



## Apresentação do Imóvel

**Proprietária:** Radiante Administração e Incorporação de Imóveis Ltda

**Objetivo:** Venda do Ativo Imóvel

**Endereço:** Av. Francisco Ferreira da Cruz, 2.933

**Bairro:** Eucaliptos

**Cidade:** Fazenda Rio Grande

**Estado:** Paraná

**Tipo:** Galpão

**Uso:** Comercial/Industrial


**Área do Terreno:** 10.001,62 m<sup>2</sup> (conforme matrícula)

**Área Construída:** 4.419,53 m<sup>2</sup> (conforme matrícula)

**Data:** Junho de 2025



## **RESUMO**

Endereço do imóvel <b>Av. Francisco Ferreira da Cruz, 2.933</b>		
Cidade <b>Fazenda Rio Grande</b>	UF <b>PR</b>	
Objetivo <b>Venda do Imóvel</b>		
Finalidade <b>Comercial/Industrial</b>		
Inquilino Atual <b>Radiante Engenharia de Telecomunicações S.A.</b>		
Proprietário <b>Radiante Administração e Incorporação de Imóveis Ltda</b>		
Tipo de Imóvel <b>Galpão</b>	Área Total do Terreno <b>10.001,62 m<sup>2</sup></b>	Área Total Construída <b>4.419,53 m<sup>2</sup></b>
Motivo da Venda <b>Desinvestimento</b>	Situação <b>Matrícula Regular e Construção Averbada</b>	
Possibilidades de Compra <b>Compra como investimento para locação ou compra para utilização para fim comercial, industrial ou logístico.</b> <b>Localização privilegiada na principal avenida de conexão entre Fazenda Rio Grande e Curitiba, onde diversas grandes indústrias estão instaladas, a exemplo da Mate Leão, Sumitomo, NTN Rolamentos, Plaskaper e KYB. O imóvel está localizado muito próximo da nova fábrica de eletrodomésticos da LG Electronics, que tem previsão de começar a operar no primeiro semestre de 2026.</b>		
Valor de Avaliação Total do Imóvel <b>R\$ 16.000.000,00 (Dezesseis Milhões de Reais)</b>		

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>2. LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
2.1 - História e Características do Município .....	5
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO .....</b>	<b>5</b>
3.1 - Av. Francisco Ferreira da Cruz.....	5
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>6</b>
4.1 - Localização e Atividades Existentes.....	6
4.2 - Melhoramentos Públicos .....	6
4.3 - Infraestrutura Urbana.....	6
4.4 - Considerações Gerais .....	6
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO .....</b>	<b>7</b>
5.1 - Aspectos Físicos .....	7
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	7
5.4 - Planta do Zoneamento .....	7
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS .....</b>	<b>8</b>
6.1 - Descrição Geral das edificações .....	8
<b>7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....</b>	<b>8</b>
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	8
<b>8. COMPONENTES .....</b>	<b>8</b>
8.1 - Valor Encontrado.....	9
<b>9. ENCERRAMENTO.....</b>	<b>10</b>
<b>10. ANEXOS.....</b>	<b>11</b>
<b>ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....</b>	<b>11</b>
<b>ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....</b>	<b>12</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Esta apresentação objetiva demonstrar as principais características do imóvel posto à venda e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Relacionamos abaixo a documentação utilizada neste relatório, que é boa e válida:
  - 1) Cópia da matrícula nº 24.635 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande / PR.
  - 2) Informações cadastrais - Inscrição Imobiliária: 073.001.0790.001.
  - 3) Consulta de zoneamento.

Toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, estando o objeto da análise livre e desembaraçado de ações judiciais, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

O imóvel se encontra livre e desembaraçado de qualquer gravame ou garantia fiduciária, podendo ser livremente alienado. O imóvel cumpre todos os requisitos da legislação em vigor.

