# *LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL*

**Razão social/Contratante:**

**MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL**

**CNJP:**

**10.915.046/0001-94;**

**Finalidade:**

Avaliação de Imóvel Urbano;

**Objetivo:**

Determinação do Valor de Mercado;

**Objeto da avaliação:**

Imóvel Comercial.

**Localização:**

Rua José Bento dos Santos, nº 312, Zona Urbana – Guaraci - PR.

## EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenm²ria de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640;

## NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal n° 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA[1], permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT[2]. A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR[3] 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

[1] CONFEA - Conselho Federal de Engenm²ria, Arquitetura e Agronomia;
[2] ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
[3] NBR – Norma Brasileira.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



**SUMÁRIO**

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO ..... 4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁL; ..... 4
3 VISTORIA ..... 5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ..... 5
4.1 ASPECTOS GERAIS ..... 5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA ..... 6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS ..... 6
5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS ..... 6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL ..... 7
6.1 LOCALIZAÇÃO ..... 7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... 9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO ..... 11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO ..... 11
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS ..... 11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS ..... 12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO ..... 13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ..... 13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO ..... 14
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO ..... 14
9 ANEXOS ..... 15
9.1 VISTORIA ..... 15
9.2 DOCUMENTAÇÃO ..... 16
9.3 DADOS DE MERCADO ..... 21
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO ..... 23

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

| ITENS | VALORES |
|---|---|
| **Valor de Mercado** | **R$ 560.000,00**<br>(Quinhentos e sessenta mil Reais) |

| Metodologia: | Tratamento de dados: |
|---|---|
| Comparativo Direto de Dados de Mercado | Dados |
| **Grau de Fundamentação:** | **Grau de Precisão:** |
| Grau I | Grau III |

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁL;

São Paulo, 06 de Maio de 2025.

_____

Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## 3 VISTORIA

Não foi possível realizar vistoria dentro das instalações do imóvel, está engenheira prosseguiu com a vistoria externa no dia 05 de maio de 2025.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

## 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 211,680 km² (2024);
- População Estimada: 4.748 m²bitantes (2022);
- Densidade demográfica: 22,43 m²bitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R$ 40.288,15 (2021);
- IDH-M: 0,698 (2010)

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



### 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

### 4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

## 5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS

Foi disponibilizado cópia da matrícula número 4.866, expedida pelo Serviço Registral de Imóveis da Cidade de Jaguapitã - PR. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas foram disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames existentes, restrições ou alterações na titularidade.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual esta limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



# 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

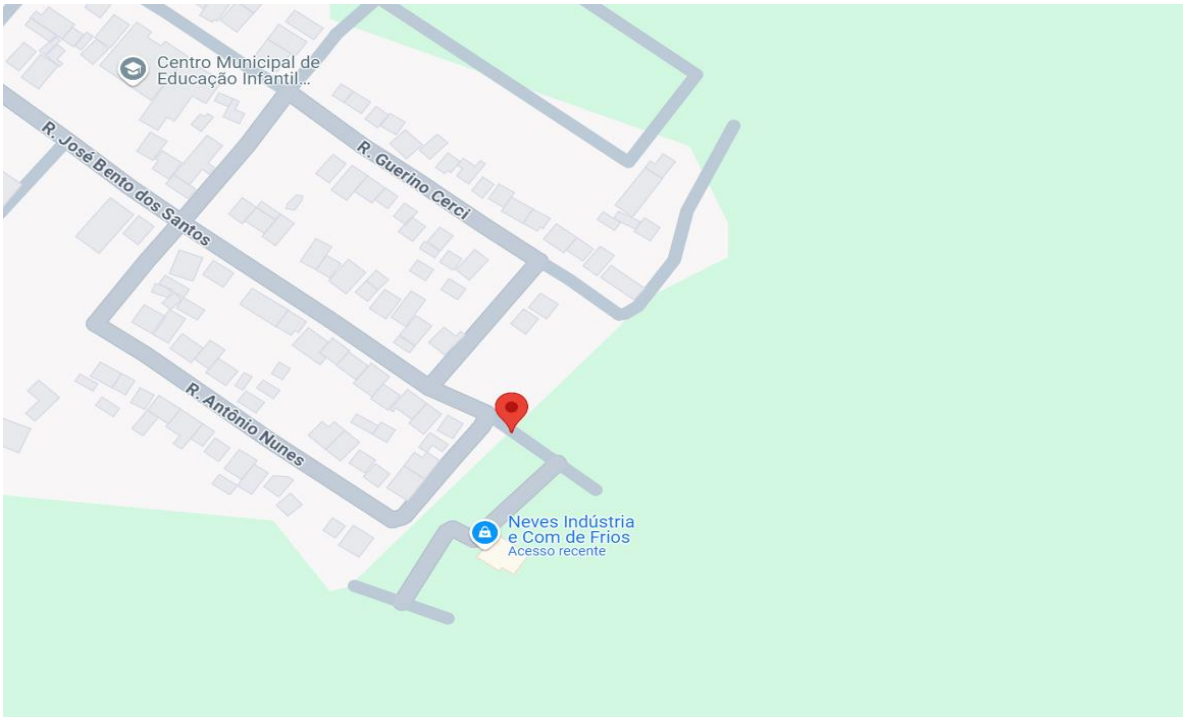
## 6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sobe avaliação está localizado na Rua José Bento dos Santos, nº 312, Zona Urbana, na cidade de Guaraci - PR. A via arterial do avaliando é considerada de intensidade baixa e recebe pavimentação de intertravado.

**DETALHES DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL**

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

**Detalhe da Localização**




**Mapa de Localização**

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## 6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terras medindo 7.146,33 metros quadrados, destacados de uma área maior de terras medindo 11.111,19 metros quadrados, contando do lote nº 104-E da gleba 2, da Colônia São Sebastião do Guaraci, no distrito e município de Guaraci, desta comarca, neste Estado, cuja área em sua totalidade passa a ter os seguintes limites e confrontações: partindo-se de um marco de madeira de lei cravado no entroncamento dos lotes 104 remanescente, casas populares e o lote 104-E, seguindo-se deste ponto confrontando com as casas populares no rumo SW36º00''00', numa distância de 36,45 metros onde encontramos um novo marco, daí confrontando com a rua Projetada B1, no rumo SE54º00''0' numa distância de 122,90 metros, encontramos um novo marco, confrontando com a área pertencente a Sanepar no rumo NW36º00''0' numa distância de 2,90 metros, encontrando outro marco, deste ponto continua-se confrontando a área pertencente a Sanepar no rumo SE71º21''14' numa distância de 84,00 metros, onde encontramos a Água do Centenário, por este descemos na margem esquerda até encontrarmos um novo marco, seguindo daí no rumo NW57º04''40' numa distância de 190,07 metros onde encontramos o marco primeiro desta referida descrição.

Conforme Av.1 no ano de 1996 foi edificado um posto de refrigeração em alvenaria de tijolos com a área de 494,00 m² localizado na rua José Bento dos Santos, 312, porém, não possui valor comercial pelo seu estado de conservação ser de ruínas

### 6.2.3 Detalhes do terreno

| Formato: | Cota: | Superfície: |
|---|---|---|
| Irregular | No nível do logradouro | Seca |
| **Topografia:** | **Posição/Situação:** | **Frente (m)*:** |
| Semiplana | Meio de Quadra | N/D |

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui localização estratégica em região dotada de boa infraestrutura. Possui fácil acesso as demais regiões da cidade.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões de terreno, topografia semiplana, via de acesso e posição de meio de quadra. As edificações não possuem valor comercial.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelm²ntes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



# 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

## 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

### 8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

*8.2.1.2.1 "Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida".*

*8.2.1.2.2 "Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no*

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



*planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa".*

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

### 8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## 8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

| Item | Descrição | Graus | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 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. |
| 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. |
| 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 utilizados no modelo. |
| 4 | Extrapolação | ☒ | ☐ | ☐ |
| | | Não admitida. | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo. | Admitida, desde que:<br>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;<br>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. |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada | ☒ | ☐ | ☐ |
| | | 10% | 20% | 30% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **regressor (teste bicaudal).** | | | |
| **6** | **Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.** | ☒ | ☐ | ☐ |
| | | 1% | 2% | 3% |

#### 8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 12

| **Graus** | **III** | **II** | **I** |
|---|---|---|---|
| **Pontos mínimos** | **16** | **12** | **6** |
| **Itens obrigatórios** | ☐ | ☒ | ☐ |
| | 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. |

### 8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

| **Descrição** | **Graus** | | |
|---|---|---|---|
| | **III** | **II** | **I** |
| | ☐ | ☒ | ☐ |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central. | ≤30% | ≤40% | ≤50% |

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



# 9 ANEXOS

## 9.1 VISTORIA

Detalhes Externos

## 9.2 DOCUMENTAÇÃO

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5PNU4-VWTBC-E5CD2-KXB4W

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Página: 1/6

FICHA Nº1/4866
MATRICULA Nº4866

REGISTRO DE IMÓVEIS
Ernani Bassani
Antonio R. Svenciskas
PODER JUDICIÁRIO
JAGUAPITÃ - PARANÁ

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ — COMARCA DE JAGUAPITÃ
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

