

Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA VARA DE
PRECATÓRIAS CÍVEIS DE CURITIBA – COMARCA DA REGIÃO
METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

Autos nº. 0037494-69.2023.8.16.0001

Eu, **AMARILDO DE SOUZA CERCAL**, **Avaliador Imobiliário** com registro nº 04.273 no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI-CRECI/COFECI), **Gestor Imobiliário** cadastrado no CRECI-PR sob nº 18.575 e **Bacharel em Ciências Contábeis** sob nº 26.162 CRC-PR, nomeado **Perito do Juízo** no processo em referência, apresento aos Autos o **LAUDO PERICIAL** produzido em que são partes como:

Requerente: Pirelli Comercial de Pneus Brasil Ltda

Requerida: Bana Centro Automotivo Ltda

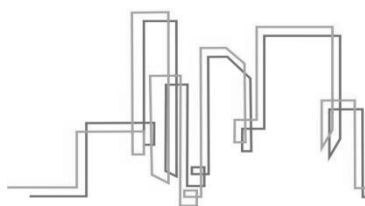
Miriam Teresinha Bana

Jair Ruiz Bana

LAUDO PERICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e verificado em 19/09/2024 às 14:14:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRCI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

QUADRO RESUMO DO LAUDO PERICIAL

Solicitante:	Vara de Precatórias Cíveis de Curitiba
Objetivo e Finalidade do Laudo Pericial:	A perícia tem por finalidade, determinar o VALOR DE MERCADO dos imóveis de (i) matrícula imobiliária nº 14.017 (4ª Circunscrição), localizado à R. Tenente Coronel Vilagran Cabrita, 1240, Boqueirão, Curitiba – PR; e do imóvel com (ii) matrícula imobiliária nº 71.471 (8ª Circunscrição), localizado à R. Antonio Kaminski, 190, Orleans, Curitiba – PR, conforme parâmetros definidos no <i>mov. 14.1</i> .

IMÓVEL 1 – BAIRRO BOQUEIRÃO



Endereço:	R. Tenente Cel. Vilagran Cabrita, 1240
Bairro:	Boqueirão
Cidade/U.F.:	Curitiba/Paraná
Indicação Fiscal:	86.392.010
PGV:	456,51
Matrícula:	14.017 (4ª Circunscrição)
Área do Terreno:	1.100,00 m²
Área Construída:	741,20 m²
Valor Atribuído:	<u>R\$ 2.345.000,00</u> (dois milhões, trezentos e quarenta e cinco mil reais)

IMÓVEL 2 – BAIRRO ORLEANS

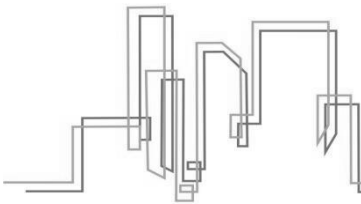
	Endereço:	R. Antonio Kaminski, 190
	Bairro:	Orleans
	Cidade/U.F.:	Curitiba/Paraná
	Indicação Fiscal:	19.032.001
	PGV:	479,96
	Matrícula:	71.471 (8ª Circunscrição)
	Área do Terreno:	495,00 m²
	Área Construída:	512,29 m²
	Valor Atribuído:	<u>R\$ 2.235.000,00</u> (dois milhões, duzentos e trinta e cinco mil reais)

CONCLUSÃO

VALOR TOTAL ATRIBUÍDO AOS IMÓVEIS EM SETEMBRO DE 2024:

R\$ 4.580.000,00

(quatro milhões, quinhentos e oitenta mil reais)