## 2. LOCALIZAÇÃO

<b>Endereço:</b> Avenida Francisco Ferreira da Cruz		
<b>Bairro:</b> Eucaliptos	<b>Cidade:</b> Fazenda Rio Grande	<b>UF:</b> PR

### 2.1 - História e Características do Município

Fazenda Rio Grande é um município do estado do Paraná, situado na região metropolitana da capital Curitiba. Em 1879, Francisco Claudino Ferreira, requereu junto à Paróquia de São José dos Pinhais uma área de terras, com as quais formou a Fazenda Rio Grande, tomando-se desta forma, o primeiro proprietário de terras da localidade. Esta fazenda foi formada em cima de um antigo aldeamento indígena, e o nome original da localidade era Capocu. A principal atividade da Fazenda Rio Grande era a criação de cavalos de raça, cujo maior cliente era o próprio Exército Brasileiro. No ano de 1913, por intermediação de João Bettega, o senhor Tobias Pereira da Cruz adquiriu da Fazenda Rio Grande, uma área de 487 alqueires de terras, e José Custódio dos Santos outros 52,5 alqueires no núcleo do Rio Maurício.



A partir de então, a história de Fazenda Rio Grande confunde-se com o expansionismo industrial e populacional de Curitiba, com ação direta no parcelamento do solo urbano da área correspondente à atual sede municipal. Tal fracionamento decorreu dos fenômenos de ocupação urbana da cidade de Curitiba. A procura cada vez maior, de pessoas vindas do interior do Estado e também de Santa Catarina, por áreas onde morar, e a perda sistêmica de renda, se conjugaram com os negócios imobiliários em toda a região metropolitana da capital.

As áreas da Fazenda Rio Grande, ao sul de Curitiba, foram um dos últimos redutos da especulação imobiliária. O início do loteamento da Fazenda Rio Grande, filão periférico de Curitiba, deu-se a partir de 1959. Daí para a frente não parou de acontecer, até os dias de hoje. Desde aquela data, foram vendidos 11.157 lotes urbanos, em 39 loteamentos, numa área total de 6.740.337,32 metros quadrados.

- Área da Cidade: 116,676 Km<sup>2</sup>
- População Total: 103.750 habitantes (Estimativa IBGE - 2021)
- PIB per capita: R\$ 5.383,58 (Estimativa IBGE - 2008)
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,720

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

### 3.1 - Av. Francisco Ferreira da Cruz

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> 2 (1 em cada sentido)	<b>Traçado:</b> Linear
<b>Perfil:</b> Plano	<b>Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Calçadas:</b> Cimentado

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 - Localização e Atividades Existentes

<b>Uso Predominante</b>	<b>Densidade de Ocupação</b>	<b>Padrão Econômico</b>	<b>Distribuição da Ocupação</b>
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
			<b>Área sujeita a enchentes</b>
			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Rural	Baixo	Baixo	

### 4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

### 4.3 - Infraestrutura Urbana

<b>Transportes Coletivos</b>	<b>Equipamentos Comunitários</b>	<b>Intensidade de Tráfego</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	<b>Nível de Escoamento</b>
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	<input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim

### 4.4 - Considerações Gerais

O local é dotado de parte da infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

**Principais polos de influência:** Área Industrial em torno da Av. Francisco Ferreira da Cruz.

**Principais vias de acesso:** Av. Francisco Ferreira da Cruz.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 5.1 - Aspectos Físicos

<b>Área:</b> 10.001,62 m <sup>2</sup>	<b>Medidas do Terreno:</b> 202,60 x 51,78 x 189,87 x 50,87 metros		
<b>Testada Principal:</b> Av. Francisco Ferreira da Cruz			
<b>Formato:</b> Irregular	<b>Topografia:</b> Plano	<b>Superfície:</b> Seca	
<b>Obs.:</b> Nos fundos do terreno existe uma área de preservação permanente devido a presença de um córrego, o qual não compromete a utilização do seu potencial e não foi considerado.			

### 5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

De acordo com o mapa de zoneamento da Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande o imóvel está localizado no zoneamento ZI - Zona Industrial, com os parâmetros definidos na Lei Municipal e seus anexos nº 80 de 2.013 - "Altera dispositivos da lei complementar nº 6, de 15 de setembro de 2006 e dá outras providências".

<b>Nome da Zona:</b>	ZI	<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b>	1,0
<b>Taxa de Ocupação:</b>	50%	<b>Usos Permitidos:</b>	Comércio e serviço geral. Indústrias do Grupo A, B e C.
<b>Taxa de Permeabilidade:</b>	25%		
<b>Altura Máxima:</b>	-	<b>Usos Tolerados e Permissíveis:</b>	Habitação Unifamiliar. Uso Agropecuário.

### 5.4 - Planta do Zoneamento



## 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### 6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula o imóvel possui uma área construída averbada total de 4.419,53 m<sup>2</sup> referente a 2 galpões industriais.