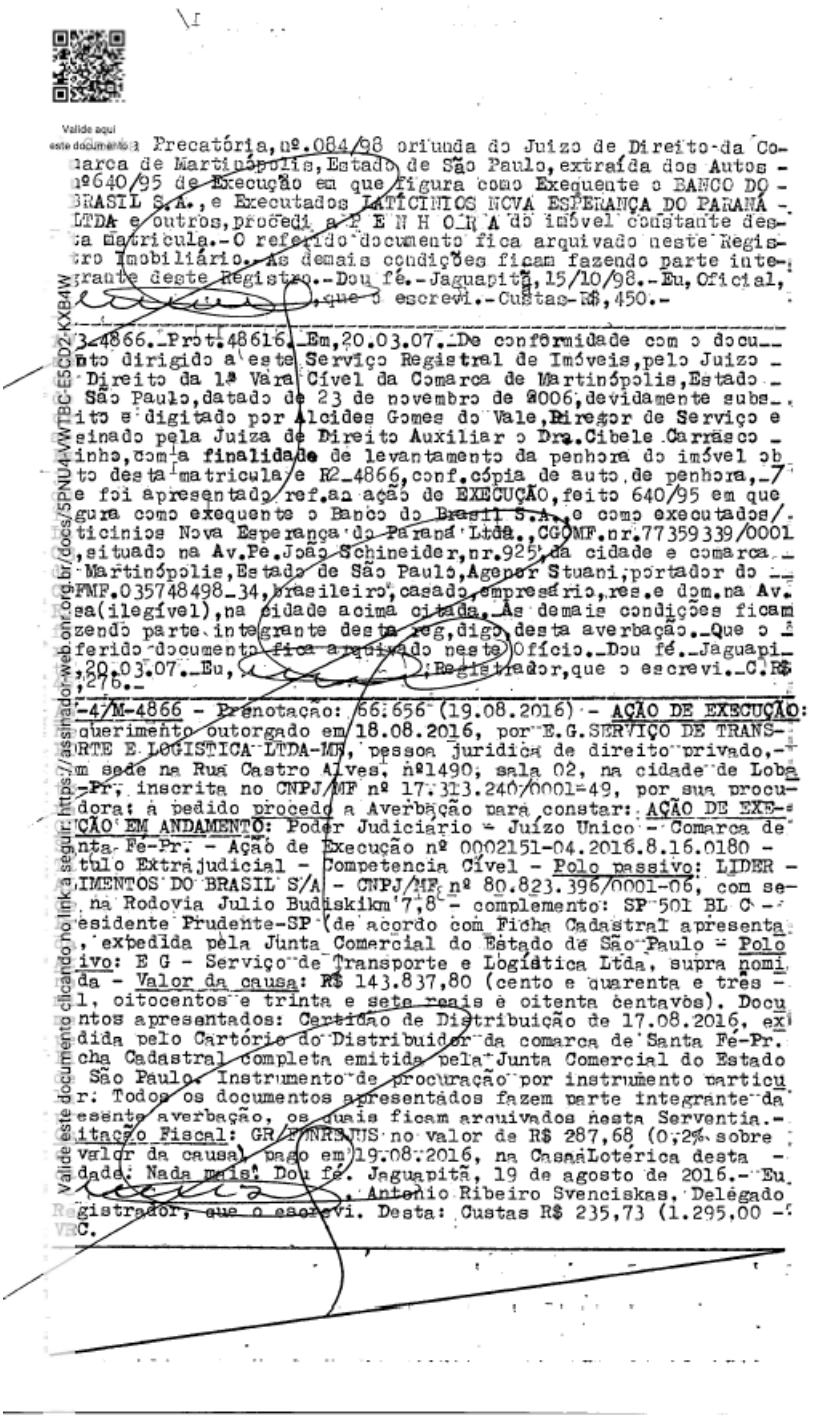
ANTONIO RIBEIRO SVENCICKAS
Of. Designado

ERNANI BASSANI
E. Juramentado

REGISTRO GERAL-LIVRO Nº2RG.- DATA:-02 DE JULHO DE 1992.-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terras medindo 7.146,33mts2.(sete mil,cento e quarenta e seis metros e trinta e tres centimetros quadrados),destacado de uma área maior de terras medindo 11.111,19mts2.,constante do lote nº104-E(cento e quatro-letra "E"),da gleba nº2--/(dois),da Colônia São Sebastião do Guaraci,no distrito e municipio de Guaraci,desta comarca,neste Estado,cuja área em sua totalidade passa a ter os seguintes limites e confrontações:-"-Partindo-se de um marco de madeira de lei cravado no entroncamento dos lotes 104-remanescente,casas populares e o lote 104-E,se--/guindo-se deste ponto confrontando com as casas populares no rumo SW36º00"00'numa distância de 36,45 metros onde encontramos um novo marco,daí confrontando com a rua Projetada B1,no rumo SE 54 00 00 numa distância de 122,90 metros,onde encontramos um novo-marco,confrontando com a área pertencente a Sanepar no rumo NE-36 00 00 numa distância de 2,90 metros encontramos outro marco, deste ponto continua-se confrontando a área pertencente a Sanepar nó ruao SE 71 21 14 numa distância de 84,00 metros onde encontramos a Água do Centenário por este descemos na margem es-/querda até encontrarmos um novo marco,seguindo daí no rumo NW - 57 04 40 numa distância de 190,07 metros onde encontramos o marco primeiro desta referida descrição".-Tudo de conformidade com o mapa e memorial descritivo elaborado pelo Engenheiro Carlos-/Luiz Scandelai,o qual assume inteira responsabilidade,-digo,Engenheiro Civil Roger K.Appel-CREA nº.20.998-D/Pr.-Doação de a-/cordo com a Lei nº.699 e Leis ns.714 e 733(que altera dispositivos da Lei Municipal nº.699),devidamente descrito na íntegra na escritura de doação objeto desta.-:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:
PROPRIETÁRIO:-O LATICINIOS NOVA ESPERANÇA DO PARANÁ LTDA.,com-/sua sede social à rua Barão de Antonina nº62,na cidade de Nova/Esperança,Estado do Paraná,inscrito no CGCMF sob nº.80.823.396/0001-06.-:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c:c



Precatória, nº.084/98 oriunda do Juizo de Direito da Comarca de Martinópolis, Estado de São Paulo, extraída dos Autos nº640/95 de Execução em que figura como Exequente o BANCO DO BRASIL S.A., e Executados LATICINIOS NOVA ESPERANÇA DO PARANÁ LTDA e outros, procedi a P E N H O R A do imóvel constante desta matrícula.- O referido documento fica arquivado neste Registro Imobiliário. As demais condições ficam fazendo parte integrante deste Registro.- Dou fé.- Jaguapitã, 15/10/98.- Eu, Oficial, que o escrevi.- Custas- R$, 450.-

3-4866.- Prot.48616.- Em, 20.03.07.- De conformidade com o documento dirigido a este Serviço Registral de Imóveis, pelo Juizo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Martinópolis, Estado de São Paulo, datado de 23 de novembro de 2006, devidamente subscrito e digitado por Alcides Gomes do Vale, Diretor de Serviço e assinado pela Juiza de Direito Auxiliar a Dra. Cibele Carrasco Vinho, com a finalidade de levantamento da penhora do imóvel objeto desta matrícula e R2-4866, conf. cópia de auto de penhora, e foi apresentado ref. an ação de EXECUÇÃO, feito 640/95 em que figura como exequente o Banco do Brasil S.A., e como executados/ Laticinios Nova Esperança do Paraná Ltda., CGCMF. nr. 77359339/0001, situado na Av. Pe. João Schineider, nr. 925, da cidade e comarca de Martinópolis, Estado de São Paulo, Agenor Stuani, portador do RGMF. 035748498-34, brasileiro, casado, empresário, res. e dom. na Av. [illegible] (ilegível), na cidade acima citada. As demais condições ficam fazendo parte integrante desta reg, digo, desta averbação.- Que o referido documento fica arquivado neste Ofício.- Dou fé.- Jaguapitã, 20.03.07.- Eu, , Registrador, que o escrevi.- C.R$ 276.-

-4/M-4866 - Prenotação: 66.656 (19.08.2016) - AÇÃO DE EXECUÇÃO: querimento outorgado em 18.08.2016, por E.G. SERVIÇO DE TRANSRTE E LOGISTICA LTDA-ME, pessoa juridica de direito privado, m sede na Rua Castro Alves, nº1490, sala 02, na cidade de Loba -Pr, inscrita no CNPJ/MF nº 17.313.240/0001-49, por sua procuradora: a pedido procedo a Averbação para constar: AÇÃO DE EXECUÇÃO EM ANDAMENTO: Poder Judiciario - Juizo Unico - Comarca de nta Fe-Pr. - Ação de Execução nº 0002151-04.2016.8.16.0180 - tulo Extrajudicial - Competencia Cível - Polo passivo: LIDER - IMENTOS DO BRASIL S/A - CNPJ/MF nº 80.823.396/0001-06, com se- na Rodovia Julio Budiskikm 7,8 - complemento: SP 501 BL C - esidente Prudente-SP (de acordo com Ficha Cadastral apresenta , expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - Polo ivo: E G - Serviço de Transporte e Logistica Ltda, supra nomida - Valor da causa: R$ 143.837,80 (cento e quarenta e tres - l, oitocentos e trinta e sete reais e oitenta centavos). Documentos apresentados: Certidão de Distribuição de 17.08.2016, exdida pelo Cartório do Distribuidor da comarca de Santa Fe-Pr. cha Cadastral completa emitida pela Junta Comercial do Estado São Paulo. Instrumento de procuração por instrumento particular. Todos os documentos apresentados fazem parte integrante da esente averbação, os quais ficam arquivados nesta Serventia.- itação Fiscal: GR/FUNREJUS no valor de R$ 287,68 (0,2% sobre valor da causa) pago em 19.08.2016, na Casa Lotérica desta dade. Nada mais. Dou fé. Jaguapitã, 19 de agosto de 2016.- Eu, , Antonio Ribeiro Svenciskas, Delegado Registrador, que o escrevi. Desta: Custas R$ 235,73 (1.295,00 - C.