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

SUMÁRIO

1 **INTRODUÇÃO**4

2 **OBJETIVO**4

3 **PRESSUPOSTOS E CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES**4

4 **IDENTIFICAÇÃO DOS AVALIANDOS**5

4.1 IMÓVEL BAIRRO BOQUEIRÃO5

4.2 IMÓVEL BAIRRO ORLEANS6

5 **VISTORIA**.....7

5.1 COMPOSIÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL7

5.1.1 Imóvel Boqueirão.....7

5.1.2 Imóvel Boqueirão.....8

5.2 CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E PADRÃO CONSTRUTIVO8

5.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL8

5.4 POSIÇÃO DOS IMÓVEIS.....9

6 **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**.....9

6.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO9

6.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO10

7 **METODOLOGIA AVALIATÓRIA**10

7.1 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES (MÉTODO COMPARATIVO)11

7.2 FATOR DE OFERTA.....12

7.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO.....12

8 **CONCLUSÃO**.....12

9 **QUADRO DE ANEXOS**.....13

10 **RESPOSTA AOS QUESITOS**.....13

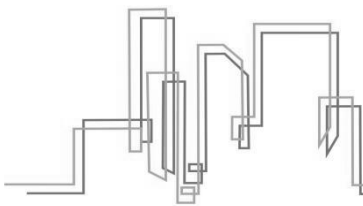
10.1 QUESITOS DO REQUERENTE (MOV. 22.1)13

10.2 QUESITOS DA REQUERIDA (MOV. 24.1)14

11 **CONSIDERAÇÕES FINAIS**16

REFERÊNCIAS.....17

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e verificado em 19/09/2024 às 14:49:11.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR
CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

1 INTRODUÇÃO

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nos requisitos da NBR 14.653/19 – Parte 1 (procedimentos gerais) e NBR 14.653/11 – Parte 2 - Imóveis Urbanos, pela LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, pela RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, e pela RESOLUÇÃO 1.243/2009 e 1.244/2010 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

2 OBJETIVO

A perícia tem por finalidade, determinar o **VALOR DE MERCADO** dos imóveis de (i) matrícula imobiliária nº 14.017 (4ª Circunscrição), localizado à R. Tenente Coronel Vilagran Cabrita, 1240, Boqueirão, Curitiba – PR; e do imóvel com (ii) matrícula imobiliária nº 71.471 (8ª Circunscrição), localizado à R. Antonio Kaminski, 190, Orleans, Curitiba – PR, conforme parâmetros definidos no *mov. 14.1*.

A documentação anexada pelas partes foi utilizada para dar suporte à avaliação.

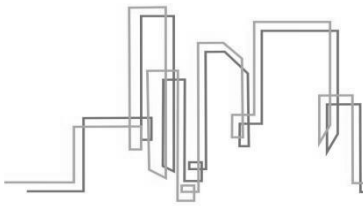
3 PRESSUPOSTOS E CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

- O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e critérios:
- a) O signatário e ora perito inspecionou pessoalmente os imóveis;
 - b) O presente laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
 - c) O signatário não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste trabalho pericial, no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto deste serviço;
 - d) Os documentos dos avaliandos, álbum de fotos, pesquisa de mercado, memórias de cálculos, tabelas técnicas e dados do avaliador são anexos deste Laudo Pericial.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Verificação de autenticidade: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 14:14:17.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

4 IDENTIFICAÇÃO DOS AVALIANDOS

4.1 IMÓVEL BAIRRO BOQUEIRÃO

Trecho retirado da Matrícula Imobiliária n.º 14.017, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba, devidamente identificado no *mov. 1.4* do sistema Projudi (**Anexo 1 – Imóvel Bairro Boqueirão**):

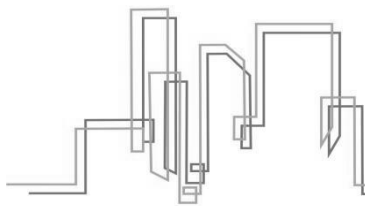
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote 102, resultante da subdivisão dos lotes n.ºs 73, 74 e 75 da Planta Fazenda Boqueirão, no bairro Boqueirão, nesta capital, com indicação fiscal: 86-392-010.000; medindo: 20,00 de frente para a rua Tenente Cel. Vilagran Cabrita, por 55,00 de frente aos fundos em ambos os lados e 20,00 m na linha de fundos, com 1.100,00 m², limitando-se de um lado com o lote 101, do outro com os lotes 108, 109 e 110 e na linha de fundos com o Lote 107, sem benfeitorias. [...]

