1114 00517-4) todos da TELEPAR – Telecomunicações do Paraná S/A	
1 (um)	Os chamados “direitos de uso de linhas telefônicas” da TELEPAR não têm mais valor comercial direto hoje. Eram títulos vinculados à compra de ações da companhia nos anos 80 e 90, e após a privatização e incorporação pela Oi, esses contratos passaram a ser discutidos judicialmente como créditos a serem convertidos em ações ou indenizações.	
	Avaliação	R\$ 0,00

TOTAL GERAL	R\$ 0,00
-------------	----------

Sendo estes os bens que havia para serem arrecadados, encerro o presente auto.

JORGE FERLIN DALE
NOGARI DOS
SANTOS:58204695004

Assinado de forma digital por
JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS
SANTOS:58204695004
Dados: 2026.04.30 12:08:51
-03'00'

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula JUCEPAR nº 606/98

PARANÁ
CURITIBA
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde – CEP: 80.240-130
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
Fone: +55 (11) 95680-4593

adm@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO.

FINALIDADE: ALIENAÇÃO - JUDICIAL.

SOLICITANTE: MF BARBOSA E BACCARIN.

PROPRIETÁRIOS: CONFORME MATRÍCULA 2492.

IMÓVEL: TERRENO.

LOCAL: LOTE SOB NÚMERO 10, QUADRA 01 (RUA CURITIBA COM RUA PRAÇA EUGÊNIO SPERÂNDIO), CEPIL, IBIPORA, PARANÁ.

DATA: 22/04/2026



1

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE — CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos
Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



2

Imagem 01: Localização do avaliando. Fonte: O autor.

PARANÁ CURITIBA R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde – CEP: 80.240-130 Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE – CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073 Fone: +55 (54) 3313-0232	SÃO PAULO CAPITAL Jardim Paulistano Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYQN XB8QG JW6ER YDPPA



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ÍNDICE	
ITEM	FOLHA
FOLHA DE ROSTO	01
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	02
ÍNDICE	03
SOLICITANTE	04
PROPRIETÁRIA	04
NORMAS	04
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO	05
MÉTODOS UTILIZADOS	07
PRINCÍPIOS E RESSALVAS	08
DATA DA VISTORIA	11
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
MICRORREGIÃO	13
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	16
ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL)	17
ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO)	19
ANEXO III (FOTOGRAFIAS)	27
ANEXO IV (DOCUMENTAÇÃO)	31
ANEXO V (ANOTAÇÃO RESPONSABILIDADE TECNICA)	40

3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYQN XB8QG JW6ER YDPPA





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

SOLICITANTE

MF BARBOSA E BACCARIN.

PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula 2492.

NORMAS

As Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que regulam os trabalhos de avaliação são as seguintes:

NBR-14653 -1 AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1 - PROCEDIMENTOS GERAIS

**NBR - 14653 - 2 AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2 -
IMÓVEIS URBANOS**

NBR - 14653 - 3 AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 3 -
IMÓVEIS RURAIS

NBR - 14653 - 4 AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 4 -
EMPREENDEMENTOS

NBR - 12721 AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTO
DE CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO -
PROCEDIMENTO

4

Foram utilizados, neste trabalho, todos os procedimentos das normas acima citadas, passíveis de aplicação na busca do objetivo final do mesmo, além de outros procedimentos técnicos consagrados que se julgaram necessários.

Também, foram considerados no presente trabalho avaliatório:

LEI FEDERAL 5.149, de 24/12/1966, que regula o exercício profissional do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo;

RESOLUÇÃO 205 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que adota o Código de "Ética Profissional";

RESOLUÇÃO 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que, juntamente com as resoluções complementares, define as atribuições do Engenheiro, do Arquiteto e do Agrônomo nas suas diversas modalidades.

RESOLUÇÃO 12 do CONMETRO de 12/10/1988 - Quadro Geral de Unidades de Medida.

LEIS FEDERAIS 67766/79 E 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

adm@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por Inferência Estatística.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MODELO DE REGRESSÃO LINEAR					
Item	Descrição	GRAU			GRAU OBTIDO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de Situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizadas no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
TOTAL DE PONTOS: 13					

5





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4, 5, e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no Grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I			

Graus de fundamentação no caso de utilização do Método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	<u>Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão</u>	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	<u>Justificado</u>	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	<u>Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.</u>	Arbitrada

6

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo das benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	<u>todos, no mínimo no grau I</u>

Graus de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no Método comparativo ou Involutivo	Grau II de fundamentação no Método comparativo ou Involutivo	<u>Grau I de fundamentação no Método comparativo ou Involutivo</u>
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no Método da quantificação do custo	<u>Grau II de fundamentação no Método da quantificação do custo</u>	Grau I de fundamentação no Método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado.	<u>Arbitrado</u>

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE — CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
no caso de utilização do Método Evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	<u>todos, no mínimo no grau I</u>

Enquadramento do grau de precisão

GRAU DE PRECISÃO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: II			

MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA

Para esta avaliação utilizou-se o sistema, ou software TS Sysreg www.tecsysengenharia.com.br, projetado para operar em qualquer plataforma (Windows, IOS e Linux), sistema operacional ou ambiente. É constituído de um módulo de análise estatística, que permite ajustar equações de regressão linear múltiplas pelo método dos mínimos quadrados ordinários, aplicado à avaliação de imóveis. Tem pleno atendimento aos preceitos da Norma Brasileira, como: micronumerosidade geral, micronumerosidade dos regressores, variáveis expressas em código alocados ou dicotômicas, teste t, extrapolação, intervalo de confiança e outros pressupostos importantes.

Para esta avaliação foi necessário a utilização do método evolutivo, já que não se pode realizar a vistoria interna. Este método consiste na junção de duas metodologias: comparativo de dados de mercado (terreno) e reedição das benfeitorias (Ross Heidecke).

Para a avaliação das edificações e benfeitorias, utilizou-se o “Método de Quantificação de Custo”, cujo custo foi determinado para um imóvel novo, conforme definido na NB - 14653 - 2, item 9.3; anexo III; sendo apurado o seu valor de reedição através de depreciação pela idade aparente e estado de conservação, através do “Critério de Ross-Heidecke”. Salientamos de que a área construída foi obtida por meio do projeto de “Plano de prevenção e proteção contra incêndio”.

Com relação ao fator de comercialização, para esta avaliação utilizou-se este índice sendo igual a um devido critérios do próprio engenheiro avaliador.

PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130 Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE — CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010	Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073 Fone: +55 (54) 3313-0232	Jardim Paulistano Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	

7





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Diante do exposto, deve-se consultar a prefeitura para verifica se realmente ocorreu a unificação.

Memoria descritivo da avaliação:

A sequência das atividades desenvolvidas nesta avaliação foi a
Seguinte (quando possível):

- a) Vistoria ao imóvel avaliando e análise documental, para completa individualização dos seus aspectos físicos.
- b) Pesquisa na região do imóvel avaliando em busca de ofertas e reconhecimento da região imobiliária.
- c) Pesquisa quanto ao enquadramento fiscal do imóvel e restrições ao seu aproveitamento (*legislação e planejamento municipal*).
- d) Seleção dos elementos amostrais coletados nas atividades acima descritas, classificando e descrevendo-as no ANEXO 1.
- e) Determinação da variável dependente (*resposta*) das variáveis independentes (*preditoras*), ao local do imóvel avaliando.
- f) Análise das estatísticas do modelo matemático que explique a estrutura do fenômeno em observação, conforme cálculos no ANEXO 2.
- g) Determinação do valor final do imóvel, multiplicando o valor resultante do modelo matemático final adotado pela área total do terreno

8

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

De acordo com postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

- Foi efetuado levantamento de amostra e coleta de dados na Cidade de Ibiporã, Paraná.

- O Engenheiro, não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e/ou proprietário.

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

- O profissional anotante deste trabalho avaliatório não assume qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.

- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.

- O profissional anotante deste trabalho aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como quanto às características referentes à coleta de dados de mercado, como de boa fé e confiáveis.

- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

Para esta avaliação o termo VALOR, significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

9

- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado; o
Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

Ou ainda:

PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130	Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE — CEP 88.032-005	Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073	Jardim Paulistano
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Fone: +55 (48) 3025-1010	Fone: +55 (54) 3313-0232	Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

“VALOR DE MERCADO nesta avaliação significa: o provável maior preço em termos de dinheiro que o imóvel pode obter, uma vez posto à venda abertamente por um tempo razoável para encontrar comprador, o qual deverá ter conhecimento de todos os usos, propósitos e utilidades, para que este tenha capacidade de o utilizar.”

Definições

- **estado de conservação:** Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.
- **frente real:** Linha divisória do imóvel com a via de acesso, medida horizontalmente.
- **idade aparente:** A atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, estado de conservação, partido arquitetônico, entre outros.
- **idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência.
- **lote:** Porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano.
- **outlier:** Ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados, que, ao ser retirado, melhora a qualidade de ajustamento do modelo.
- **padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.
- **ponto comercial:** Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.
- **terreno de esquina:** Aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135° (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45° (quarenta e cinco graus).
- **variáveis independentes:** Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.
- **variáveis qualitativas:** Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo: padrão construtivo, estado de conservação, qualidade do solo).

10

PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130	Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE — CEP 88.032-005	Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073	Jardim Paulistano
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Fone: +55 (48) 3025-1010	Fone: +55 (54) 3313-0232	Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

- **variáveis quantitativas:** Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo: área privativa, número de quartos, número de vagas de garagem).
- **variável dependente:** Variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes.
- **variável dicotômica:** Variável que assume apenas dois valores.
- **variável proxy:** Variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência.

DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada dia 20/04/26.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1- Caracterização dos terrenos:

Uma área de terras com 560,00 metros quadrados, constituída pela data de terras nº 10 (dez) da quadra nº 01 (hum), da planta desta cidade, dentro das seguintes divisas e confrontações: medindo 32,70 metros de frente no alinhamento predial da Rua Curitiba e 5,80 metros no alinhamento predial da Praça da Estação; confrontando de um lado com a data nº 11, medindo 44,00 metros; de outro lado com a data nº 9, medindo 30,01 metros. Registro anterior sob nº 881, do 2º Ofício de Londrina - PR. Obs: nota-se uma diferença de área entre a matrícula e o croqui passado pelo cartório (618,70m²). Para esta avaliação utilizou-se a área da matrícula (560m²).

Zoneamento:

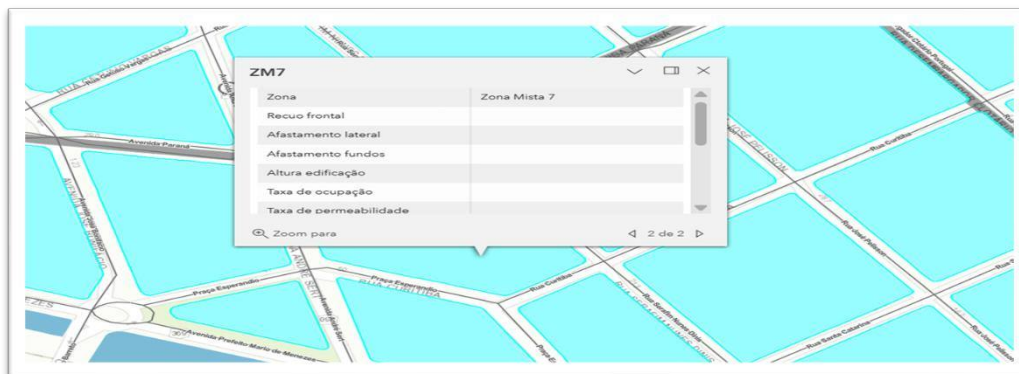


Imagem 02: Zoneamento do avaliando. Fonte: Paraná interativo.

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE - CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

adm@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos
Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ZONA MISTA 7 - ZM7: destinada ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar vertical de alta densidade demográfica, com estímulo aos usos comerciais e de serviços vicinais, centrais e setoriais, além de indústrias caseiras. (fonte: <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-ibipora-pr>).

Nº 2.200 Segunda-feira, 14 de outubro de 2024

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
IBIPORÃ - PR

Zona	Área Mínima do Lote (m²)		Testada Mínima		C.A			T. O			Gabarito Pavimentos		Gabarito de Altura (m)	Área Perm.	Recuo Frontal (m)	Recuo Lateral (m)	Recuo Fundos (m)	Cota parte máxima de terreno por unidade (m²) Condomínio vertical (t)	Área lote subdivisão e fração ideal condomínio horizontal (m²)	
	Meio	Esquina	Meio	Esquina	Mínimo	Básico	Uso Misto e Fachada Alva	Máximo	Base (térreo +1)	Base em Uso Misto	Torre	Básico								Máximo
ZEIS1	250	250	10	13	0,05	1,30	-	2,60	65%	-	-	2	4	15	15%	4	1,5	1,5	-	125
ZEIS2	168	240	8	11,5	0,05	1,30	-	1,30	65%	-	-	2	2	8	15%	4	1,5	1,5	-	168
ZR1 (S)	1500	1500	20	25	0,03	0,50	-	0,50	30%	-	-	2	2	10	60%	7	2	2	-	1500
ZR2	350	400	15	18	0,10	1,30	-	1,30	65%	-	-	2	2	10	20%	5	1,5 (2)	1,5 (2)	-	350
ZM1	1500	1500	20	25	0,03	0,50	-	0,50	30%	-	-	2	2	10	60%	7	2	2	-	1500
ZM2	250	250	10	13	0,05	1,30	1,30	1,30	65%	-	-	2	2	8	20%	5	1,5	1,5	-	125(6)
ZM3	250	250	12	15	0,05	1,30	1,30	1,30	65%	-	-	2	2	8	20%	5	1,5	1,5	-	125(7)
ZM4	250	250	15	18	0,05	1,30	1,30	1,30	65%	75%	-	2	2	8	20%	5	1,5	1,5	-	168 (8)
ZM5	250	300	12	15	0,05	1,30	1,30	2,60	65%	75%	-	2	4	8	20%	5	1,5	1,5	-	250
ZM6	400	490	15	18	0,03	3,00	3,30	6,30	75%	80%	60%	4	10	22	20%	5	1,5 (2)	1,5 (2)	40	250
ZM7	500	650	15	20	0,03	9,00	9,50	12,00	75%	80%	60%	15	20	73	20%	5	1,5(2)	1,5(2)	20	500
ZC1	400	490	15	18	0,03	2,00	2,70	2,70	75%	80%	60%	4	4	15	20%	5	1,5(2)	1,5(2)	40	400

4.15.05
código: 241014122003EB53

12

Imagem 03: Tabela de uso e ocupação do solo. Fonte: https://diario.ibipora.pr.gov.br/uploads/diario_oficial/19372/p4thRVrudpRBdQbx0BVWM8rfd3gYLjPZ.pdf

Construção:

No local há uma construção antiga em madeira, que praticamente não há valor comercial.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PjYQn XB8QG JW6ER YDPPA



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



13

Imagem 04: Área construída no terreno. Fonte: O autor.

MICRORREGIÃO

A microrregião no entorno da Rua Curitiba, em Ibiporã está inserida em uma área urbana consolidada, com características típicas de zona central ou de transição entre centro tradicional e bairros adjacentes. Trata-se de uma região que acompanha o desenvolvimento histórico da cidade, marcada por parcelamentos antigos, quadras bem definidas e presença de imóveis residenciais e comerciais de médio porte. A própria formação urbana de Ibiporã esteve ligada à ocupação planejada a partir da década de 1930, com divisão de terras e estruturação de um núcleo urbano funcional, o que ainda se reflete no traçado dessas ruas centrais.