O Galpão 1 é composto por 2 pavimentos, sendo:

- Térreo - galpão, sala, vestiário, recepção e lavabos;
- Mezanino - 4 salas e lavabos.

O galpão 2 é composto de 1 pavimento, sendo somente galpão.

O imóvel contém uma subestação trifásica.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### 7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

## 8. COMPONENTES

### **8.1 - Valor Encontrado**

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de terrenos assemelhados ao estudado, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base a tabela de Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, a qual faz a correlação do padrão do imóvel com a divulgação do R8N do Custo Unitário Básico (CUB), divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Paraná (Sinduscon-PR) entre outras fontes de informações.

De acordo com o item 3.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 12721:2006, o conceito de Custo Unitário Básico é o seguinte: "Custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado de acordo com a metodologia estabelecida em 8.3, pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no artigo 54 da Lei nº 4.591/64 e que serve de base para a avaliação de parte dos custos de construção das edificações."

O CUB/m<sup>2</sup> representa o custo parcial da obra e não o global, isto é, não leva em conta os demais custos adicionais. De acordo com a ABNT NBR 12721:2006, item 8.3.5:

"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, submuramentos, 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."

<b>Área do Terreno (M<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Mercado do Terreno</b>
10.001,62	664,89	<b>R\$ 6.650.000,00</b>
		<b>(Seis Milhões, Seiscentos e Cinquenta Mil Reais)</b>

<b>Área Construída (M<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Mercado da Construção e Benfeitorias</b>
4.419,53	2.115,61	<b>R\$ 9.350.000,00</b>
		<b>(Nove Milhões, Trezentos e Cinquenta Mil Reais)</b>

<b>Valor Total de Mercado de Compra e Venda</b>
<b>R\$ 16.000.000,00</b>
<b>(Dezesseis Milhões de Reais)</b>

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA**

## 9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel posto à venda representa o montante em relação ao valor de mercado. O valor mencionado é calculado para venda à vista. Eventuais negociações de permuta podem ser estudadas em relação a apartamentos de 1 a 3 quartos no município de Curitiba.

O portfólio atual da Radiante Imóveis é focado na locação de apartamentos, portanto a venda do imóvel é uma decisão estratégica de desinvestimento da empresa.