Valide aqui este documento
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5PNU4VWTBC-E5CD2-KXB4W
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Página: 2/6

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5PNU4-VWTBC-E5CD2-KXB4W

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Página: 3/6

**REGISTRO GERAL**
**LIVRO 2 - RG.**

**SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Av. Bandeirantes, 405 - Fone (43) 3272-2321
86.610-000 - Jaguapitã - Paraná
Antonio Ribeiro Svenciskas
Delegado Registrador

| Matrícula | Ficha |
|---|---|
| 4.866 | 02 |

Jaguapitã, 2 de Julho de 1992

**REGISTRO: 05/ MATRÍCULA: 4.866** - Prenotação: 68.978 aos 03.08.2018. Averbação realizada aos 07.08.2018. **TERMO DE PENHORA:** De acordo com o pedido através do Termo de Penhora lavrado aos 23.07.2018, pelo Analista Judiciário Sr. Fernando Henrique Zago - Poder Judiciário - Juízo Único - Secretaria da Vara Cível da cidade e comarca de Santa Fé-Pr; **em cumprimento ao Despacho Judicial** expedido aos 16.08.2016, pela Dra. Leila Morgana Cian, MM. Juíza de Direito da comarca de Santa Fé-Pr, dos autos de Execução de Título Extrajudicial (Duplicata) - Processo: 0002151-04.2016.8.16.0180 - Valor da Causa: R$ 143.837,80 da Vara Cível da comarca de Santa Fé-Pr. **Procedo** a **Averbação do Termo de Penhora**, com o teor seguinte: Exequente: **E G – SERVIÇO DE TRANSPORTE E LOGÍSTICA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 17.313.240/0001-49, com sede na Rua Castro Alves, 1490, sala 02, Lobato/PR, CEP 86.790-000, endereço eletrônico: emerson.peixoto@trasnvitorialog.com.br. Executada: **LÍDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A** (em recuperação judicial), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 80.823.396/0009-63, atualmente com sede na Rua Claudio Soares, 72, 3º andar, conjunto 314, Pinheiro, São Paulo-SP, CEP 05422-030, telefone (11) 2609- 7187, endereço eletrônico: contasapagar.lider@lbr-lacteosbrasil.com.br. Imóvel da Penhora: O imóvel objeto desta. Condições: As do Termo de Penhora e fica uma cópia arquivada neste Ofício. Quitação Fiscal: **GR/FUNREJUS** nº 29620191-6, no valor de R$287,68 (0,2% sobre R$143.837,80 - valor da causa), quitada em 27.07.2018, no Banco Bradesco, ag. 0182. Custas: 1.293,60 VRC – R$ 249,66. O referido é verdade e dou fé. Jaguapitã-Paraná. Eu,_____ Antonio Ribeiro Svenciskas, Delergado Registrador.

---

**REGISTRO: 06/ MATRÍCULA: 4.866** - Prenotação: 73.430 aos 14.02.2022. Realizada aos 03.03.2022. **PENHORA:** De acordo com o pedido através do Termo de Penhora lavrado aos 11.02.2022, assinado digitalmente pelo técnico judiciário, Sr. Juliano Ricardo Tiberio, da Secretaria da Vara Cível da cidade de Santa Fé-PR; **procedo** na presente matrícula, ao **Registro do Termo de Penhora**, para constar sobre o imóvel objeto desta, a Penhora com o teor seguinte: Processo: **0000757-25.2017.8.16.0180.** Classe Processo: Cumprimento de Sentença. Assunto Principal: Prestação de Serviços. Valor da Causa: **R$ 142.539,83** (cento e quarenta e dois mil, quinhentos trinta e nove reais e oitenta e três centavos). Exequente: **EG – SERVIÇOS DE TRANSPORTE E LOGÍSTICA LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF nº 17.313.240/0001-49. Executada: **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF nº 80.823.396 /0001-06. Valor Atualizado do Crédito: R$28.747,20 (vinte e oito mil e setecentos e quarenta e sete reais e vinte centavos). Bens da Penhora: Sobre o imóvel rural objeto desta. Condições: As do Termo de Penhora, a qual fica uma cópia arquivada neste Ofício. Quitação Fiscal: **FUNREJUS** – GR nº 14000000007789596-2, no valor de R$285,08 (0,2% sobre o valor da causa- R$142.539,83), quitada aos 14.02.2022 no Banco do Brasil S/A. Custas: Arquivamento (Valor R$ 1,72 - FUN. 25% R$ 0,4100 - FUNDEP R$ 0,0860 - VRC: 7,00); Prenotação (Valor R$ 2,46 - FUN. 25% R$ 0,5800 - FUNDEP R$ 0,1230 - VRC: 10,00); Registro de Penhora (Valor R$ 318,23 - FUNDEP R$ 15,9115 - VRC: 1.293,60); e Selo (Valor R$ 5,95). O referido é verdade e dou fé. Jaguapitã-Paraná, 03 de março de 2.022. Eu,_____, Antonio Ribeiro Svenciskas, Delegado Registrador.

---

**AVERBAÇÃO: 07/ MATRÍCULA: 4.866** - Prenotação: 73.803 aos 01.06.2022. Realizada aos 01.06.2022. **RETIFICAÇÃO DE TERMO DE PENHORA:** De acordo com o pedido

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5PNU4-VWTBC-E5CD2-KXB4W

Valide aqui este documento

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Página: 4/6

através do Termo de Penhora lavrado aos 06.05.2022, assinado digitalmente pelo técnico [illegible]rio, Sr. Juliano Ricardo Tiberio, da Secretaria da Vara Cível da cidade de Santa Fé-PR, **procedo** na presente matrícula, ao **averbação para Retificação do Termo de Penhora**, objeto do registro nº 06 (seis), para constar sobre o imóvel objeto desta, a Penhora com o teor seguinte: Processo: **0000757-2[illegible]2017.8.16.0180.** Classe Processo: Cumprimento de Sentença. Assunto Principal: Prestação de Serviços. Valor da Causa: **R$ 142.539,83** (cento e quarenta e dois mil, quinhentos trinta e nove reais e oitenta e três centavos). Exequentes: Sra. **GISELE CARVALHO DA SILVA**, portadora da CI/RG nº 7.637.754-5/SSP-PR e inscrita no CPF nº 007.740.479-33, e, Sra. **NEIDE DE FATIMA NARDO RAMOS**, inscrita no CPF nº 483.018.769-72, ambas com endereço a Avenida João Paulino Vieira Filho, nº 512, sala 07, Zona 01, CEP: 87.020-015 na cidade de Maringá-PR. Executada: **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF nº 80.823.396/0001-06, com sede a Rua Cláudio Soares, n 73, 3º andar, conjunto 314 – Pinheiros, CEP: 05.422-030 na cidade de São Paulo-SP. Valor da Execução: R$28.747,20 (vinte e oito mil e setecentos e quarenta e sete reais e vinte centavos). Natureza da Execução: Honorários Advocatícios. Bens da Penhora: Sobre o imóvel rural objeto desta. Condições: As do Termo de Penhora, a qual fica uma cópia arquivada neste Ofício. Quitação Fiscal: **FUNREJUS** – GR nº 14000000007789596-2, no valor de R$285,08 (0,2% sobre o valor da causa- R$142.539,83). quitada aos 14.02.2022 no Banco do Brasil S/A. Custas: Arquivamento (Valor R$ 1,72 - FUN. 25% R$ 0,4100 - FUNDEP R$ 0,0860 - VRC: 7,00); Prenotação (Valor R$ 2,46 - FUN. 25% R$ 0,5800 - FUNDEP R$ 0,1230 - VRC: 10,00); Registro de Penhora (Valor R$ 318,23 - FUNDEP R$ 15,9115 - VRC: 1.293,60); e Selo (Valor R$ 5,95). O referido é verdade e dou fé. Jaguapitã-Paraná, 1º de junho de 2.022. Eu, [illegible] Antonio Ribeiro Svenciskas, Delegado Registrador.

R.-8/M-4.866 - Prenotação nº 74.949 de 03/04/2023. **PENHORA**. Conforme certidão de penhora, datada de 03/04/2023 (16:36:18), extraída dos autos de Execução Civil nº **1005546-09.2015.8.26.0482/01**, do Juízo do 3ª Ofício Cível de São Paulo-SP, Foro: Pinheiros - foro regional, em que é exequente o **Leandro Augusto de Andrade** (CPF nº 790.033.466-15) e executado **LÍDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A** (CNPJ nº 80.823.396/0001-06), efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Data do auto ou termo: 01/03/2023. Percentual penhorado: 100%. Valor da execução em 03/04/2023: **R$22.162,17 (vinte e dois mil e cento e sessenta e dois reais e dezessete centavos)**. Nome do depositário; Lider Alimentos do Brasil S.A. Funrejus nº 55415362-7 (1400000009149256-0) pago em 14/04/2023 no valor de R$44,32. Emolumentos: 648,00 VRC igual a R$ 159,41, ISS: R$ 3,98, Fundep: R$ 7,97 e Selo de Fiscalização: R$ 8,00. Jaguapitã-PR, 02 de maio de 2023. Selo digital: SFRI2.o5Ncv.cajff-NQYeG.F632q. Dou fé. [illegible]
Vinicius Miranda Filogônio - Oficial Registrador.

R.-9/M-4.866 - Prenotação nº 75.306 de 15/06/2023. **PENHORA**. Conforme certidão de penhora, datada de 13/06/2023 (09:22:40), extraída dos autos de Execução Civil nº 10058500820158260482, do Juízo do 2ª Ofício Cível de São Paulo-SP, Foro: Central, em que é exequente CARLOS IVANIR RODRIGUES (CPF nº 119.824.706-15) e executado LÍDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A (CNPJ nº 80.823.396/0001-06), efetua-se a **PENHORA do imóvel objeto da presente matrícula**. Data do auto ou termo: 21/03/2023. Percentual penhorado: 100%. Valor da execução: R$70.482,36 (setenta mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e trinta e seis centavos). Nome do depositário; Lider Alimentos do Brasil S.A. Funrejus nº 056741498-2, pago em 05/07/2023 no valor de R$140,96. Emolumentos: 1.293,60 VRC igual a R$ 318,23, ISS: R$ 7,95, Fundep: R$ 15,91 e Selo de Fiscalização: R$ 8,00. Jaguapitã-PR, 18 de julho de 2023. Selo digital: SFRI2.u5flv.C4P8H-mzsGk.F632q. Dou fé. [illegible] Vinicius Miranda Filogônio - Oficial Registrador.