O entorno imediato tende a apresentar uso misto, combinando residências, pequenos comércios, serviços e equipamentos urbanos. Esse padrão é comum em áreas centrais de cidades de porte médio, onde há maior circulação de pessoas e diversificação de atividades econômicas. A proximidade com áreas como a antiga Praça da Estação e eixos viários relevantes favorece a presença de comércio local e serviços, além de facilitar a mobilidade urbana. Em termos de dinâmica urbana, regiões assim costumam funcionar como polos de convivência e atendimento cotidiano da população.

Do ponto de vista territorial, Ibiporã integra a Região Metropolitana de Londrina, o que influencia diretamente o padrão de crescimento e valorização imobiliária. A cidade está a cerca de 13 km de Londrina e apresenta forte integração econômica e urbana com esse centro maior,

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde – CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

formando um processo de conurbação ao longo de eixos como a BR 369 Isso impacta o entorno da Rua Curitiba, que se beneficia da proximidade com uma rede regional de comércio, serviços e empregos.

O relevo local é predominantemente suave ondulado, com áreas urbanizadas que acompanham essa topografia, favorecendo ocupação residencial e comercial sem grandes restrições físicas. O clima subtropical úmido, com boa distribuição de chuvas e temperaturas moderadas, também contribui para a habitabilidade e valorização da área.

Em termos de infraestrutura, regiões centrais de Ibiporã tendem a contar com pavimentação completa, redes de água, esgoto, energia e iluminação pública, além de acesso relativamente fácil a escolas, mercados e serviços básicos. A presença de loteamentos planejados e expansão urbana recente em outras partes da cidade indica que áreas mais antigas, como essa, mantêm papel estratégico pela localização e acessibilidade.

De forma geral, o entorno da Rua Curitiba pode ser classificado como uma área urbana consolidada, com boa infraestrutura, uso diversificado e inserção estratégica dentro da malha urbana, apresentando potencial de valorização moderado a alto, especialmente pela proximidade com o centro e pela influência da região metropolitana de Londrina.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Contexto Regional

Ibiporã integra a Região Metropolitana de Londrina como o quinto município mais populoso, com cerca de 51.600 habitantes segundo o Censo IBGE 2022. Sua posição geográfica é estratégica, pois a cidade faz fronteira direta com a zona leste de Londrina, que representa o vetor de expansão mais dinâmico da metrópole, além de ser cortada pela BR-369, um importante eixo logístico que integra ambos os municípios no cotidiano. Esse posicionamento gera um efeito de transbordamento imobiliário, no qual, à medida que Londrina se adensa e se torna mais cara, parte da demanda migra para Ibiporã, atraída por maior disponibilidade de terrenos e um custo de vida mais equilibrado.

Base Econômica e Perfil da Demanda

Ibiporã consolidou-se como polo industrial regional, contando com cinco parques industriais e dois condomínios empresariais municipais, além da presença de empresas de grande porte como a Saint-Gobain e a Seara. Essa base industrial estável sustenta uma demanda habitacional predominantemente de padrão popular a médio, formada por trabalhadores operacionais e técnicos. Um segundo segmento relevante é composto por profissionais que trabalham em Londrina, mas optam por residir em Ibiporã, gerando demanda por imóveis de médio padrão e condomínios fechados. Há ainda um terceiro perfil em ascensão, formado por investidores imobiliários voltados à locação ou revenda, atraídos pelo diferencial de custo em relação à metrópole.

14

PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130	Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE — CEP 88.032-005	Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073	Jardim Paulistano
Fone: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Fone: +55 (48) 3025-1010	Fone: +55 (54) 3313-0232	Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Perfil dos Imóveis e Oferta

O entorno da Rua Curitiba, inserido na área central de Ibiporã, é caracterizado por uso misto predominante, com edificações que combinam atividade comercial no térreo e uso residencial nos pavimentos superiores ou na porção posterior dos lotes. O estoque é composto majoritariamente por construções térreas e de até dois pavimentos, com metragens mais amplas quando comparadas ao padrão metropolitano. A oferta comercial no centro apresenta volume razoável de imóveis para locação, com níveis de vacância típicos de centros de cidades de porte médio. Nas áreas periféricas, novos loteamentos populares e de médio padrão avançam de forma constante, enquanto um processo inicial de verticalização começa a se consolidar em eixos específicos, com empreendimentos como Royal Boulevard Ibiporã, Capadócía Ibiporã e Residencial Vila dos Ipês Ibiporã.

Maturidade do Mercado

O mercado imobiliário de Ibiporã encontra-se em um estágio de transição ativa, sendo consolidado nas áreas centrais com predominância de uso misto e em expansão nos vetores residenciais periféricos e industriais. A crescente segmentação da oferta, que vai desde lotes populares financiáveis por programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida até condomínios de padrão elevado, indica um processo de amadurecimento do mercado, com incorporação progressiva de dinâmicas típicas de centros urbanos maiores.

Liquidez, Atratividade e Riscos

Imóveis residenciais de padrão médio e unidades compactas voltadas à locação apresentam liquidez moderada e demanda relativamente constante, sustentada principalmente pela geração de empregos industriais. Imóveis comerciais de maior porte possuem absorção mais seletiva. Entre os principais fatores de risco estão a dependência da base industrial, já que eventuais retrações impactam diretamente a demanda imobiliária, além do cenário macroeconômico de juros elevados, que limita o acesso ao crédito habitacional para famílias de renda média. Há também um fator jurídico administrativo localizado relacionado a investigações conduzidas pelo GAECO sobre possíveis irregularidades em parques industriais municipais. A expectativa de melhora nas condições de crédito a partir de 2026 tende a favorecer a retomada da demanda reprimida no município.

15

PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde – CEP: 80.240-130	Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE – CEP 88.032-005	Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073	Jardim Paulistano
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Fone: +55 (48) 3025-1010	Fone: +55 (54) 3313-0232	Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os estudos efetuados, em função do atributo que confere ao engenheiro avaliador, com a escolha do valor situado no intervalo do campo de arbítrio, conforme quadro de amostra e memorial de cálculo constante no anexo I; concluiu-se pelo seguinte valor justo de mercado de mercado do imóvel avaliando:

RESUMO	
ÁREA DO TERRENO (m²)	560
VALOR DE MERCADO DO TERRENO	R\$ 292.908,00
VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO	R\$ 44.602,71
VALOR TOTAL (TERRENO+CONST)	R\$ 337.510,71
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 223.998,21

Curitiba, 22 de abril de 2026.

JORGE FERLIN DALE
NOGARI DOS
SANTOS:58204695004

Assinado de forma digital por
JORGE FERLIN DALE NOGARI
DOS SANTOS:58204695004
Dados: 2026.04.30 14:16:53
-03'00'



Documento assinado digitalmente

RAFAEL ROSS KINDER
Data: 30/04/2026 14:02:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Jorge Ferlin Dale Nogari Dos Santos
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCEPAR- N° 606/98
Engenheiro Avaliador CREA/PR
24.846/D

Rafael Ross Kinder Engenharia
LTDA
CREA - 84546

16

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYQN XB8QG JW6ER YDPPA

PARANÁ
CURITIBA
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fone: +55 (54) 3313-0232

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
Fone: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO I QUADRO AMOSTRAL