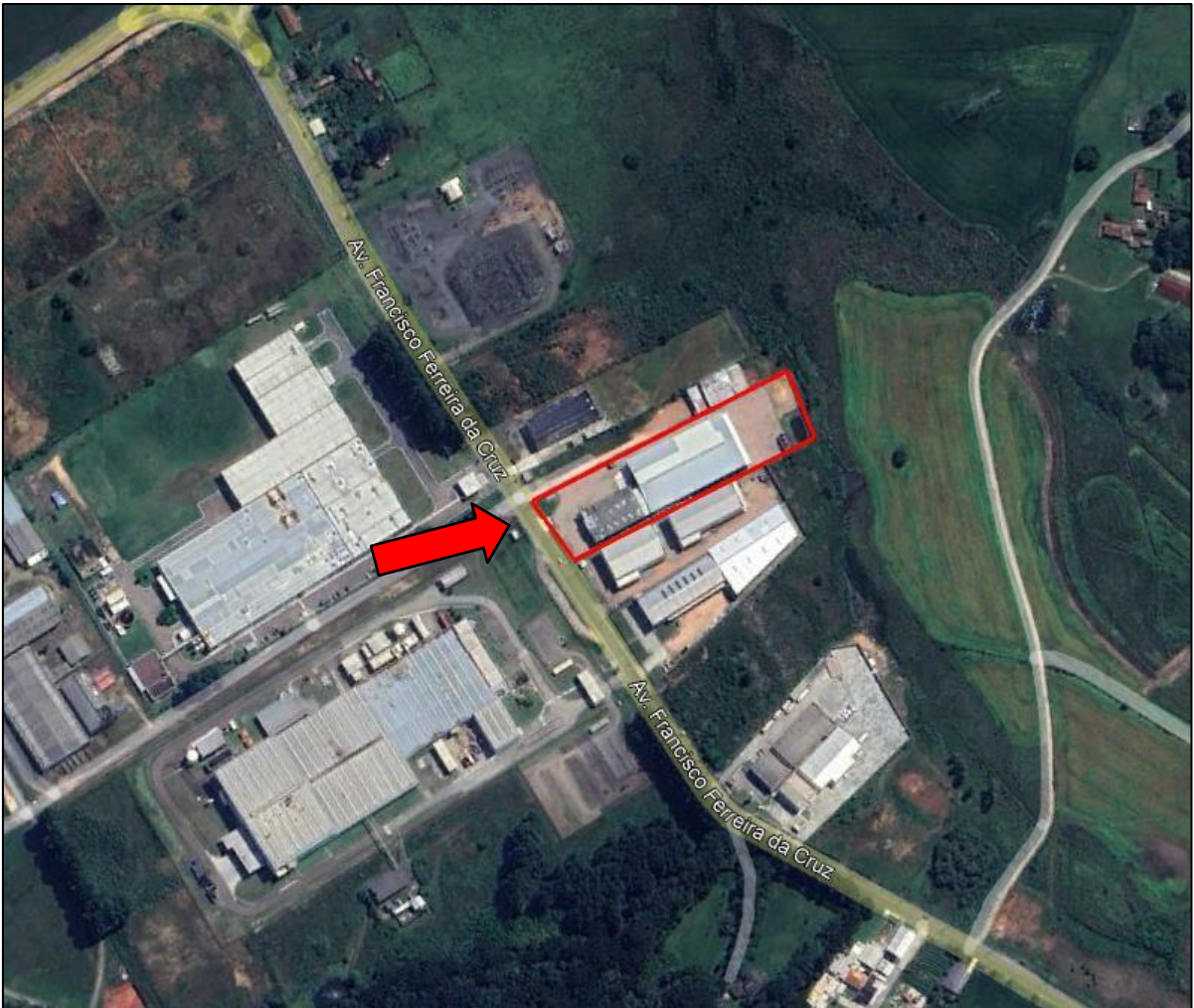
Administração

---

Guilherme Hoffmann Bampi  
Curitiba, 27 de Junho de 2025

## 10. ANEXOS

### ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



### ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Av. Francisco Ferreira da Cruz



Av. Francisco Ferreira da Cruz

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada Galpão 1



Fachada Galpão 1



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



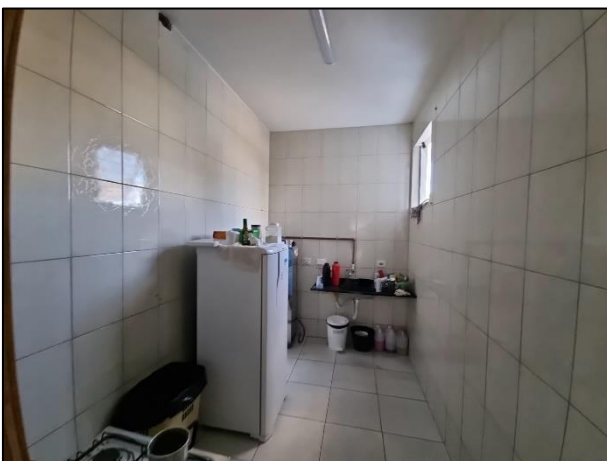
Galpão



Vestário



Lavabo



Copa



Sala



Lavabo



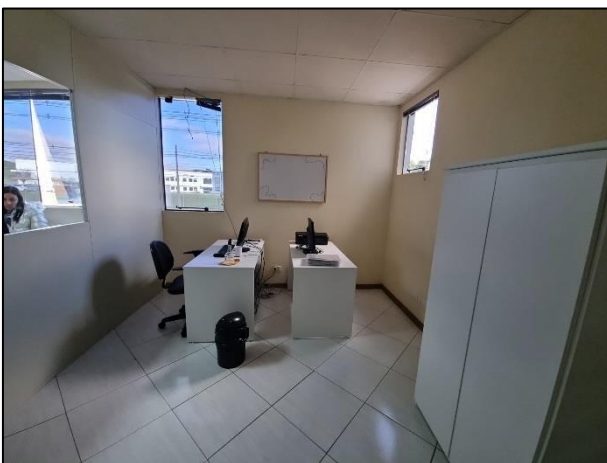
Circulação



Sala



Sala



Sala



Lavabo



Sala



Fachada Galpão 2



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Pátio



Pátio



Pátio



Pátio



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea



Vista Aérea

---

## DOCUMENTOS

---



Serviço Registral de Imóveis  
Comarca da Região Metropolitana de Curitiba  
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR  
CNPJ nº 02.952.816/0001-40  
Horário - 08h 30 as 17:00h  
Bel. Hermas Eurides Brandão Junior  
Agente Delegado