R.-10/M-4.866. Prenotação nº 75.618 de 07/08/2023. **PENHORA.** Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 10/05/2023 e da Certidão de Dívida, datada de 03/08/2023 (13:52:46), extraídos dos autos do Processo do Juizado Especial Cível nº 0011438-

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5PNU4-VWTBC-E5CD2-KXB4W

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM 087106.2.0004866-79

**REGISTRO GERAL**
**LIVRO 2 - RG.**

**SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Rua Amazonas, 60 - Fone (43) 3272-2321
86.610-000 - Jaguapitã - Paraná
Vinícius Miranda Filogônio
Oficial

| Matrícula | Ficha |
|---|---|
| 4.866 | 03 |

Jaguapitã, 2 de Julho de 1992

70.2015.8.13.0386, do Juizado Especial da Comarca de Lima Duarte, Foro: Lima Duarte-MG, em que é exequente o **Leny Heleno de Paula** (CPF nº 846.631.896-87) e executado **LÍDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A** (CNPJ nº 80.823.396/0049-50), fica registrada a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. **Valor da execução em 13/04/2023: R$25.506,55 (vinte e cinco mil e quinhentos e seis reais e cinquenta e cinco centavos).** Funrejus no valor de R$51,01 diferido. Emolumentos diferidos: 715,50 VRC igual a R$ 176,01, ISS: R$ 4,40, Fundep: R$ 8,80 e Selo de Fiscalização: R$ 0,00. Jaguapitã-PR, 09 de agosto de 2023. Selo digital: SFRII.oJvcP.carff-WQFOG.F632q. O juízo competente foi comunicado do valor dos emolumentos e do FUNREJUS para fins de inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento. Dou fé. _____ Vinícius Miranda Filogônio - Oficial Registrador.

---

**R.-11/M-4.866**. Prenotação nº 76.027 de 06/10/2023. **PENHORA**. Nos termos da Certidão de Penhora, datada de 29/09/2023, emitida por Luis Augusto de Salles Gomes, Escrevente Técnico Judiciário, extraída dos autos do Processo nº 0008468-90.2018.8.26.0011, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Foro: Pinheiros - Foro Regional, Vara: 2º Ofício Cível, em que é exequente **MOZAR DIAS LOPES (CPF nº 820.122.106-00)** e executado **LÍDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ nº 80.823.396/0001-06)**, fica **registrada a PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, ficando o executado como depositário do bem. Valor da dívida: **R$62.733,84 (sessenta e dois mil, setecentos e trita e três reais e oitenta e quatro centavos)**. Valor da avaliação do imóvel: não consta. Percentual penhorado: 100%. Funrejus no valor de R$125,47 diferido. Emolumentos diferidos: 1.293,60 VRC igual a R$ 318,23, ISS: R$ 7,95, Fundep: R$ 15,91 e Selo de Fiscalização: R$ 0,00. Jaguapitã-PR, 25 de outubro de 2023. Selo digital: SFRII.oJQcP.carff-wQOOG.F632q. O juízo competente foi comunicado do valor dos emolumentos e do FUNREJUS para fins de inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento. Dou fé. _____ Vinícius Miranda Filogônio - Oficial Registrador.

---

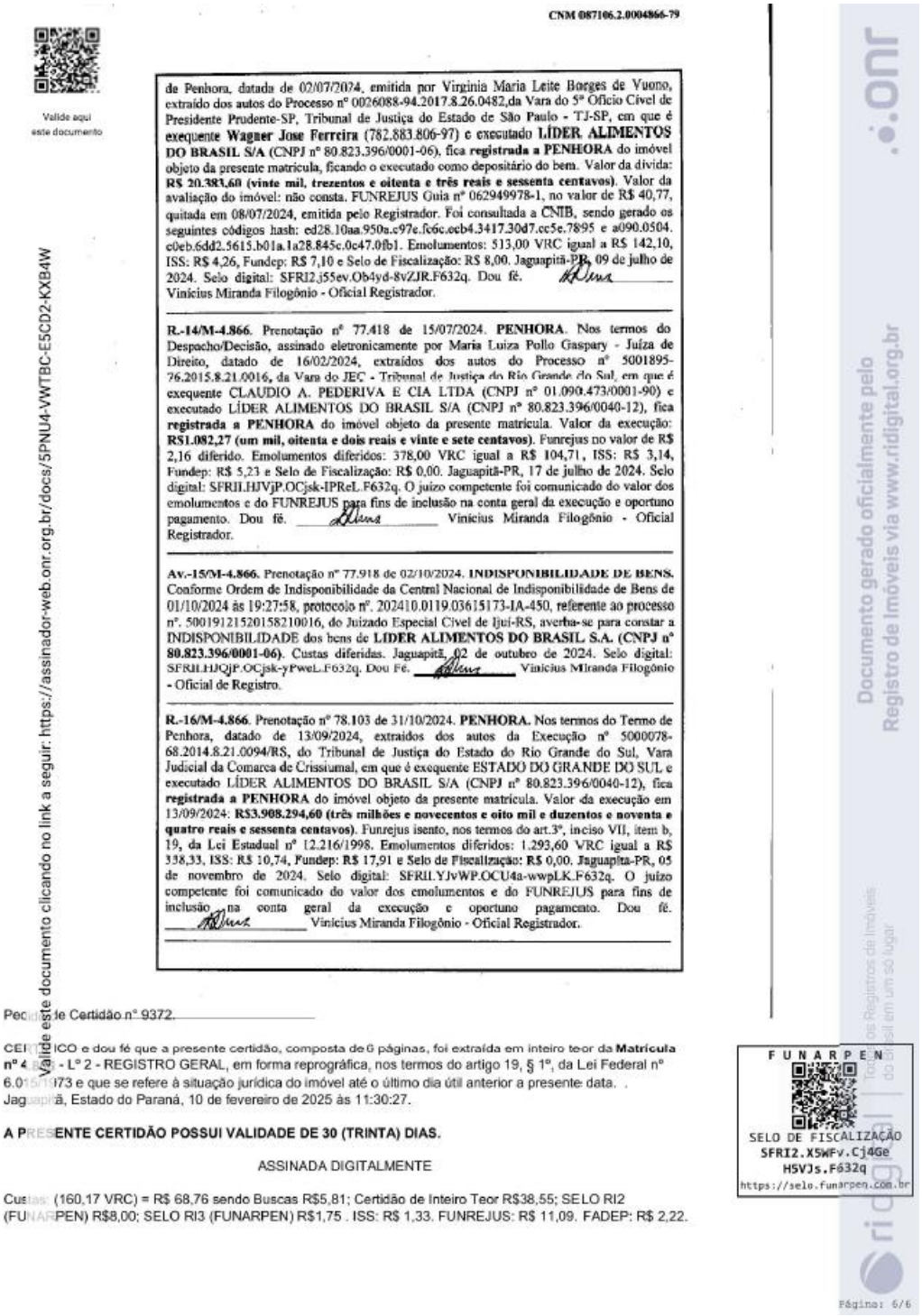
**R.-12/M-4.866**. Prenotação nº 77.310 de 24/06/2024. **EXISTÊNCIA DE AÇÃO.** Nos termos do requerimento por instrumento particular do Prefeito Municipal da Cidade de Guaraci, procedo a presente averbação para constar **a existência de Ação Declaratória do Direito de Reversão combinada com Nulidade de Ato Jurídico,** referente aos Autos nº 0000577-48.2023.8.16.0099 e 0001512-25.2022.8.16.0099, da Vara da Fazenda Pública de Jaguapitã-PROJUDI, com sentença proferida em 10/05/2024, que julgou procedente o pedido de revogação da doação efetivada pelas Leis Municipais 699/91 e 723/92, estando pendente de trânsito em julgado, em que figura como partes **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A., inscrita no CNPJ nº 80.823.396/0001-06 e MUNICÍPIO DE GUARACI, inscrito no CNPJ nº 75.845.537/0001-51,** cujo valor da causa é de **R$ 10.000,00 (dez mil reais).** Custas: R$ 102,24, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 87,26, ISS: R$ 2,61, Fundep: R$ 4,36 e Selo de Fiscalização: R$ 8,00. Funrejus isento conforme artigo artigo 3, inciso VII, alínea b, item 19, Lei Estadual nº. 12.216/98. Foi consultada a CNIB, sendo gerado os seguintes códigos hash: f105.5f0b.1042.fccb.3ebd.6aab.3d7b.e49d.4f8b.ffe8 e d906.9829.f2f6.899a.143a.7788.e612.9623.fda1.9d62. Jaguapitã, 25 de junho de 2024. Selo digital: SFRI2.j5Aev.Ob4yd-5vMJR.F632q. Dou Fé _____ Vinícius Miranda Filogônio - Oficial de Registro.

---

**R.-13/M-4.866**. Prenotação nº 77.356 de 02/07/2024. **PENHORA**. Nos termos da Certidão

Continua no verso

Página: 5/6



CNM 087106.2.0004866-79

Valide aqui este documento

de Penhora, datada de 02/07/2024, emitida por Virginia Maria Leite Borges de Vuono, extraído dos autos do Processo nº 0026088-94.2017.8.26.0482,da Vara do 5º Ofício Cível de Presidente Prudente-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJ-SP, em que é exequente **Wagner Jose Ferreira** (782.883.806-97) e executado **LÍDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A** (CNPJ nº 80.823.396/0001-06), fica **registrada a PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, ficando o executado como depositário do bem. Valor da dívida: **R$ 20.383,60 (vinte mil, trezentos e oitenta e três reais e sessenta centavos)**. Valor da avaliação do imóvel: não consta. FUNREJUS Guia nº 062949978-1, no valor de R$ 40,77, quitada em 08/07/2024, emitida pelo Registrador. Foi consultada a CNIB, sendo gerado os seguintes códigos hash: ed28.10aa.950a.c97e.fc6c.ecb4.3417.30d7.cc5e.7895 e a090.0504.e0eb.6dd2.5615.b01a.1a28.845c.0c47.0fb1. Emolumentos: 513,00 VRC igual a R$ 142,10, ISS: R$ 4,26, Fundep: R$ 7,10 e Selo de Fiscalização: R$ 8,00. Jaguapitã-PR, 09 de julho de 2024. Selo digital: SFRI2.j55ev.Ob4yd-8vZJR.F632q. Dou fé. Vinicius Miranda Filogônio - Oficial Registrador.