Foto 1 – Imóvel localizado à R. Tenente Coronel Vilagran Cabrita, 1.240



Fonte: O Autor, 2024.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e verificado no sistema PROJUDI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

4.2 IMÓVEL BAIRRO ORLEANS

Trecho retirado da Matrícula Imobiliária n.º 71.471, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba, devidamente identificado no *mov. 1.4* do sistema Projudi (**Anexo 1 – Imóvel Bairro Orleans**):

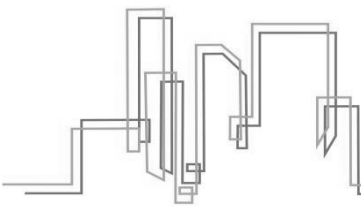
IMÓVEL - Lote de terreno n.º 16 (dezesseis). da Planta CAMPONESA Nº 01, situada no Distrito de Campo Comprido, nesta Capital, sem benfeitorias, medindo 16,50 metros de frente para a Rua Antonio Kaminski, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote n.º 15, do lado esquerdo faz esquina com a rua n.º 03 da citada planta, tendo na linha de fundos a medida de 16,50 metros, onde confronta com parte do lote n.º 17. INDICAÇÃO FISCAL: SETOR 19, QUADRA 032, LOTE 1.000-9. [...]

Foto 2 – Imóvel localizado à R. Antonio Kaminski, 190



Fonte: O Autor, 2024.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 14:14:11.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

5 VISTORIA

As vistorias nos imóveis foram realizadas no dia **21/08/2024**, acompanhadas pelo Sr. Luiz Schiaveto Filho (Representante dos Requeridos), na seguinte ordem:

- **14h30**, no imóvel situado na Rua Tenente Coronel Vilagran Cabrita, 1240, Boqueirão, Curitiba/PR;
- **16h15**, no imóvel situado na Rua Antônio Kaminski, 190, Orleans, Curitiba/PR.

5.1 COMPOSIÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1.1 Imóvel Boqueirão

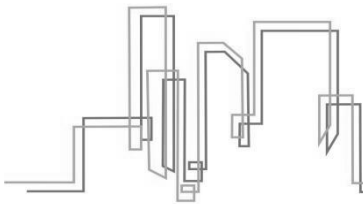
O imóvel é composto por um terreno semiplano, com área total de 1.100,00 m². Sobre o terreno há benfeitorias com área construída estimada em 741,20 m², descritas na tabela abaixo:

Tabela 1 – Quadro de composição e descrição das benfeitorias do imóvel

Benfeitorias	Composição e Descrição da Benfeitoria
Galpão/Igreja	Estrutura pré-moldada em concreto e fechamentos laterais em alvenaria, e cobertura em estrutura metálica e telhas de fibrocimento. Tem a seguinte divisão interna: Amplo vão livre, depósito e 2 sanitários.
Churrasqueira (frente)	Coberturas em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, apoiadas no galpão e muro de divisa, sem fechamentos laterais.
Abrigo (fundos)	Coberturas em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento, apoiadas na estrutura do galpão, sem fechamentos laterais.
Sala Reuniões (fundos)	Estrutura em concreto e fechamentos laterais em alvenaria. O teto é forro PVC e as esquadrias em alumínio. O piso é em porcelanato e o revestimento das paredes internas é em pintura acrílica sobre massa corrida. A cobertura é composta por estrutura de madeira e telhas de fibrocimento. É composto por um vão livre, sem divisão interna.
Residência	Estrutura em concreto e fechamentos laterais em alvenaria. O teto é laje e as esquadrias em alumínio. O piso é em laminado e cerâmica esmaltada convencional e o revestimento das paredes internas é em pintura acrílica sobre massa corrida. A cobertura é composta por estrutura de madeira e telhas cerâmicas. Tem a seguinte divisão interna: • Térreo: Hall de entrada, Cozinha, Sala de Jantar, Sala de Estar/TV e BWC; • 2º Pavimento: Sala de TV, 3 Quartos e BWC; • 3º Pavimento: Cozinha, Depósito e Área de Serviço.
Terraço	Localizado no 3º pavimento, é composto por vão livre com churrasqueira, revestimento do piso em cerâmica esmaltada convencional, com fechamentos laterais parcialmente em alvenaria e gradil metálico. Não dispõe de cobertura.