17

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYQN XB8QG JW6ER YDPPA



PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130	Rod. José Carlos Daux, nº 4150 ACATE — CEP 88.032-005	Av. Brasil Leste, nº 1815 Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073	Jardim Paulistano
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Fone: +55 (48) 3025-1010	Fone: +55 (54) 3313-0232	Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Desconsi derado/a					*	*		*		
	Dado	Endereço	Observação	Area	Frete	Rua Princ1/n ao0	Setor Censit.	Esquina1 /nao0	Londrina 1/ibipora 0	V. Unit.
	1	R. Rio Gra	Imobiliária Conecta	650	32	0	2467,01	0	1	1230,77
	2	Av. Jorge C	GNI Negócios Imobiliários	880	28	1	1990,02	0	1	738,64
	3	R. Goiás, 7	Imobiliária Inglaterra	750	22	0	3334,01	0	1	1466,67
*	4	R. Bahia, 4	Gleba Moveis	585	11	0	2171,91	0	1	4017,09
	5	R. Belém, 5	Imoblist	656	11	0	2525,61	0	1	1676,83
	6	R. Mato Gr	Imobiliária Inglaterra	525	12	0	4028,92	0	1	1523,81
	7	Tv. Belém,	Century 21 Class Moveis	581	14	0	2171,91	0	1	1239,24
	8	R. Olinda,	Imobiliária Inglaterra	423	12,3	0	6656,91	0	1	3546,1
	9	Av. Jorge C	Londrina Cred Moveis	913	17,55	1	2134,59	0	1	1095,29
	10	R. Pref. Hu	Imoblist	581	12,62	0	3008,5	0	1	3356,28
	11	R. São Vic	Nantes Moveis	516	10	0	3895,77	0	1	3488,37
	12	R. Brasil, 1	Aurora Imobiliária	416	12,98	0	2646,41	0	1	3122,6
	13	R. Alagoas	Aria Moveis	714	20	0	7443,87	0	1	2521,01
	14	R. Pará, 2	Veneza Moveis	1250	15	0	3334,01	0	1	2400
	15	R. Brasil, 2	Imobstore Imobiliaria	300	9,5	0	2092,95	0	1	1833,33
	16	Rua Belém	Veneza Imóveis Vendas	656	12	0	2846,51	0	1	1143,29
	17	Rua Belém	Gt Real Estate / Gt Imob	656	12	0	2846,51	0	1	1074,7
	18	Rua Curitiba	Tessera negócios imobiliários	562	14,5	0	1480,65	0	0	854,09
	19	Rua antoni	CARREON negócios imob	360	12	0	1485,11	0	0	597,22
*	20	R. Raul Bel	Vécio Lucio Assessoria Imobiliária	253	10	0	1643,17	0	0	592,89
	21	Rua Carlos	dreamcasa 5	1533	6	0	2246,56	0	0	848,01
	22	Rua Pedro	Vécio Lucio	250	12	0	1656,8	0	0	780
	23	Av. Souza	Vécio Lucio	219	9	0	3416,45	0	0	3881,28
*	24	Avenida do	Prado negócios imobiliários	510	17	1	2464,33	1	0	2352,94
*	25	rua guilher	Imobiliária natal	600	15	0	4077,65	0	0	583,33
	26	Rua Sao Vi	Vécio Lucio	600	15	0	1437,77	0	0	333,33
	27	Rua Olavo	Vécio Lucio	863	17	0	1642,87	0	0	463,5

18

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO II PLANILHA DE CÁLCULO

19

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYQN XB8QG JW6ER YDPPA



PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130	Rod. José Carlos Daux, nº 4150 ACATE — CEP 88.032-005	Av. Brasil Leste, nº 1815 Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073	Jardim Paulistano
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Fone: +55 (48) 3025-1010	Fone: +55 (54) 3313-0232	Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Data de referência:

21/04/2026 19:15:27

Informações complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 27
- Número de dados considerados: 23

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,886335
- Coeficiente de determinação: 0,785589
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,751735
- Fisher-Snedecor: 23,20
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,686619

Normalidade dos resíduos

- 65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento	Não-
Linear					
•Area	1/x	3,12	0,57	-6,42 %	
•Setor Censit.	1/x	-5,06	0,01	20,40 %	
•Londrina1/ibipora0	x	1,11	27,89	28,20 %	
•V. Unit.	ln(y)				

Média:

V. Unit. = $2789,4219 * e^{(253,29413 * 1/Area)} * e^{(-3148,2044 * 1/SetorCensit.)} * e^{(0,24866181 * Londrina1/ibipora0)}$

20

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYQN XB8QG JW6ER YDPPA





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Data de referência:
21/04/2026 19:15:52

Dados do imóvel avaliado:

- Area 560,00
- Setor Censit. 1.480,65
- Londrina1/ibipora0 0,00

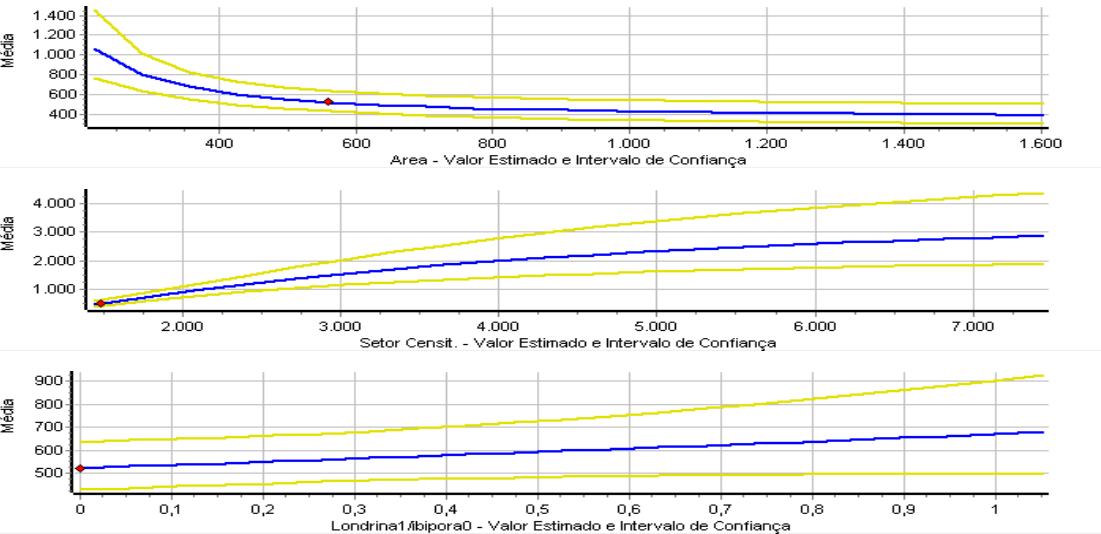
Valores da Média para 80 % de confiança

- V. Unit. Médio: 523,05
- V. Unit. Mínimo: 429,65
- V. Unit. Máximo: 636,74

Portanto, temos que o valor do terreno é de:

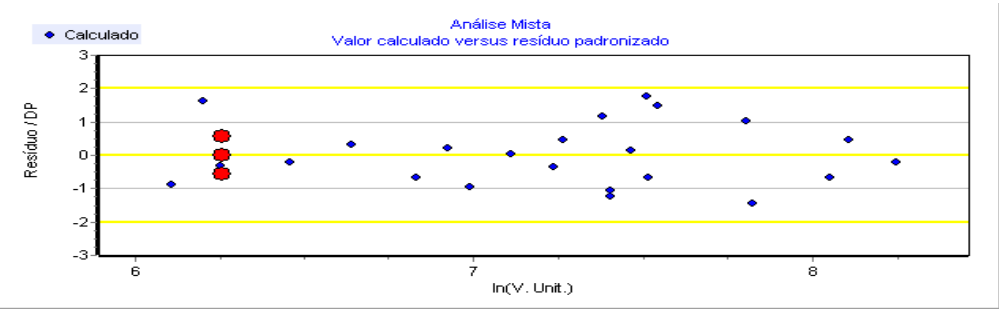
$R\$523,05 \times 560m^2 = R\$292.908,00$

COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



21

9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



PARANÁ CURITIBA R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde- CEP: 80.240-130 Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE - CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073 Fone: +55 (54) 3313-0232	SÃO PAULO CAPITAL Jardim Paulistano Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 27
Utilizados	: 23
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,88633
Determinação	: 0,78559
Ajustado	: 0,75173