**R.-14/M-4.866.** Prenotação nº 77.418 de 15/07/2024. **PENHORA.** Nos termos do Despacho/Decisão, assinado eletronicamente por Maria Luiza Pollo Gaspary - Juíza de Direito, datado de 16/02/2024, extraídos dos autos do Processo nº 5001895-76.2015.8.21.0016, da Vara do JEC - Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em que é exequente CLAUDIO A. PEDERIVA E CIA LTDA (CNPJ nº 01.090.473/0001-90) e executado LÍDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A (CNPJ nº 80.823.396/0040-12), fica **registrada a PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução: **R$1.082,27 (um mil, oitenta e dois reais e vinte e sete centavos)**. Funrejus no valor de R$ 2,16 diferido. Emolumentos diferidos: 378,00 VRC igual a R$ 104,71, ISS: R$ 3,14, Fundep: R$ 5,23 e Selo de Fiscalização: R$ 0,00. Jaguapitã-PR, 17 de julho de 2024. Selo digital: SFRII.HJVjP.OCjsk-IPReL.F632q. O juízo competente foi comunicado do valor dos emolumentos e do FUNREJUS para fins de inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento. Dou fé. Vinicius Miranda Filogônio - Oficial Registrador.

**Av.-15/M-4.866.** Prenotação nº 77.918 de 02/10/2024. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** Conforme Ordem de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens de 01/10/2024 às 19:27:58, protocolo nº. 202410.0119.03615173-IA-450, referente ao processo nº. 50019121520158210016, do Juizado Especial Cível de Ijuí-RS, averba-se para constar a INDISPONIBILIDADE dos bens de **LÍDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A. (CNPJ nº 80.823.396/0001-06)**. Custas diferidas. Jaguapitã, 02 de outubro de 2024. Selo digital: SFRII.HJQjP.OCjsk-yPweL.F632q. Dou Fé. Vinicius Miranda Filogônio - Oficial de Registro.

**R.-16/M-4.866.** Prenotação nº 78.103 de 31/10/2024. **PENHORA.** Nos termos do Termo de Penhora, datado de 13/09/2024, extraídos dos autos da Execução nº 5000078-68.2014.8.21.0094/RS, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Vara Judicial da Comarca de Crissiumal, em que é exequente ESTADO DO GRANDE DO SUL e executado LÍDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A (CNPJ nº 80.823.396/0040-12), fica **registrada a PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 13/09/2024: **R$3.908.294,60 (três milhões e novecentos e oito mil e duzentos e noventa e quatro reais e sessenta centavos)**. Funrejus isento, nos termos do art.3º, inciso VII, item b, 19, da Lei Estadual nº 12.216/1998. Emolumentos diferidos: 1.293,60 VRC igual a R$ 358,33, ISS: R$ 10,74, Fundep: R$ 17,91 e Selo de Fiscalização: R$ 0,00. Jaguapita-PR, 05 de novembro de 2024. Selo digital: SFRII.YJvWP.OCU4a-wwpLK.F632q. O juízo competente foi comunicado do valor dos emolumentos e do FUNREJUS para fins de inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento. Dou fé. Vinicius Miranda Filogônio - Oficial Registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5PNU4-VWTBC-E5CD2-KXB4W

Pedido de Certidão nº 9372.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, composta de 6 páginas, foi extraída em inteiro teor da **Matrícula nº 4.866** - Lº 2 - REGISTRO GERAL, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973 e que se refere à situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. . Jaguapitã, Estado do Paraná, 10 de fevereiro de 2025 às 11:30:27.

**A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 30 (TRINTA) DIAS.**

ASSINADA DIGITALMENTE

Custas: (160,17 VRC) = R$ 68,76 sendo Buscas R$5,81; Certidão de Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 . ISS: R$ 1,33. FUNREJUS: R$ 11,09. FADEP: R$ 2,22.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.X5WFv.Cj4Ge
H5VJs.F632q
https://selo.funarpen.com.br

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

Página: 6/6

## 9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Maio de 2025.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



| Ele. | Localização | Cidade | Área ($m^2$) | Valor (R$) | V. Unit (R$/$m^2$) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rua Ana Neri | Guaraci | 1580,00 | R$ 300.000,00 | R$ 189,87 |
| 2 | Zona Urbana | Centenário do Sul | 900,00 | R$ 90.000,00 | R$ 100,00 |
| 3 | Centro | Guaraci | 450,00 | R$ 97.000,00 | R$ 215,56 |
| 4 | Zona Urbana | Jaguapitã | 318,39 | R$ 65.000,00 | R$ 204,15 |
| 5 | Zona Urbana | São Martinho | 455,00 | R$ 100.000,00 | R$ 219,78 |
| 6 | Portal Arabela | Rolândia | 300,00 | R$ 43.000,00 | R$ 143,33 |
| 7 | Jardim das Torres II | Astorga | 200,00 | R$ 42.000,00 | R$ 210,00 |
| 8 | Jardim Itália | Astorga | 250,00 | R$ 30.000,00 | R$ 120,00 |
| 9 | Santa Zélia | Astorga | 1000,00 | R$ 160.000,00 | R$ 160,00 |

| Ele. | Posição | Topografia | Contato |
|---|---|---|---|
| 1 | Meio de Quadra | Semiplano | Fred Imobiliária - (43) 3328-2025 |
| 2 | Meio de Quadra | Aclive | SSSIMÓVEIS - (43) 99987-7239 |
| 3 | Esquina | Plano | LUSO IMÓVEIS - (11) 94074-0786 |
| 4 | Meio de Quadra | Semiplano | Imobiliária LV - (43) 3272-2118 |
| 5 | Esquina | Plano | Casa Grande Imobiliária - (43) 3256-1512 |
| 6 | Meio de Quadra | Declive | Casa Grande Imobiliária - (43) 3256-1512 |
| 7 | Esquina | Semiplano | DAFRA IMÓVEIS - (44) 99896-9971 |
| 8 | Meio de Quadra | Aclive | DAFRA IMÓVEIS - (44) 99896-9971 |
| 9 | Meio de Quadra | Declive | DAFRA IMÓVEIS - (44) 99896-9971 |

| Ele. | REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS |
|---|---|
| 1 | https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-grande-com-otima-localizacao-1-580-m-1389041698?lis=listing_1100 |
| 2 | https://www.sssimoveis.com/imovel/853964/terreno-venda-centenario-do-sul-pr-centro |
| 3 | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guaraci-centro-450m2-RS97000/id-29891985/ |
| 4 | https://www.imoveisemjaguapita.com.br/imovel/exibir/venda-lote-urbano-residencial-das-palmeiras-jaguapita/138 |
| 5 | https://rolandia.imobiliariacasagrande.com.br/imovel/terreno/venda/sao-martinho/pr/sao-martinho/TE0084_ICG |
| 6 | https://rolandia.imobiliariacasagrande.com.br/imovel/terreno/venda/rolandia/pr/residencial-portal-arabela/TE0058_ICG |
| 7 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jd-torres-ii-3000570652.html |
| 8 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/direito-de-terreno-3000570597.html |
| 9 | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-industrial-contorno-norte-2998338498.html |

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## 9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

### Amostra

| Nº Am. | Valor Unitário R$/m² | Área Terreno (m²) | Atrat. |
|---|---|---|---|
| **1** | 189,87 | 1.580,00 | Médio |
| **2** | 100,00 | 900,00 | Médio |
| **3** | 215,56 | 450,00 | Alto |
| **4** | 204,15 | 318,39 | Alto |
| **5** | 219,78 | 455,00 | Alto |
| **6** | 143,33 | 300,00 | Médio |
| **7** | 210,00 | 200,00 | Alto |
| **8** | 120,00 | 250,00 | Médio |
| **9** | 160,00 | 1.000,00 | Médio |

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor Unitário R$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/m²..

Variáveis Independentes:

• Área Terreno (m²): Variável independente numérica que determina a área de terreno do imóvel, expressa em (m²)..