## CERTIDÃO

Comarca da Região  
Metropolitana de Curitiba  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR  
CNPJ nº 02.952.816/0001-40  
Hermas Eurides Brandão Junior  
OFICIAL DO REGISTRO

<b>REGISTRO GERAL</b>	Ficha 24.635/01
Matrícula nº 24.635	<i>[Assinatura]</i>

**IMÓVEL:** Área 9-04 (nove-quatro), oriunda da subdivisão da área nº 09, situada no lugar denominado **DISTRITO INDUSTRIAL**, nesta Cidade de Fazenda Rio Grande, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de Fazenda Rio Grande-Paraná, com área total de 10.001,62 metros quadrados, sem benfeitorias, numeração predial 2.933, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no ponto de interseção da Rua Francisco Ferreira da Cruz, a qual segue por uma distância de 202,60 metros, confrontando com a área 9-03; que deste ponto desfile a direita e segue por uma distância de 51,78 metros, em dois segmentos de 4,25 metros e 47,53 metros confrontando com a área dos herdeiros de Francisco Ferreira da Cruz, e deste ponto desfile a direita e segue por uma distância de 189,87 metros, em linha reta confrontando com a área 9-05, deste ponto desfile a direita e segue por uma distância de 50,87 metros, confrontando com a Rua Francisco Ferreira da Cruz, até o ponto de partida deste caminhamento. Medidas e confrontações elaboradas por Isuru Yamamoto, arquiteto, CREA PR-14829-D e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART nº 20103197976.-

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 073.001.0790.001.001.-

**OBSERVAÇÃO:** Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações) foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes conforme autoriza o Provimento 183/2010.-

**PROPRIETÁRIAS:** **GIÓCA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Jatobá, nº 750, no Bairro Bairro Eucaliptos, nesta Cidade de Fazenda Rio Grande-PR e inscrita no CNPJ/MF nº 86.552.429/0001-07 e **AMPLO FOMENTO MERCANTIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Visconde do Rio Branco, nº 1.630, conjunto 1303, no Bairro Centro, na Cidade de Curitiba-PR, e inscrita no CNPJ/MF nº 05.922.994/0001-17.-

O imóvel pertence as proprietárias da seguinte forma: **8.401,37 m² para GIÓCA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA e 1.600,25 m² para AMPLO FOMENTO MERCANTIL LTDA.-**

**TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula 19.152, Registro 1 e 2 da Matrícula nº 19.152 desta Serventia.-

O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 10 de novembro de 2010.(a) *[Assinatura]* (Bel.HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR - Oficial do Registro de Imóveis)vlkm

**R-1 - Matrícula nº 24.635 -** Protocolo nº 34.998 datado de 30/12/2010 - **DIVISÃO AMIGÁVEL**. Consoante Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 177/182, do Livro 183-N, no Tabelionato de Notas de Fazenda Rio Grande-Paraná, em 15 de dezembro de 2010, o imóvel objeto da presente matrícula, fica pertencendo exclusivamente a **GIÓCA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, já qualificada, sem condições. Atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) juntamente com outros imóveis. FUNREJUS nº 08026008600084472 no valor de R\$609,00 juntamente com outros imóveis. Consta da escritura que foram apresentadas: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CND sob nº 845442010-14001013; Certidão Conjunta Negativa de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União sob nº 742A.D746.841B.8BAE e que foram apresentadas as Certidões de Feitos Ajuizados atendendo ao contido no Ofício-Circular nº 244/05-CG e Provimento nº 165/2008. DOI emitida pelo Notário. (ITBI-Imune). Custas: 4.302 VRC = R\$ 452,76. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 25 de janeiro de 2011.(a) *[Assinatura]* (Bel.DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Escrevente Substituto do Registro de Imóveis)clau.