Fonte: O autor, 2024.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 14:11:11.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR
CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

5.1.2 Imóvel Orleans

É composto por um terreno semiplano, com área total de 495,00 m². Sobre o terreno há benfeitorias com área construída estimada em 512,29 m², descritas na tabela abaixo:

Tabela 2 – Quadro de composição e descrição das benfeitorias do imóvel

Benfeitorias	Composição e Descrição da Benfeitoria
Edifício Comercial	Estrutura em concreto e fechamentos laterais em alvenaria, cobertura e estrutura metálicas. Tem a seguinte divisão interna: - Pavimento Térreo: Sala de Espera, Lavabo, Sala de Treinamentos, 2 Salas de Trabalho, BWC Funcionários e Sala de Estoque; 2º Pavimento: Amplo vão livre, com divisória de vidros, Copa, WC Masculino e WC Feminino.
Cobertura anexa	Coberturas em estrutura de madeira e telhas de policarbonato, apoiadas na edificação e muro de divisa. Localizado no pavimento térreo, é uma área destinada ao recebimento e envio de mercadorias.

Fonte: O autor, 2024.

5.2 CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E PADRÃO CONSTRUTIVO

Os imóveis foram classificados como:

Tabela 3 – Classificação das construções: Imóvel Bairro Boqueirão

Benfeitorias	Classificação da Construção
Galpão/Igreja	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Churrasqueira (frente)	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Abrigo (fundos)	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Sala Reuniões (fundos)	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Residência	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Terraço	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal

Fonte: O autor, 2024.

Tabela 4 – Classificação das construções: Imóvel Bairro Orleans

Benfeitorias	Classificação da Construção
Edifício Comercial	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Cobertura anexa	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal

Fonte: O autor, 2024.

A vistoria foi realizada tanto internamente como externamente e seu padrão construtivo foi definido conforme critérios estabelecidos pela ABNT NBR 12.721/2006.

5.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

As construções, no geral, apresentam desgastes devido ao uso e à ação do tempo, conforme ilustrado e evidenciado no álbum de fotos (Anexo 1 e Anexo 2).

Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, inscrito no CPF nº 030.909.741-11, e assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, inscrito no CPF nº 030.909.741-11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Segundo o Critério de Heidecke (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Critério de Heidecke**), foram classificadas como:

Tabela 5 – Estado de Conservação: Imóvel Bairro Boqueirão

Benfeitorias	Estado de Conservação
Galpão/Igreja	Estado 3 – Reparos simples
Churrasqueira (frente)	Estado 3 – Reparos simples
Abrigo (fundos)	Estado 3 – Reparos simples
Sala Reuniões (fundos)	Estado 3 – Reparos simples
Residência	Estado 3 – Reparos simples
Terraço	Estado 3 – Reparos simples

Fonte: O autor, 2024.

Tabela 6 – Estado de Conservação: Imóvel Bairro Orleans

Benfeitorias	Estado de Conservação
Edifício Comercial	Estado 1,5 – Entre novo e regular
Cobertura anexa	Estado 1,5 – Entre novo e regular

Fonte: O autor, 2024.