• Atrat. : Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desafabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração, Via de Localização, Topografia e Formato. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4, com conceitos dentro dos intervalos. Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado;

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



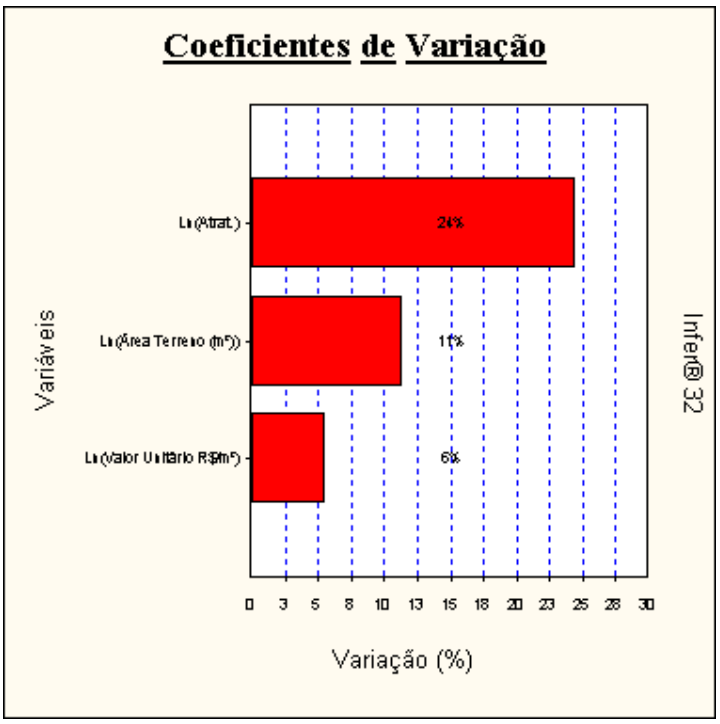
## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : 0,1853

| Variável | Média | Desvio Padrão | Coef. Variação |
|---|---|---|---|
| **Ln(Valor Unitário R$/m²)** | 5,1234 | 0,2843 | 5,55% |
| **Ln(Área Terreno (m²))** | 6,1768 | 0,7019 | 11,36% |
| **Ln(Atrat. )** | 0,8733 | 0,2136 | 24,47% |

***Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.***

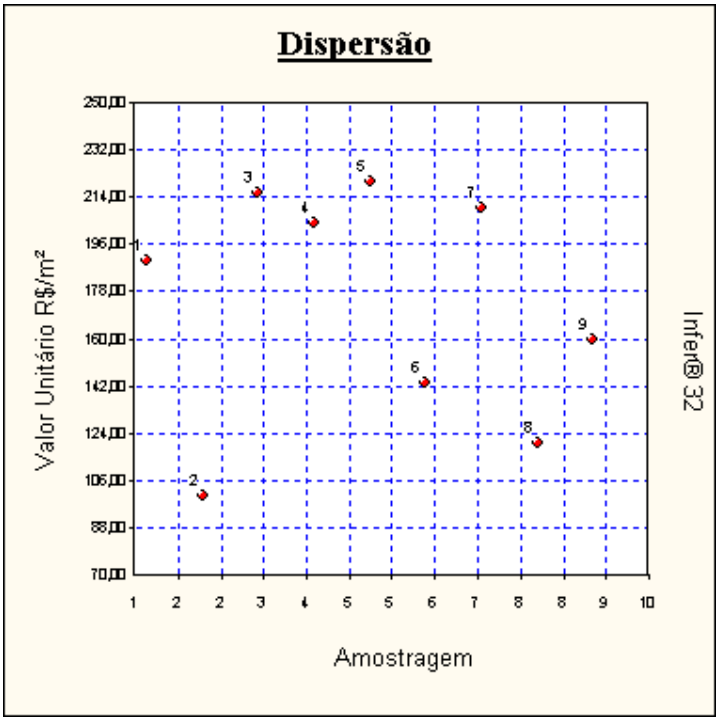
## Distribuição das Variáveis



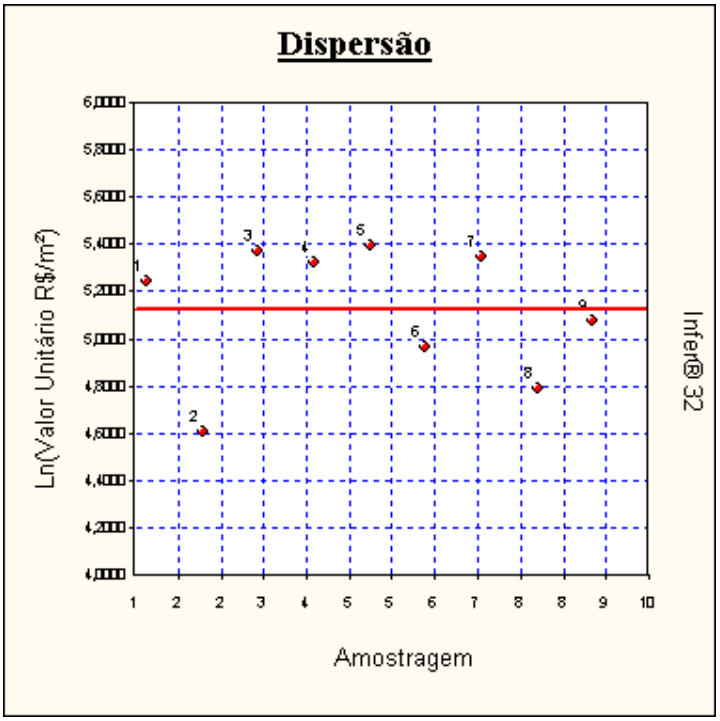
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## Dispersão dos elementos




## Dispersão em Torno da Média



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## Tabela de valores estimados e observados

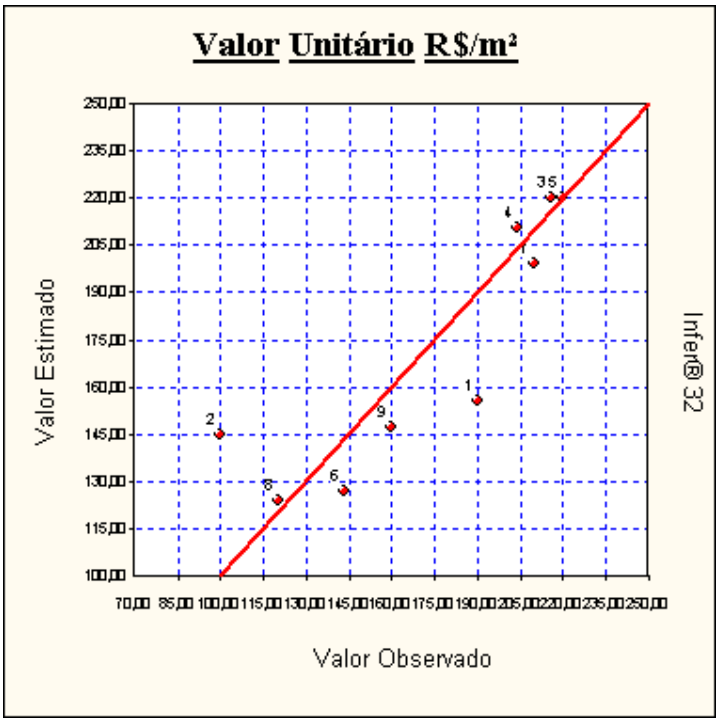
Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

| Nº Am. | Valor observado | Valor estimado | Diferença | Variação % |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 189,87 | 155,41 | -34,46 | -18,1499 % |
| 2 | 100,00 | 145,12 | 45,12 | 45,1167 % |
| 3 | 215,56 | 219,83 | 4,27 | 1,9789 % |
| 4 | 204,15 | 210,76 | 6,61 | 3,2370 % |
| 5 | 219,78 | 220,12 | 0,34 | 0,1554 % |
| 6 | 143,33 | 126,95 | -16,38 | -11,4294 % |
| 7 | 210,00 | 199,16 | -10,84 | -5,1625 % |
| 8 | 120,00 | 124,16 | 4,16 | 3,4678 % |
| 9 | 160,00 | 146,99 | -13,01 | -8,1311 % |

***A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.***

***As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.***

## Valores Estimados x Valores Observados




***Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.***

## Modelo da Regressão

Ln([Valor Unitário R$/m²]) = 3,2951 + 0,12175 x Ln([Área Terreno (m²)]) + 1,2324 x Ln([Atrat. ])

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = Exp( 3,2951 + 0,12175 x Ln([Área Terreno (m²)]) + 1,2324 x Ln([Atrat. ]))

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis | Coeficiente | D. Padrão | Mínimo | Máximo |
|---|---|---|---|---|
| **Área Terreno (m²)** | b1 = 0,1217 | 0,1063 | -0,0313 | 0,2748 |
| **Atrat.** | b2 = 1,2323 | 0,3491 | 0,7296 | 1,7351 |

## Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8255
Valor t calculado ..... : 3,583
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,6815
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,5754

***Classificação: Correlação Forte***

## Tabela de Somatórios

| | 1 | Valor Unitário R$/m² | Área Terreno (m²) | Atrat. |
|---|---|---|---|---|
| **Valor Unitário R$/m²** | 46,1111 | 236,8957 | 284,5942 | 40,6516 |
| **Área Terreno (m²)** | 55,5917 | 284,5942 | 347,3236 | 47,9769 |
| **Atrat.** | 7,8601 | 40,6516 | 47,9769 | 7,2300 |

## Análise da Variância

| Fonte de erro | Soma dos quadrados | Graus de liberdade | Quadrados médios | F calculado |
|---|---|---|---|---|
| **Regressão** | 0,4409 | 2 | 0,2204 | 6,420 |
| **Residual** | 0,2060 | 6 | 0,0343 | |
| **Total** | **0,6470** | **8** | **0,0808** | |

F Calculado : 6,420
F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 3,2%

***Aceita-se a hipótese de existência da regressão.***
***Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.***

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## Correlações Parciais

| | Valor Unitário R$/m² | Área Terreno (m²) | Atrat. |
|---|---|---|---|
| **Valor Unitário R$/m²** | 1,0000 | -0,1426 | 0,7822 |
| **Área Terreno (m²)** | -0,1426 | 1,0000 | -0,4785 |
| **Atrat.** | 0,7822 | -0,4785 | 1,0000 |

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

| | Valor Unitário R$/m² | Área Terreno (m²) | Atrat. |
|---|---|---|---|
| **Valor Unitário R$/m²** | ∞ | -0,353 | 3,076 |
| **Área Terreno (m²)** | -0,353 | ∞ | -1,335 |
| **Atrat.** | 3,076 | -1,335 | ∞ |

***Valor t tabelado (t crítico): 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)***

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,1342

| Variável | Coeficiente | t Calculado | Significância | Aceito |
|---|---|---|---|---|
| **Área Terreno (m²)** | b1 | 1,304 | 24% | Sim |
| **Atrat.** | b2 | 4,019 | 0,7% | Sim |

***Os coeficientes são importantes na formação do modelo.***
***Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.***
***Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.***

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5534

| Variável | Coeficiente | t Calculado | Significância |
|---|---|---|---|
| **Área Terreno (m²)** | b1 | 1,145 | 15% |
| **Atrat.** | b2 | 3,529 | 0,6% |