**R-2 - Matrícula nº 24.635 -** Protocolo nº 42.044 datado de 21/12/2011 - **COMPRA E VENDA**. Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 113/115, do Livro 174, no Tabelionato do Distrito Judiciário de Tatuquara, da Comarca de Curitiba-PR, em 03 de outubro de 2011, a **GIÓCA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, já qualificada, vendeu a **ALV INDÚSTRIA E COMÉRCIO**  
SEGUE NO VERSO



Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



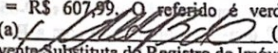


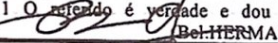
Serviço Registral de Imóveis  
Comarca da Região Metropolitana de Curitiba  
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR  
CNPJ nº 02.952.816/0001-40  
Horário - 08h 30 as 17:00h  
Bel. Hermas Eurides Brandão Junior  
Agente Delegado



## CERTIDÃO

CONTINUAÇÃO

**DE TINTAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Francisco Ferreira da Cruz, nº 3.201, no Bairro Parque Industrial, nesta Cidade de Fazenda Rio Grande-PR e inscrita no CNPJ/MF nº 05.097.254/0001-93, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), sem condições. Apresentaram Guia de Recolhimento do FUNREJUS nº 11072001400077071 no valor de R\$ 120,00. Consta da escritura que foram apresentadas as Certidões de Feitos Ajuizados atendendo ao contido no Ofício-Circular nº 244/05-CG e Provimento nº 165/2008. Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 340462011-14001011, válida até 19/05/2012 e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código de controle da certidão: 3DA8.4F55.95BC.65EA, válida até 24/06/2011. **DOI emitida pelo Notário.** (ITBI Guia nº 03015/2011, paga sobre o valor de R\$ 60.000,00). Custas: 4.312 VRC = R\$ 607,99. *O referido é verdade e dou fé.* Fazenda Rio Grande, 05 de janeiro de 2012. (a)  (ANA CHRISTINA FREITAS QUEIROZ BRANDÃO - Escrevente Substituta do Registro de Imóveis).

**Av-3 - Matrícula nº 24.635** - Protocolo nº 107.774 datado de 04/10/2018 - **EDIFICAÇÃO**. Consoante requerimento de 30 de agosto de 2018, devidamente assinado e com firma reconhecida e faz prova o Certificado de Conclusão de Obras Habite-se - Total nº 070/2018, expedido por Gerry José dos Santos, secretário municipal de urbanismo, da Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU - Controle de Edificações e Wanderley Antonio Martins, Matrícula 106101, da Secretaria Municipal de Saúde, deste Município de Fazenda Rio Grande, em 12 de março de 2018; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002072018-88888397, emitida em 23/08/2018 com validade até 19/02/2019, expedida pela Internet e devidamente validada por esta Serventia e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART nº 3053878124 do Arquiteto e Urbanista Walter Henrique Cioato - CREA/PR 90.756-D/PR, os quais ficam digitalizados nesta Serventia, **AVERBA-SE** sobre o imóvel objeto da presente matrícula, a **CONSTRUÇÃO de Barracão Industrial**, com 01 (um) pavimento + mezanino em alvenaria, sendo a área total construída de 908,00 metros quadrados. Apresentaram Guia de Recolhimento do FUNREJUS nº 3922663-3 no valor de R\$ 2.672,33 em 30/08/2018. (Valor da Construção R\$ 1.336.167,40 conforme Ofício Circular 01/18). Emolumentos: 2.156 VRC = R\$ 416,11 *O referido é verdade e dou fé.* Fazenda Rio Grande, 16 de outubro de 2018. (a)  Bel. HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR - Agente Delegado/ffo.

**R-4 - Matrícula nº 24.635** - Protocolo nº 125.061 datado de 24/07/2020 - **PERMUTA**. Consoante Escritura Pública de Permuta, lavrada às fls. 175/179 do Livro 922-N, no Serviço Distrital do de Santa Quitéria da Cidade de Curitiba-PR, em 27 de março de 2020, **ALV INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE TINTAS LTDA**, já qualificados, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 1.680.000,00 (um milhão seiscentos e oitenta mil reais), a **RADIANTE ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 11.255.159/0001-73, com sede na Rodovia BR 277, nº 748, na Cidade de Curitiba-PR, no ato da escritura em registro representado por seu sócio administrador HELIO BAMPPI, brasileiro, casado, engenheiro eletrônico, portador da CNH nº 01937415329-Detran/PR onde consta a CI nº 1.450.619-5-SESP/PR, inscrito no CPF/MF nº 194.604.229-34, residente e domiciliado na Rua Ministro Brochado da Rocha nº 1060, na Cidade de Curitiba-PR, a título de permuta com os Direitos Creditórios totalizando R\$ 1.680.000,00 (um milhão seiscentos e oitenta mil reais), oriundos da confissão de dívida firmada pela ora anuente concordante MADEPLAST INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MADEIRA PLÁSTICA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 10.278.073/0001-01, com sede na Avenida das Indústrias, nº 300, na Cidade de Mandirituba-PR, cujo crédito foi lançado na escrituração contábil da segunda permutante, por força da transferência em razão de integralização de capital social. Apresentaram Guia de Recolhimento do FUNREJUS nº 5612622-6 paga no valor de R\$ 5.891,58 em 27/03/2020. Consultado na CNIB - Código HASH - NEGATIVO. Consta da escritura que o negócio imobiliário não foi intermediado por corretor(a) de imóveis e que foi apresentada a certidão conjunta da Receita Federal e INSS em nome da vendedora devidamente validada. **DOI emitida por esta Serventia.** (ITBI Guia nº 1529/2020 paga sobre o valor de R\$ 1.680.000,00 no valor