VARIÇÃO

Total	: 10,34794
Residual	: 1210,10130
Desvio Padrão	: 0,34172

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 23,20495
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,33258
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$Y = 2789,421875 * 2,718^{(253,294132 * 1/X_1)} * 2,718^{(-3148,204383 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,248662 * X_3)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 1704,97
Variação Total	: 26722660,92
Variância	: 1161854,82
Desvio Padrão	: 1077,89

MODELO

Coeffic. Aderência	: 0,68662
Variação Residual	: 8374372,31
Variância	: 440756,44
Desvio Padrão	: 663,89

22

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde – CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Area

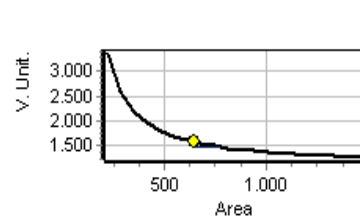
Área em metragem quadrada.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 219,00 a 1533,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,42 % na estimativa



* Frente

Testada do terreno em metros.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 6,00 a 32,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

* Rua Princ1/nao0

Terreno em rua principal = 1;

Demais = 0.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₂ Setor Censit.

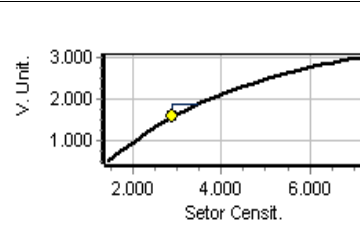
Valor censitário conforme IBGE 2010.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1437,77 a 7443,87

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 20,40 % na estimativa



* Esquina1/nao0

Terreno de esquina = 1;

Demais = 0.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 0,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

23

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130

Fone: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

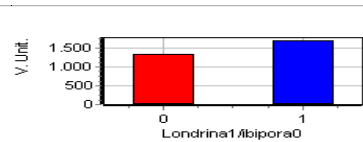


Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

X₃ Londrina1/ibipora0

Terreno em londrina= 1
Ibipora = 0
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 28,20 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y V. Unit.

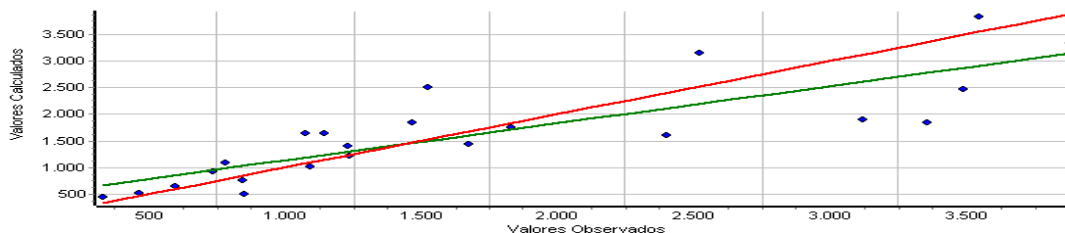
Tipo: Dependente
Amplitude: 333,33 a 3881,28

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

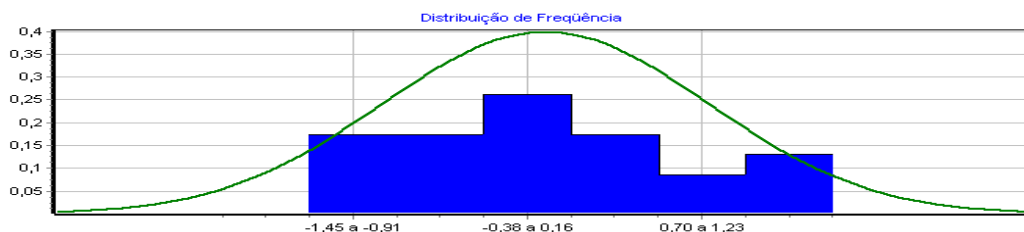
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,75173)
X ₁ Area	1/x	3,12	0,57	0,64348
X ₂ Setor Censit.	1/x	-5,06	0,01	0,44608
X ₃ Londrina1/ibipora0	x	1,11	27,89	0,74873

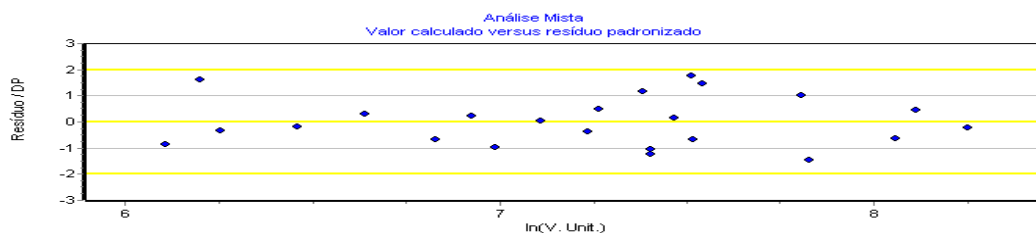
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



24





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos
Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area	Setor Censit.	Londrina1/ibipora0	V. Unit.
X ₁	1/x		33	44	58
X ₂	1/x	7		24	76
X ₃	x	-32	-66		25
Y	ln(y)	25	-82	54	

Cálculo de reedição das benfeitorias:

25

CASA DE MADEIRA							
ÁREA DA EDIFICAÇÃO (M²)	103,66						
CUB (R\$/M²)	1760,12						
BDI	22,23%						
VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA	103,66	X	1760,12	X	22,23%		
VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA	R\$ 223.013,57						
VALOR RESIDUAL DA EDIFICAÇÃO	20%						
VALOR DEPRECIÁVEL	R\$ 223.013,57	X	80%				
VALOR DEPRECIÁVEL	R\$ 178.410,86						
VIDA ÚTIL	60						
IDADE APARENTE	55						
Alfa	0,8785						
% UTILIZAÇÃO	91,67%						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Sem valor						
DEPRECIAÇÃO FÍSICA HOSS/HEIDECKE (D)	80,00%						
Heideck	0,2000						
Custo de reprodução	R\$ 44.602,71						
VALOR DAS EDIFICAÇÕES	R\$ 44.602,71						
	+						
VALOR DO TERRENO	R\$ 292.908,00						
VALOR TOTAL	R\$ 337.510,71						
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,0000						
VALOR TOTAL	R\$ 337.510,71	X	1,0000				
VALOR TOTAL	R\$ 337.510,71						

PARANÁ CURITIBA R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde – CEP: 80.240-130 Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE – CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073 Fone: +55 (54) 3313-0232	SÃO PAULO CAPITAL Jardim Paulistano Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos
Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

VALOR DO AVALIANDO COM LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

Para o cálculo da liquidação forçada utilizou-se a previsão da Selic para 2026 e 2027, conforme imagem abaixo:

Focus: Selic no fim de 2026 segue em 12,25%; 2027 continua em 10,50%

Fonte: <https://www.broadcast.com.br/ultimas-noticias/focus-selic-no-fim-de-2026-segue-em-1225-2027-continua-em-1050/#:~:text=Releases%20Broadcast-Focus%3A%20Selic%20no%20fim%20de%202026%20segue%20em%2012%2C25,2027%20continua%20em%2010%2C50%25&text=Bras%C3%ADlia%2C%2002%2F02%2F2026,%25%2C%20pela%20sexta%20semana%20consecutiva.>

Para 24 meses (utilização da taxa Selic acumulada em 24 meses):

Fórmula de Aplicação

$$Valor\ de\ Liquidação\ Forçada = \frac{Valor\ de\ Mercado}{(1 + i)^n}$$

26

Valor de Mercado	R\$ 337.510,71
i - Taxa de Desconto	22,750%
n - número de meses	24
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 223.998,21
Coefficiente Calculado	0,664