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



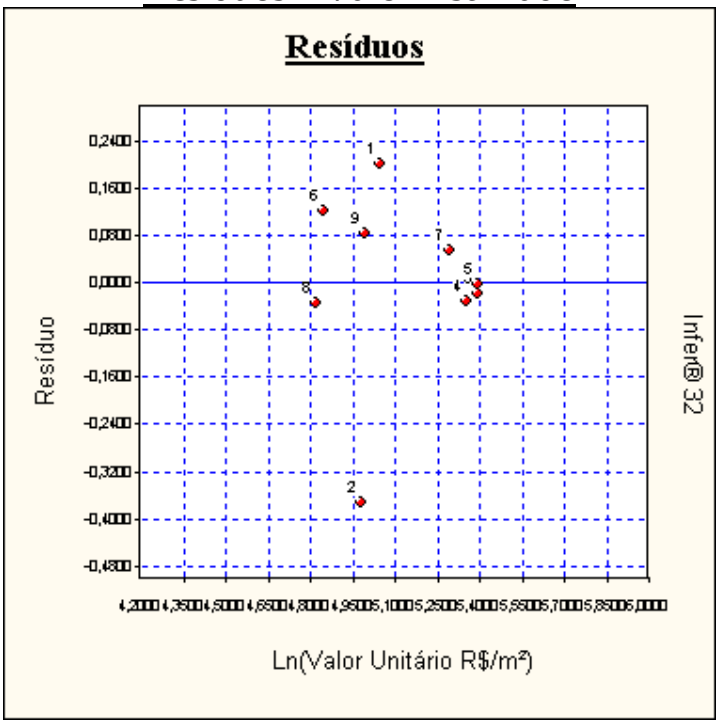
# Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R$/m²]).

| Nº Am. | Observado | Estimado | Resíduo | Normalizado | Studentizado |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,2463 | 5,0460 | 0,2002 | 1,0807 | 1,4838 |
| 2 | 4,6051 | 4,9775 | -0,3723 | -2,0092 | -2,3026 |
| 3 | 5,3732 | 5,3928 | -0,0195 | -0,1057 | -0,1243 |
| 4 | 5,3188 | 5,3507 | -0,0318 | -0,1719 | -0,1986 |
| 5 | 5,3926 | 5,3941 | $-1,5529 \times 10^{-3}$ | $-8,3799 \times 10^{-3}$ | $-9,8699 \times 10^{-3}$ |
| 6 | 4,9651 | 4,8437 | 0,1213 | 0,6549 | 0,8373 |
| 7 | 5,3471 | 5,2941 | 0,0530 | 0,2860 | 0,3521 |
| 8 | 4,7874 | 4,8215 | -0,0340 | -0,1839 | -0,2575 |
| 9 | 5,0751 | 4,9903 | 0,0848 | 0,4576 | 0,5341 |

| Nº Am. | Quadrático |
|---|---|
| 1 | 0,0401 |
| 2 | 0,1386 |
| 3 | $3,8398 \times 10^{-4}$ |
| 4 | $1,0148 \times 10^{-3}$ |
| 5 | $2,4118 \times 10^{-6}$ |
| 6 | 0,0147 |
| 7 | $2,8095 \times 10^{-3}$ |
| 8 | $1,1621 \times 10^{-3}$ |
| 9 | $7,1923 \times 10^{-3}$ |

## Resíduos x Valor Estimado

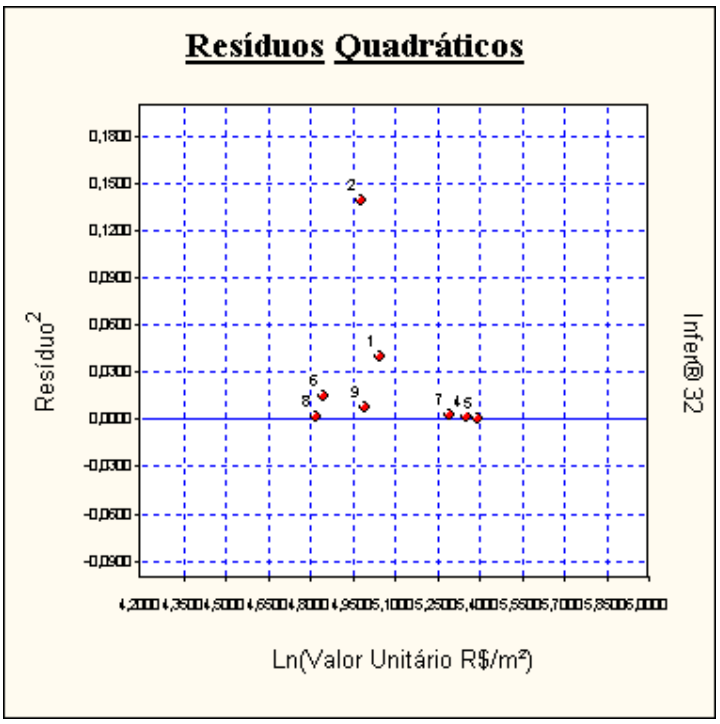



***Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.***

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## Gráfico de Resíduos Quadráticos




## Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 9
Graus de liberdade ..... : 8
Valor médio ..... : 0,0000
Variância ..... : 0,0228
Desvio padrão ..... : 0,1513
Desvio médio ..... : 0,1021
Variância (não tendenciosa) ..... : 0,0343
Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,1853
Valor mínimo ..... : -0,3723
Valor máximo ..... : 0,2002
Amplitude ..... : 0,5726
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : 0,1431

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 0,0000
Momento central de 2ª ordem : 0,0228
Momento central de 3ª ordem : $-4,5700 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem : $-5,0778 \times 10^{-4}$

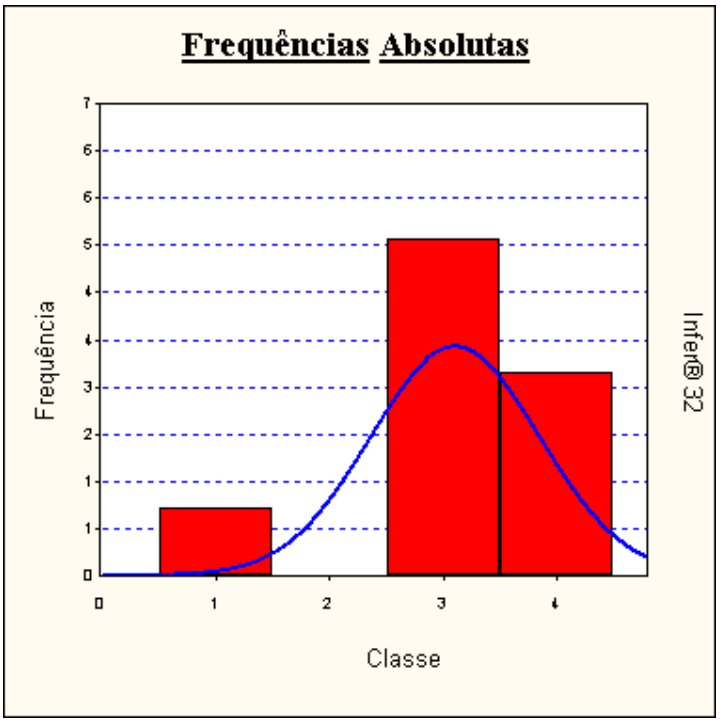
| Coeficiente | Amostral | Normal | t de Student |
|---|---|---|---|
| **Assimetria** | -1,3191 | 0 | 0 |
| **Curtose** | -3,9686 | 0 | Indefinido |

***Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.***

## Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo | Máximo | Freq. | Freq.(%) | Média |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | -0,3723 | -0,2292 | 1 | 11,11 | -0,3723 |
| **2** | -0,2292 | -0,0860 | 0 | 0,00 | 0,0000 |
| **3** | -0,0860 | 0,0571 | 5 | 55,56 | $-6,8180 \times 10^{-3}$ |
| **4** | 0,0571 | 0,2002 | 3 | 33,33 | 0,1354 |

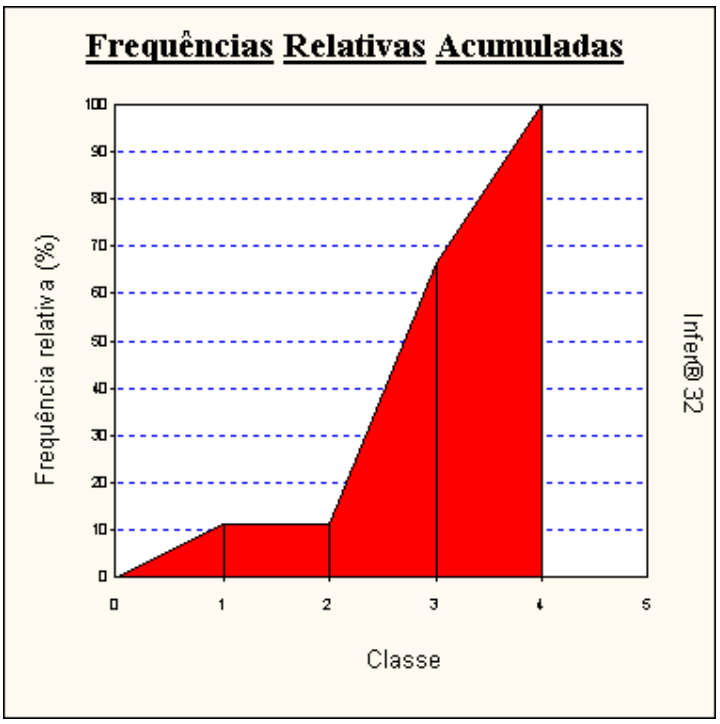
## Histograma



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## Ogiva de Frequências




## Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

| Nº Am. | Distância de Cook(*) | Hii(**) | Aceito |
|---|---|---|---|
| **1** | 0,6496 | 0,4695 | Sim |
| **2** | 0,5536 | 0,2385 | Sim |
| **3** | $1,9748x10^{-3}$ | 0,2770 | Sim |
| **4** | $4,4118x10^{-3}$ | 0,2511 | Sim |
| **5** | $1,2573x10^{-5}$ | 0,2791 | Sim |
| **6** | 0,1483 | 0,3882 | Sim |
| **7** | 0,0213 | 0,3405 | Sim |
| **8** | 0,0212 | 0,4899 | Sim |
| **9** | 0,0344 | 0,2659 | Sim |