SEGUE



Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



194.704



Serviço Registral de Imóveis  
 Comarca da Região Metropolitana de Curitiba  
 Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR  
 CNPJ nº 02.952.816/0001-40  
 Horário - 08h 30 as 17:00h  
 Bel. Hermas Eurides Brandão Junior  
 Agente Delegado



### CERTIDÃO

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR  
 CNPJ nº 02.952.816/0001-40  
 Hermas Eurides Brandão Junior  
 OFICIAL DO REGISTRO

<b>REGISTRO GERAL</b>	Ficha 24.635/02
Matrícula nº 24.635	Númerica

de R\$ 42.000,00 em 23/07/2020). Emolumentos: 4.312 VRC - R\$ 832,22. Fadep R\$ 41,61. ISS R\$ 41,61. Selo Funarpen R\$ 4,67. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 14 de agosto de 2020. (a) *[Signature]* (Bel. HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR - Agente Delegado)ffo.

**Av-5 - Matrícula nº 24.635 - Protocolo nº 159.658 datado de 07/02/2023 - EDIFICAÇÃO.**  
 Consoante requerimento datado de 07 de fevereiro de 2023, devidamente assinado com firma reconhecida e faz prova o Certificado de Conclusão de Obras Habite-se Total - nº 027/2023, expedido por Gerry José dos Santos, Secretário Municipal de Urbanismo e Wanderley Antônio Martins, Coordenador da Vigilância Sanitária, da Secretaria Municipal de Saúde, deste Município de Fazenda Rio Grande, em 25 de janeiro de 2023; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código de controle da certidão: 9234.EA7A.EE43.F814, emitida em 06/12/2022, com validade até 04/06/2023, expedida pela Internet e devidamente validada por esta Serventia e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART nº 172023261371 da Engenheira Civil Criceia Mari Hecke Katzwinkel, CREA/RS 41033-D os quais ficam digitalizados nesta Serventia, AVERBA-SE sobre o imóvel objeto da presente matrícula, a CONSTRUÇÃO de Barracão Industrial, com 01 (um) pavimento em alvenaria, tendo a área total construída de 3.511,53 metros quadrados. Apresentaram Guia de Recolhimento do FUNREJUS nº 8938020-2 no valor de R\$ 1.625,30 paga em 09/02/2023 (Valor da Construção R\$ 812.648,90 conforme Ofício Circular nº 01/2018). Emolumentos: 2.156 VRC = R\$ 530,38. Fundep R\$ 26,52 ISS R\$ 26,52 Selo Funarpen R\$ 0,00. Número do Selo F464V.LzqPa.vTWUF-htFRb.J4K3X. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 14 de fevereiro de 2023. (a) *[Signature]* (Bel. HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR - Agente Delegado)ln.

CERTIFICO E DOU FÉ QUE A PRESENTE É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL ARQUIVADO NESTA SERVENTIA. CERTIFICO AINDA, que a presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel objeto desta matrícula, cf. art. 19 § 9º da Lei 6.015/73.