RESUMO	
ÁREA DO TERRENO (m²)	560
VALOR DE MERCADO DO TERRENO	R\$ 292.908,00
VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO	R\$ 44.602,71
VALOR TOTAL (TERRENO+CONST)	R\$ 337.510,71
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 223.998,21

PARANÁ CURITIBA R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde – CEP: 80.240-130 Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE – CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073 Fone: +55 (54) 3313-0232	SÃO PAULO CAPITAL Jardim Paulistano Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JY.QN.XB8QG.JW6ER.YDPPA



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO III FOTOGRAFIAS

27

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYQN XB8QG JW6ER YDPPA



PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130	Rod. José Carlos Daux, nº 4150 ACATE — CEP 88.032-005	Av. Brasil Leste, nº 1815 Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073	Jardim Paulistano
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Fone: +55 (48) 3025-1010	Fone: +55 (54) 3313-0232	Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



28



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYQN XB8QG JW6ER YDPPA



PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE — CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

adm@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos
Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



29



PARANÁ CURITIBA R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130 Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE — CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073 Fone: +55 (54) 3313-0232	SÃO PAULO CAPITAL Jardim Paulistano Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



30

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYQN XB8QG JW6ER YDPPA



**PARANÁ
CURITIBA**

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

**SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS**

Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE — CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

**RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO**

Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

**SÃO PAULO
CAPITAL**

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

adm@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO IV DOCUMENTAÇÃO

31

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYQN XB8QG JW6ER YDPPA



PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130	Rod. José Carlos Daux, nº 4150 ACATE — CEP 88.032-005	Av. Brasil Leste, nº 1815 Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073	Jardim Paulistano
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Fone: +55 (48) 3025-1010	Fone: +55 (54) 3313-0232	Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

CNM 083550.2.0002492-55

Operador Nacional
República Federativa do Brasil
Cartório do Registro de Imóveis
Ibiporã - Paraná

Alceu Gonçalves Cordeiro - Oficial Vitalício
Valdemar Pires - Oficial Maior

Ficha N.º 1

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2-L

MATRÍCULA N.º 2.492
22/JANEIRO/1.981

IMÓVEL:- UMA ÁREA DE TERRAS COM 560,00 METROS QUADRADOS, CONSTITUÍDA PELA DATA DE TERRAS Nº 10 (DÉZ) DA QUADRA Nº 01 (HUM-), DA PLANTA DESTA CIDADE, DENTRO DAS SEGUINTE DIVISÃO E CONFRONTAÇÕES: MEDINDO 32,70 METROS DE FRENTE NO ALINHAMENTO PREDIAL DA RUA-CURTIBA E 5,80 METROS NO ALINHAMENTO PREDIAL DA PRAÇA DA ESTAÇÃO, CONFRONTANDO DE UM LADO COM A DATA Nº 11, MEDINDO 44,00 METROS; DE OUTRO LADO COM A DATA Nº 9, MEDINDO 30,01 METROS. REGISTRO ANTERIOR Nº 1.881 DO 2º OFÍCIO DE LONDRINA-PR.

PROPRIETÁRIO:- IRMÃOS FUGANTI S/A - COMÉRCIO, EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, ESTABELECIDNA CIDADE DE LONDRINA-PR A RUA SENADOR SOUZA NAVES Nº 19, INSCRITA NO CGC SOB Nº 061.595.120/0001-73.

R-I-M-2.492 - PROT. Nº 16 - 22/JANEIRO/1.981 - OUTORGANTE - INCORPORADORA - IRMÃOS FUGANTI S/A - COMÉRCIO-EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, ESTABELECIDNA CIDADE DE LONDRINA, A RUA SENADOR SOUZA NAVES Nº 19, INSCRITA NO CGC Nº 061.595.120/0001-73, REPRESENTADA POR SEUS DIRETORES: HELIOS - CEZAR FUGANTI, RG 2.550.993-SP - CIC. 004.642.078-53 - OUTORGADA INCORPORADA - BAOBÁ ADMINISTRADORA S/A, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, SEQUADA EM LONDRINA À RUA SEN. SOUZA NAVES Nº 9 - SOBRE-LOJA - SALA 1, COM SEUS ATOS CONSTITUTIVOS DEVIDAMENTE ARQUIVADOS NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO PARANÁ, SOB Nº 41300001758, POR DESPACHO DE SESSÃO DE 27/03/79 DA 3ª TURMA DE VOGAIS, CONFORME PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DO PARANÁ, EDIÇÃO DE 28/5/79, INSCRITA NO CGC Nº 77.704.146/0001-72, REPRESENTADA POR SEU DIRETOR ADMINISTRATIVO: OSCAR FUGANTI JUNIOR, RG. 1151088-SP - CIC. 008.244.378-53 E DIRETOR TÉCNICO: DOAN ALVARES GOMES, OAB-PR Nº 900 - CIC. 003.569.139-53 - TÍTULO: INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL - FORMA DO TÍTULO: CONFORME REQUERIMENTO APRESENTADO NESTA DATA, AO QUAL JUNTOU-SE CÓPIA DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE 26 DE DEZEMBRO DE 1.978, FOTOCOPIA DO DIÁRIO OFICIAL DE

SOLICITADO POR: JORGE SANTOS - CPF/CNPJ: *** 046.950.** DATA: 31/03/2026 11:37:16

32

PARANÁ
CURITIBA
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
Fone: +55 (11) 95680-4593

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos
Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

28/5/79, CONTENDO A PUBLICAÇÃO DA ÁTA, REGISTRO REQUERIDO NO S-
TÊRMOS DO INCISO I, Nº32 DO ART. 167 DA LEI Nº6.015 DE 31/12/1973
VALOR:- R\$ 12.690,000,00 (DOZE MILHÕES, SEISCENTOS E NOVENTA
MIL CRUZEIROS) - VALOR ESSE CORRESPONDENTE A IMÓVEIS SITUADO -
NESTA E EM OUTRAS COMARCAS - OBS:- ISENTOS DE "SISA" FACE AO DIS-
POSTO NO ARTIGO 36, INCISO I, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL, COM-
BINADO COM O ARTIGO 3º, INCISO I DA LEI ESTADUAL Nº5.464 DE 31/
12/77 - LEI ORGÂNICA DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓ-
VEIS. CERTIFICADO DE QUITAÇÃO Nº447016 EXPEDIDO PELO IAPAS DE -
LONDRINA EM 15/JANEIRO/1.981. CUSTAS: R\$2.885,00 DOU FÉ
OFICIAL.

R-2-M-2.492 - PROT. 13.352 - 11/OUTUBRO/1.982 - TRANSATENTE:-
BAOBA ADMINISTRADORA S/A, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, COM
SÉDE EM LONDRINA-PR - CGC Nº77.704.146/0001-72, COM CONTRATO AR-
QUIVADO NA JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ Nº 35.030 EM 7/11/980, NO
ATO REPRESENTADA POR SEUS DIRETORES: OLYMPO BORTIN FUGANTI, DES-
QUITADO, DO COMÉRCIO, RG 152.380-SP - CIC.002.094.739-91, RESI-
DENTE EM LONDRINA E AMÁLIA FONTANA FUGANTI, DO LAR, VIÚVA, RG -
639.886-SP - CIC.046.770.998-04, RESIDENTE EM SÃO PAULO-SP, SEN-
DO NO ATO REPRESENTADA PELO PRIMEIRO CONFORME MANDATO DESCRITO
NO TÍTULO - ADQUIRENTE:- BARBOSA & BACCARIN LTDA, COM SÉDE
NESTA CIDADE - CGC Nº76.079.090/0001-06, NO ATO REPRESENTADA POR
SEU SÓCIO: ARISTÓTELES DOMICIANO BARBOSA, BRASILEIRO, CASADO,
COMERCIANTE, RG590.718-PR - CIC.003.677.539-87, RESIDENTE NESTA
CIDADE - TÍTULO: VENDA E COMPRA - ESCRITURA PÚBLICA LAVRADA AS
FLS.67 DO LIVRO Nº4 N.º DO TAB. BARROS LOCAL EM DATA DE 29 DE SE-
TEMBRO DE 1.982 - VALOR:- R\$800.000,00 (OITOCENTOS MIL CRUZEI-
ROS) - OBS:- PAGOU "SISA" NA AGÊNCIA DE RENDAS LOCAIS EM R\$...
R\$52.000,00 E PÁLQ Nº2820464-9-EM 24/09/82-EM CONJUNTO COM OU-
TROS IMÓVEIS. CERTIFICAÇÃO DE QUITAÇÃO Nº369277 EXPEDIDO PELO -
IAPAS DE LONDRINA EM 21/09/982, CUSTAS: R\$10.000,00 INCL. TAXAS,
DOU FÉ
OFICIAL.