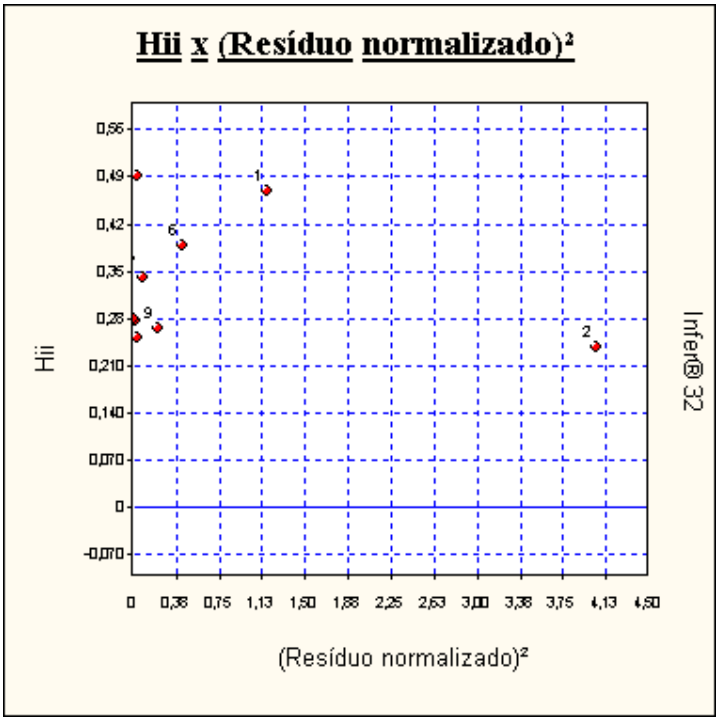
***(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.***
***Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.***

***(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.***

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## Hii x Resíduo Normalizado Quadrático




***Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".***
***Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.***

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

| Intervalo | Distribuição de Gauss | % de Resíduos no Intervalo |
|---|---|---|
| **-1; +1** | 68,3 % | 77,78 % |
| **-1,64; +1,64** | 89,9 % | 88,89 % |
| **-1,96; +1,96** | 95,0 % | 88,89 % |

## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
Número de elementos negativos . : 5
Número de sequências ..... : 5
Média da distribuição de sinais .... : 4,5
Desvio padrão ..... : 1,500

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 0,0402
Limite superior . : -0,6827
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

***Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.***

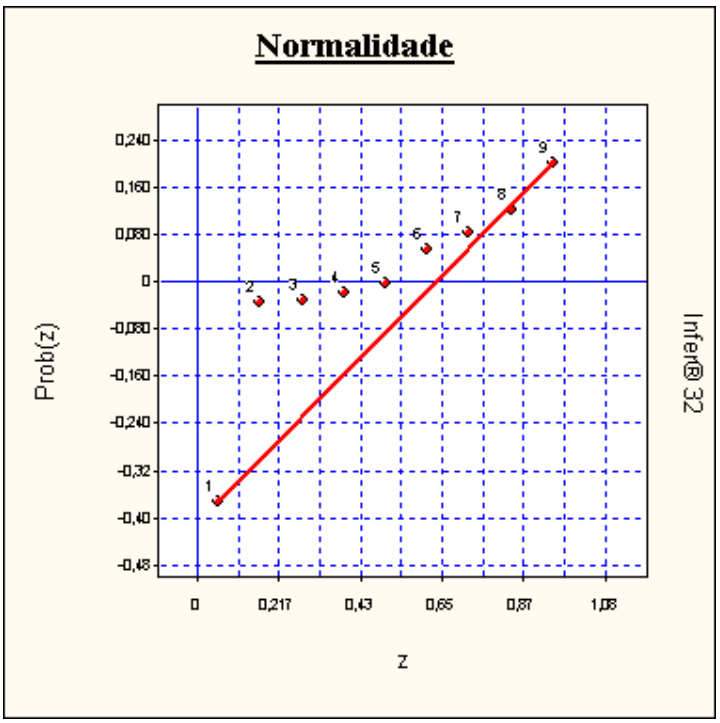
## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,3333
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

***Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).***

## Reta de Normalidade



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



# Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,4019
(nível de significância de 5,0%)

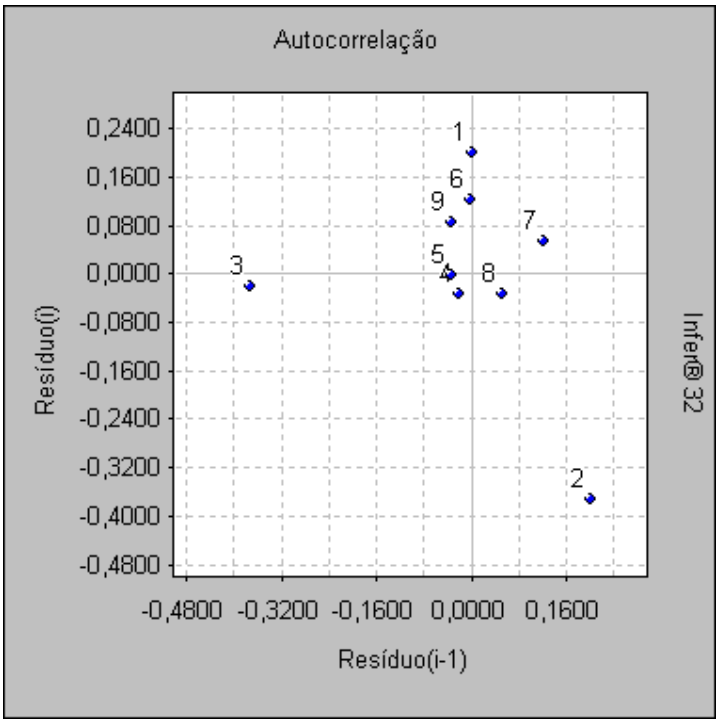
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

***Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.***
***Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.***

***A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.***

# Gráfico de Autocorrelação



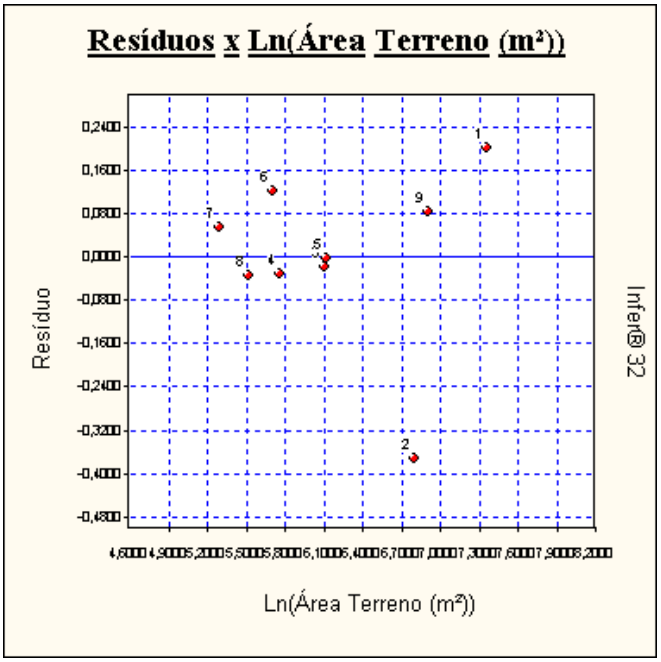

Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

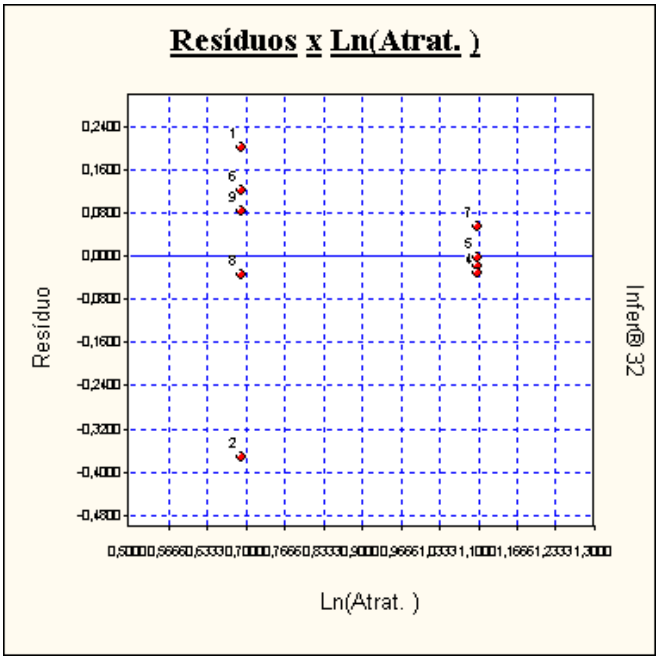


## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:




## Resíduos x Variáveis Independentes



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



# Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área Terreno (m²) .....= 7.146,33
• Atrat. ..... = Baixo

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/ha 79,49

***O modelo utilizado foi:***

***[Valor Unitário R$/m²] = Exp( 3,2951 + 0,12175 x Ln([Área Terreno (m²)]) + 1,2324 x Ln([Atrat. ]))***

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$/ha 50,96
Máximo: R$/ha 123,99

Para uma área de 7146,3299 ha, teremos:
Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R$ 568.033,16
Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R$ 364.160,75
Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R$ 886.041,87