Fazenda Rio Grande, 14 de fevereiro de 2023

*[Signature]*  
 -Bel. HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR-  
 Agente Delegado

*[Signature]*  
 -Bel. DENISON LUIZ NEGRÃO DIAS-  
 Escrevente Substituto (Port.09/99)

*[Signature]*  
 -GIOVANA TARA LEMOS DA CRUZ-  
 Escrevente Substituta (Port.4517)

*[Signature]*  
 -FLAVIA FERNANDA DE OLIVEIRA ARAUJO-  
 Escrevente Indicada (Port.12/21)

*[Signature]*  
 -ANA CRISTINA FREITAS QUEIROZ BRANDÃO-  
 Escrevente Substituta (Port.21/21)

Flavia Fernanda de Oliveira Araujo  
 Escrevente Indicada  
 Portaria 12/2021  
 CPF 083.\*\*\*-\*\*-33

REGISTRO DE IMÓVEIS  
 HERMAS BRANDÃO JR  
**FRG**  
 COMARCA DE FAZENDA RIO GRANDE

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° F464LLqPa.vTUf-hYJQJ4K3V, Controle:F464LLqPa.vTUf-hYJQJ4K3V  
 Consulte a autenticidade deste selo em <http://funarpen.com.br>

Matrícula nº  
24.635

SEGUE NO VERSO



Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



194.704



## INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 37577

### Dados do Imóvel

Código do imóvel: 37577

Inscrição imobiliária: 073.001.0790.001

Lote: 9-04

Logradouro: Avenida - Francisco Ferreira da Cruz

Número: 2933

Bairro: EUCALIPTOS

Complemento: T-CM

### Características do Imóvel

Uso: Comercial Particular

Espécie: Normal

Área Terreno (Migr): 10.001,6200

Fator Indústria (Migr): 1,0000

Fator Esquina (Migr): 1,0000

Testada (Migr): 50,8700

Valor M2 Terreno (R\$): 191,7357

Área construída (Migr): 908

Ano Construção (Migr): 2017

Construção: Alvenaria simples

Valor M2 Construção (R\$): 1.353,8416

Fator Obsolescência (Migr): 0,9280

Valor Venal Terreno (R\$): 329.846,2264

Valor Venal Imóvel (R\$): 1.470.625,6339

Valor Venal Prédio (R\$): 1.140.779,4075

Possui Unidade de Não

Fator Área (Migr): 0,4000

Fazenda Rio Grande (PR), 21 de Maio de 2023



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

## Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande

### SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

# CONSULTA DE ZONEAMENTO

## Nº. 44304 / 2023

Localização do Imóvel

**Avenida Francisco Ferreira da Cruz, 2933 - - Industrial I**

Lote: **9-04**      Quadra:      Planta:      Inscrição Imobiliária: **073.001.0790**

Conforme Lei Municipal nº 79/2013 o imóvel encontra-se INSERIDO no Perímetro Urbano do Município.

Conforme Lei Municipal nº 80/2013 o imóvel é atingido pela(s) seguinte(s) Zona(s) de Uso:

**ZI**      \*

Zona Industrial

Conforme Lei Municipal nº 81/2013 o imóvel é atingido pela(s) seguinte(s) Diretrizes Viárias:

**VE-I** (30 metros)

Via Estrutural I

	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitamento	Nº Máximo de Pavimentos	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade
	1000	20 Esquina 30	1,0	*	10	2.0	50%	25%
<b>ZI</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>USOS PERMISSÍVEIS</b>		<b>USOS TOLERADOS</b>		<b>USOS PROIBIDOS</b>	
	Comércio e serviço geral. Indústrias do Grupo A. Indústrias do Grupo B. Indústrias do Grupo C.		*		Habitação unifamiliar. Uso agropecuário.		Todos os demais usos.	
	Observações:		1) A aprovação de novos empreendimentos na Área de Manancial a jusante da nova captação de água (Decreto Estadual nº. 6194/2012) está sujeita à análise de soluções técnicas para destinação adequada das águas pluviais e esgotamento sanitário, visando a proteção rio Despique. 2) Usos permissíveis, quando liberado pelo órgão competente, deverão seguir os mesmos parâmetros construtivos válidos para os demais usos.					

**ALERTAS:****SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE**

Solicitar à SMMA parecer ambiental quanto a existência de Área de Preservação Permanente

**ORIENTAÇÕES:**

- 1) Consulta à legislação municipal: [www.leismunicipais.com.br](http://www.leismunicipais.com.br)
- 2) Obras sujeitas à aprovação da SMU não poderão ter início antes da emissão do respectivo Alvará de Construção.
- 3) O interessado é responsável por conseguir as demais licenças complementares que se façam necessárias.
- 4) É responsabilidades do proprietário a correta identificação do número predial no imóvel.

**Esta Consulta tem validade de 180 dias.**  
**Fazenda Rio Grande, 21 de maio de 2023**