R-03-MAT-2.492 - PROT. 33.354 - 28/ABRIL/1.998 - PENHORA - CONFOR-
ME AUTO DE PENHORA E DEPOSITO PASSADO PELO OFICIAL DE JUSTIÇA -
AD-HOC ELTON ROGÉRIO SANTANA, EM DATA DE 13/04/1.998, EM CUM-
PRIMENTO AO RESPEITAVEL MANDADO EXPEDIDO PELO MM. JUIZ DE DIREITO
DA VARA CÍVEL DESTA COMARCA, DR. ELSIO GROZERA, NOS AUTOS Nº369/
97 DE EXECUÇÃO DE TIT. EXTRAJUDICIAL, EM QUE MAXIMILIANO GAIDE
ZINSKI S/A IND. AZULEJOS ELIANE, MOVE A BARBOSA & BACCARIN LTDA,
NO VALOR DE R\$12.777,10 (DOZE MIL SETECENTOS E SETENTA E SETE
REAIS E DEZ CENTAVOS), INTIMOU-SE A ESTE OFÍCIO E EM CONSEQUÊN-

33

PARANÁ CURITIBA R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130 Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS Rod. José Carlos Daux, n° 4150 ACATE - CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO Av. Brasil Leste, n° 1815 Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073 Fone: +55 (54) 3313-0232	SÃO PAULO CAPITAL Jardim Paulistano Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

Operador Nacional do Sistema de Registro

República Federativa do Brasil
Registro de Imóveis
Ibiporã — Paraná
Mariza Peterlini - Oficial
Waldemar Pires - Oficial Maior

Ficha N.º 02

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - L

MATRÍCULA N.º 2.492 - CONTINUAÇÃO -
CIA PROCEDEU-SE A PENHORA DO IMÓVEL CONSTATANTE DESTA MATRÍCULA.
Obs:- Os bens penhorados foram depositados nas mãos do DEPOSITÁRIO PÚBLICO DA COMARCA. FOI ARQUIVADA CÓPIA DO DOCUMENTO APRESENTADO PELO OFICIAL DE JUSTIÇA. REGISTRO EFETUADO NA CONFORMIDADE DO ÍTEM 16.4.16. NORMA 16 SEÇÃO 4, CAPÍTULO 16, DO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO PARANÁ. DESTE R\$ 87,12 OU 1.161,60VRC. DOU FÉ. A OFICIAL DO REGISTRO MARIZA PETERLINI.

R.04 - Mat. 2.492 - Prot. 40.044 - 21/Ago/2002 - PENHORA- Conforme Auto de Penhora e Depósito passado pelo Oficial de Justiça, Genaro Leal de Aguiar, em data de 06/08/2002, em cumprimento ao respeitável mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito da Vara Cível desta Comarca, Dr. Elcio Crozera, em 27/03/2002, nos autos nº 99/2.002, de EXECUÇÃO FISCAL ESTADUAL, que a **UNIÃO FEDERAL**, move a **BARBOSA & BACCARIN LTDA - MASSA FALIDA**, no valor de R\$ 22.332,33, intimou-se a este Ofício, e em consequência procedeu-se a penhora do imóvel constante desta matrícula. **Obs:** Os bens penhorados foram depositados nas mãos do Depositário Público da Comarca. Foi arquivado o documento apresentado pelo Oficial de Justiça. **Funrejus e custas deste Ofício, serão objetos de inclusão na Conta Geral do processo.** Desta 1.293,60VRC R\$97,02. Dou fé. Oficial do Registro MARIZA PETERLINI cancelada na av.05

AV. 05 - Mat. 2.492 - Prot. 46.328 - 13/Junho/2006 - **CANCELAMENTO DE PENHORA:** Conforme Ofício nº 376/2.006-J, passado em Ibiporã-Pr em 18/05/2006, apresentado nesta Serventia em 12-06-2006, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito Vara Cível desta Comarca, Dr. Elcio Crozera, foi determinado o cancelamento da penhora registrada sob nº 04 desta matrícula em que, **UNIÃO FEDERAL**, movia contra **BARBOSA & BACCARIN LTDA (massa falida)**. Ofício arquivado nesta Serventia. Funrejus de R\$ 44,66 e custas de registro e baixa registral em R\$ 203,70, serão incluídas no processo de falência. Dou fé. Oficial do Registro MARIZA PETERLINI

R. 06. Mat. 2.492. Prot. 85.306 de 20/08/2020. Data do Registro: 24/08/2020. **PENHORA:** Do Termo de Penhora, digitado e lavrado em data de 20/08/2020, pelo técnico judiciário da