5.4 POSIÇÃO DOS IMÓVEIS

A orientação da face dos imóveis são:

- Imóvel Boqueirão, R. Tenente Coronel Vilagran Cabrita: nordeste;
- Imóvel Orleans, R. Antonio Kaminski: leste;

6 ANÁLISE MERCADOLÓGICA

6.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

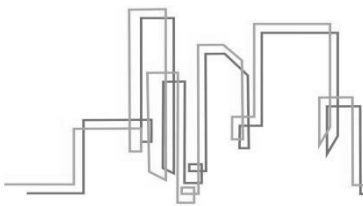
Atualmente a oferta de imóveis com características semelhantes ao avaliados ficam na média/alta de mercado. Entretanto isso não indica necessariamente a diminuição dos valores, sinalizando uma estabilidade dos preços ofertados.

A liquidez dos imóveis em análise é considerada normal, levando em conta a velocidade em que eles possam ser vendidos, a qual também fica dentro da média de mercado.

Tabela 7 – Situação atual do mercado dos imóveis concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
Alto	Alto	Rápida	Aquecido
Médio/Alto	X Médio/Alto	Normal/Rápida	Normal/Aquecido

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e verificado em 19/09/2024 às 14:49:11.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Nível de Oferta	Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
Médio	Médio	X	Normal	X	Normal	
Médio/Baixo	Médio/Baixo		Normal/Difícil		Normal/Recessivo	X
Baixo	Baixo		Difícil		Recessivo	

Fonte: O autor, 2024.

6.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis estão localizados nos bairros Boqueirão e Orleans, em Curitiba/PR, com mercado imobiliário em ascensão. A localização nos quais estão inseridos possuem uma média/alta densidade de ocupação, tanto para empreendimentos comerciais como residenciais (horizontais). As construções nestas localidades, no geral, possuem um padrão médio/alto de acabamento.

Além da excelente infraestrutura e mobilidade urbana que dão acesso aos imóveis e que atendem plenamente as necessidades da população local (como vias pavimentadas com bom escoamento de tráfego, linha de ônibus regulares com acesso direto ao imóvel, estabelecimentos de ensino e ampla oferta de comércio vicinais e serviços), possuem uma boa perspectiva de comercialização.

Segundo dados do IPPUC (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba), que teve como base o **Censo Demográfico de 2010 do IBGE**, as regiões são providas de uma infraestrutura que atinge em quase todos os quesitos (como coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário), 100% da população dos bairros.

7 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicável depende basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado.

Através da pesquisa mercadológica realizada, foi utilizado o **Método Evolutivo**, que define o valor através da avaliação da área do terreno e das construções, separadamente. Emprega-se este método quando não se tem imóveis semelhantes para comparação, através dos seguintes critérios:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 14:19:24.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



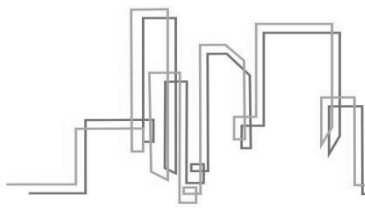
- A área do terreno será avaliada pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o qual define o valor através da comparação com dados de mercado de assemelhados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando, baseado no processo de regressões lineares múltiplas pelo método dos mínimos quadrados (inferência estatística). O tratamento estatístico foi realizado através do programa TS-SISREG, da empresa TECSYS ENGENHARIA.
- Para determinação dos valores das edificações, benfeitorias e acessões, será utilizado o **Método da Quantificação do Custo**, previsto na NBR 14.653-2 em seu item 8.3.1, o qual é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Este pode ser apropriado pelo Custo Unitário Básico da Construção (CUB) (**Anexo 3: Tabelas Técnicas: CUB agosto de 2024**) ou por orçamento, com citação das fontes consultadas, com a aplicação de percentual de depreciação física por idade aparente do imóvel - **TABELA TÉCNICA DE ROSS-HEIDECKE (Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Tabela Técnica de Ross-Heidecke)**.

7.1 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES (MÉTODO COMPARATIVO)

O Laudo Pericial deve ter enquadramento quanto ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão sendo que o primeiro está relacionado tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. Já o segundo, depende das características do mercado e das amostras coletadas.

O Laudo Pericial obteve 17 pontos (**Anexo 1 e Anexo 2**), amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade de 5,79% (Imóvel Boqueirão) e 10,17% (imóvel Orleans), sendo classificado como:

Grau de Fundamentação: III
Grau de Precisão: III



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

7.2 FATOR DE OFERTA

Tendo em vista que os elementos amostrais estão sendo ofertados, é necessário a correção da elasticidade desta informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Portanto, foi atribuído o percentual de 10% como Fator de Oferta em todos os elementos amostrais que compõem o Quadro Amostral. Desta forma, o Fator de Oferta já está contemplado no valor das avaliações.

7.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO

O enquadramento quanto ao grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo segue os critérios da Tabela 10, item 9.5 da ABNT NBR 14653, parte 2 (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Tabela 10, item 9.5 da NBR 14653, parte 2**).

Foram obtidos **7 pontos**, o que permite, considerando também o atendimento dos itens obrigatórios no grau correspondente, classificar o trabalho como:

Método Evolutivo: Grau II de Fundamentação

8 CONCLUSÃO

Com fundamentos nos elementos e condições constantes neste Laudo Pericial, **o valor dos imóveis, em setembro de 2024,** corresponde a:

- R. Tenente Coronel Vilagran Cabrita, 1240, Boqueirão, Curitiba – PR:

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL EM SETEMBRO DE 2024:

R\$ 2.345.000,00

(dois milhões, trezentos e quarenta e cinco mil reais)

* Documentos do imóvel, álbum de fotos, pesquisa de mercado e memória de cálculos se encontram no **Anexo 1- Imóvel Bairro Boqueirão**.

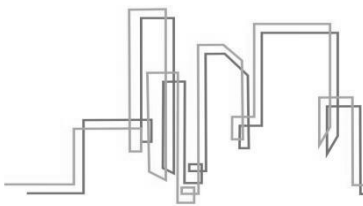
- R. Antonio Kaminski, 190, Orleans, Curitiba – PR:

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL EM SETEMBRO DE 2024:

R\$ 2.235.000,00

(dois milhões, duzentos e trinta e cinco mil reais)

* Documentos do imóvel, álbum de fotos, pesquisa de mercado e memória de cálculos se encontram no **Anexo 2- Imóvel Bairro Orleans**.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

9 QUADRO DE ANEXOS

Tabela 8 – Quadro de Anexos

Anexo	Nome do arquivo
1	Imóvel Bairro Boqueirão
2	Imóvel Bairro Orleans
3	Tabelas Técnicas
4	Dados do Avaliador

Fonte: O autor, 2024.

10 RESPOSTA AOS QUESITOS

10.1 QUESITOS DO REQUERENTE (MOV. 22.1)

1) Queira o Senhor Perito indicar qual o valor de mercado do imóvel de matrícula nº 14.017, do 4o Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, sito à Rua Tenente Cel. Vilagran Cabrita, no 1.240, Boqueirão, Curitiba/PR, CEP: 81750-270;

Resposta: De acordo com item 8 – do Laudo Pericial o valor atribuído foi R\$ 2.345.000,00.

2) Queira o Senhor Perito indicar qual o valor de mercado do imóvel de matrícula nº 71.471, do 8o Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, sito à Rua Antônio Kaminski, mo 190, Orleans, Curitiba/PR, CEP: 81200-402;

Resposta: De acordo com item 8 – do Laudo Pericial o valor atribuído foi R\$ 2.235.000,00.

3) Queira o Senhor Perito prestar quaisquer informações adicionais que julgue pertinentes.

Resposta: Nada mais a declarar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 12:49:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Verificação dos dados de integridade e autenticidade por: R41NDIR NASCIMENTO



10.2 QUESITOS DA REQUERIDA (MOV. 24.1)

1) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel objeto da matrícula nº 14.017 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba, localizado à Rua Tenente Cabrita, nº 1240;

Resposta: De acordo com item 8 – do Laudo Pericial o valor atribuído foi R\$ 2.345.000,00.

2) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel objeto da matrícula nº 71.471 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba, situado à Rua Antônio Kaminski, nº 190;

Resposta: De acordo com item 8 – do Laudo Pericial o valor atribuído foi R\$ 2.235.000,00.