SOLICITADO POR: JORGE SANTOS - CPF/CNPJ: ***.046.950-** DATA: 31/03/2026 11:37:16

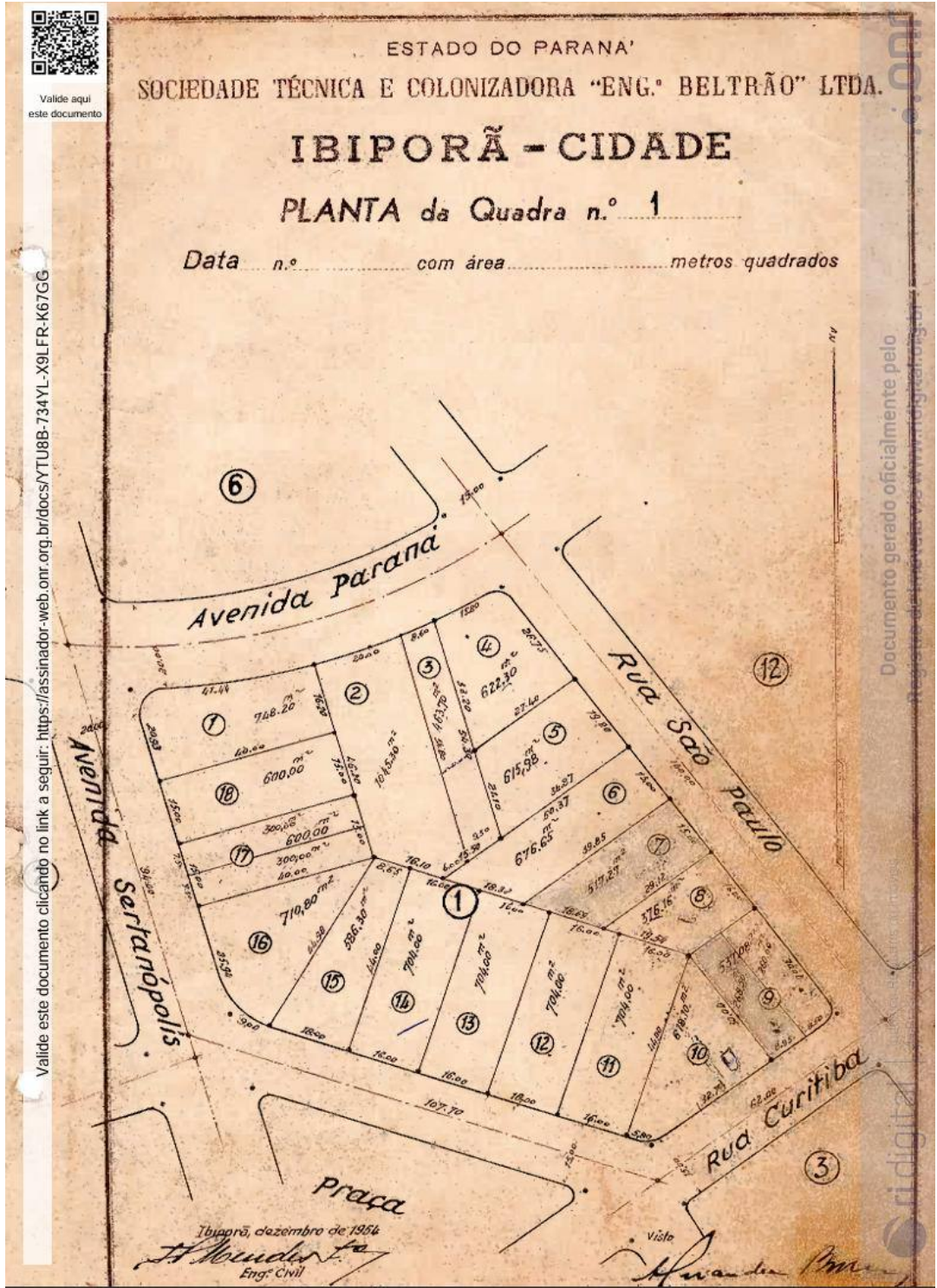
34

PARANÁ CURITIBA R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130 Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592 adm@nogari.com.br	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS Rod. José Carlos Daux, nº 4150 ACATE — CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO Av. Brasil Leste, nº 1815 Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073 Fone: +55 (54) 3313-0232	SÃO PAULO CAPITAL Jardim Paulistano Fone: +55 (11) 95680-4593
---	---	---	--

www.nogarileiloes.com.br



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos
Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



36

PARANÁ CURITIBA R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130 Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS Rod. José Carlos Daux, nº 4150 ACATE - CEP 88.032-005 Fone: +55 (48) 3025-1010	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO Av. Brasil Leste, nº 1815 Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073 Fone: +55 (54) 3313-0232	SÃO PAULO CAPITAL Jardim Paulistano Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



Valide aqui
este documento



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onf.org.br/docs/VTU8B-734YL-X9LFR-K67GG>

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FORO
REGISTRAL DE IBIPORÁ-PR.
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE
LONDRINA-PR.**

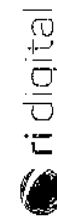
Danielle Mialski Vilas Bóas-Titular.

**Certifico que a presente foi extraída da planta da
quadra nº01, do Município de Ibiporá-PR., nos
termos do art.19, 1º da lei 6.015/73 e refere-se aos
atos praticados até o dia imediatamente anterior à
emissão.**

**Emolumentos: R\$44,36, VRC: 160,17, ISS: R\$0,89,
FUNREJUS: R\$11,09, FUNDEP: R\$2,22, SELO: 9,75,
TOTAL R\$68,31.**

Dou fé. Ibiporá/PR, 09 de 04 de 2026.

37



Página: 2/2

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE - CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

adm@nogari.com.br

www.nogarileiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYQN XB8QG JW6ER YDPPA



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E LOGÍSTICA
PARANÁ EDIFICAÇÕES
DIRETORIA DE PLANEJAMENTO E PROJETOS
GERÊNCIA DE CUSTOS E ORÇAMENTOS



PARANÁ
EDIFICAÇÕES

PRÓPRIO: _____

PRAZO DE OBRA: _____ DIAS CORRIDOS

COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES

Vigência: 01/12/2015

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):							R\$ -	
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSÍVEL	PARCELAS DO BDI (%)		
						1 Quartil	Médio	3 Quartil
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ -	4,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ -	0,80%		OK	0,80%	0,80%	1,00%
3	R - RISCOS	R\$ -	1,27%		OK	0,97%	1,27%	1,27%
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ -	1,23%		OK	0,59%	1,23%	1,39%
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ -	7,40%		OK	6,16%	7,40%	8,96%
6	I - IMPOSTOS	R\$ -	5,65%					
6.1	PIS		0,65%					
6.2	COFINS		3,00%					
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		2,00%					
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		0,00%					
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ -			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário			
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ -			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%
BDI (%)			22,23%	OK	Com CPRB	20,34%	22,12%	25,00%

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

$$BDI = \left[\frac{(1 + AC + S + R + G)(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1 \right] \times 100$$

Responsável Técnico

Carimbo e Assinatura

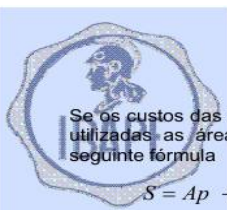
38





Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na NBR12721, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão, representadas pela seguinte fórmula

$$S = Ap + \sum_i^n (Aq_i \cdot P_i)$$

Onde:

S é a área equivalente de construção;
Ap é a área construída padrão;
Aq_i é a área construída de padrão diferente;
P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na NBR 12721.

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela NBR12721.

9.6.2 Método da quantificação de custos – por orçamentos analíticos: deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na NBR 12721.

9.6.3 Método comparativo direto de custo: Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

10. Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. 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.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

PÁGINA 14 / 25

39

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYQN XB8QG JW6ER YDPPA

PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde – CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, nº 4150
ACATE – CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, nº 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO V ANOTAÇÃO RESPONSABILIDADE TÉCNICA

40

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYQN XB8QG JW6ER YDPPA



PARANÁ CURITIBA	SANTA CATARINA FLORIANÓPOLIS	RIO GRANDE DO SUL PASSO FUNDO	SÃO PAULO CAPITAL
R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar Bairro Água Verde— CEP: 80.240-130	Rod. José Carlos Daux, nº 4150 ACATE — CEP 88.032-005	Av. Brasil Leste, nº 1815 Bairro Petrópolis — CEP 99.050-073	Jardim Paulistano
Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592	Fone: +55 (48) 3025-1010	Fone: +55 (54) 3313-0232	Fone: +55 (11) 95680-4593
adm@nogari.com.br		www.nogarileiloes.com.br	



Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166
Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020
Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720262427340

1. Responsável Técnico

RAFAEL ROSS KINDER

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **RAFAEL ROSS KINDER ENGENHARIA LTDA**

RNP: **1716406471**

Carteira: **PR-161449/D**

CNPJ: **41.353.928/0001-37**

Registro/Visto: **84546**

2. Dados do Contrato

Contratante: **M.F. BARBOSA E BACCARIN LTDA**

CNPJ: **78.079.290/0001-06**

AV PARANA, 404

SETOR 1 - IBIPORA/PR 86200-001

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 23/04/2026

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R CURITIBA, SN

SETOR 1 - IBIPORA/PR 86200-031

Data de Início: 23/04/2026

Previsão de término: 23/04/2026

Coordenadas Geográficas: -23,27045 x -51,042401

Proprietário: **M.F. BARBOSA E BACCARIN LTDA**

CNPJ: **78.079.290/0001-06**

4. Atividade Técnica

[Avaliação, Coleta de dados, Laudo, Pesquisa] de imóveis terreno, lote ou gleba

Quantidade
560,00

Unidade
M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica

Local _____ de _____ de _____
data

RAFAEL ROSS KINDER - CPF: 093.426.539-95

M.F. BARBOSA E BACCARIN LTDA - CNPJ: 78.079.290/0001-06

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no

rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site

www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



Valor da ART: R\$ 108,39

Registrada em: 23/04/2026

Valor Pago: R\$ 108,39

41

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 23/04/2026 06:52:45



PARANÁ
CURITIBA

R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990 22º andar
Bairro Água Verde - CEP: 80.240-130

Fones: +55 (41) 3333-1515 / (41) 99255-4592

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS

Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO

Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593