3) Queira o Sr. Perito informar qual o método utilizado para a avaliação apresentada;

Resposta: Foi utilizado o Método Evolutivo, descrito no item 7 deste Laudo Pericial.

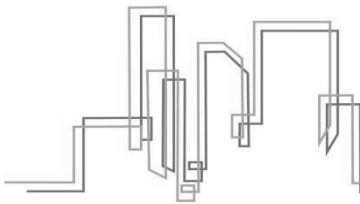
4) Queira o Sr. Perito informar se os imóveis possuem benfeitorias e/ou edificações;

Resposta: Sim, as quais foram identificadas e valoradas nos ANEXOS 1 e 2, deste trabalho pericial.

5) Queira o Sr. Perito informar se as benfeitorias e/ou edificações valorizam os imóveis objeto da perícia, e em caso positivo, em qual medida/valor;

Resposta: Sim valorizam, favor verificar os ANEXOS 1 e 2, onde consta a evolução dos cálculos para atribuição de valor das mesmas.

6) Queira o Sr. Perito informar se os imóveis possuem potencial construtivo, e em caso positivo, se este potencial foi considerado em sua avaliação, e em que medida/valor;

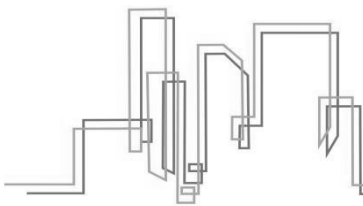


Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Resposta: Sim possuem, e foram contemplados na avaliação do terreno através do modelo estatístico desenvolvido, favor verificar os ANEXOS 1 e 2, deste trabalho pericial.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Verificação dos dados em 19/09/2024 às 14:49:19
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, identificado pelo nº 47887486904
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR
CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

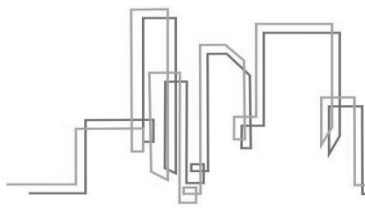
Este Perito buscou apresentar todos os aspectos e conclusões da presente Perícia que contém 17 laudas assinadas digitalmente pelo avaliador (excluindo-se os anexos), colocando-me à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Documento assinado digitalmente.

Curitiba, 19 de setembro de 2024.

Amarildo de Souza Cercal
Perito Avaliador Imobiliário
Gestor Imobiliário
Contador

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Verificação de autenticidade: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e verificado em 19/09/2024 às 14:11:11.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

REFERÊNCIAS

ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. 5ª edição revista e atualizada. Editora Oficina de Textos, ano 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12.721/06 Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios — Procedimento**. Rio de Janeiro, 2006

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653/19 Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14.653/11 Avaliação de bens parte 2: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro, 2019.

Chaves na Mão. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.chavesnamao.com.br>. Acesso em: ago. 2024.

GEORREFERENCIAMENTO PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA. **Mapa Cadastral**. Disponível em: <https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/>. Acesso em: 12 set. 2024.

Google Earth Pro e Google Maps. Disponível em: <www.google.com.br/maps>. Acesso em: 12 set. 2024.

IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. **Engenharia Legal e de Avaliações**. Volume 2. Editora LEUD, ano 2014.

Imovelweb. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.imovelweb.com.br>. Acesso em: ago. 2024.

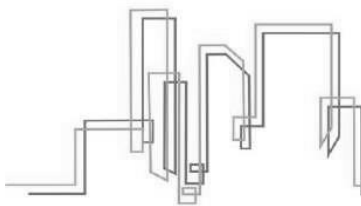
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA - IPPUC. **Nosso Bairro: Boqueirão e Orleans**. Disponível em: <http://www.ippuc.org.br>. Acesso em: ago. 2024.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA - IPPUC. **Planta Genérica de Valores e Mapa Cadastral de Curitiba**. Disponível em: <http://www.ippuc.org.br>. Acesso em: ago. 2024.

ÍNDICES: UNIDADES PADRONIZADAS – 2019. **IBAPE/SP**. Disponível em: <http://www.ibape-sp.org.br>. Acesso em: 30 nov. 2022.

Vivareal. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.vivareal.com.br>. Acesso em: ago. 2024.

ZAP. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.zapimoveis.com.br>. Acesso em: ago. 2024.



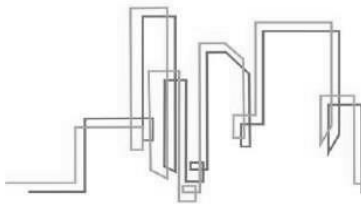
Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 1 – IMÓVEL BAIRRO BOQUEIRÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NANCY MENEZES DE FARIAS em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



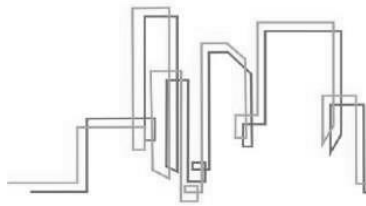
Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

DOCUMENTOS DO AVALIANDO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MATRÍCULA DO IMÓVEL





República Federativa do Brasil
4º Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Curitiba - Paraná

Oficial Registrador - Marcio de Vasconcelos Martins
Rua Marechal Deodoro, 869, 1º Andar, Conjuntos 101 e 102, Centro, Edifício Center Tower
CEP 80060-010 Fone 41 3387 - 1898

CERTIDÃO



REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 4.ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 308
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA
Titular: **EDHMAR CUNICO**
C. P. F. 006418045/20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º - 14017-

FICHA
1

SUBSCRIÇÃO


IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote 102, resultante da subdivisão dos lotes nºs 73, 74 e 75 da Planta Fazenda Boqueirão, no bairro Boqueirão, nesta capital, com indicação fiscal: 86-392-010.000; medindo: 20,00m de frente para a rua Tenente Cel. Vilagrán Cabrita, por 55,00m de frente aos fundos em ambos os lados e 20,00m na linha de fundos, com 1.100,00m²., limitando-se de um lado com o lote 101, de outro com os lotes 108, 109, e 11, e na linha de fundos com o lote 107, sem benfeitorias.. **PROPRIETÁRIOS:** FLAVIO DIAS DE CASTRO, militar da Reserva (C.I. 1-G 164.082-13) e sua mulher MARIA JULIA RAMOS DE CASTRO, (C.I. nº 3-G-241.092-1.3.) brasileiros, residentes e domiciliados nesta capital, na rua Comendador Araujo, 279, ap. 1203, ela do lar, inscritos no CPF nº 002.470.149-15.- **REGISTRO ANTERIOR:** nº 21.234, livro 3-J, desta Circunscrição.- o referido é verdade e dou fé. Curitiba, 30 de janeiro de 1.980. O OFICIAL 

OBSERVAÇÃO: As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 360, art. 21, § 1º de 16/12/1975 os quais se responsabilizam pelo suprimento.

R-1 - 14017- COMPRA E VENDA: Por escritura pública lavrada em 9/1/1980, às fls. 13 livro 234-N, nas notas do 3º Tabelionato desta Comarca, FLAVIO DIAS DE CASTRO e sua mulher MARIA JULIA RAMOS DE CASTRO, acima qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, a JOSÉ LUIZ SPEGGIORIN, brasileiro, casado, comerciante (C.I. RG 351.047-Pr. e CPF 002.926.999-72) residente e domiciliado nesta capital, na rua José Loureiro, 119, pelo preço de 1100.000,00, sem condições.- I.T. nº 1956629-6. Distr. nº 122, em 17/1/80. Custas: 01.824,00. O referido é verdade e dou fé. (VS)Curitiba, 30 de janeiro de 1.980. OFICIAL 

R-2- 14.017 - COMPRA E VENDA.- Prenotação nº 62.140.- Por Escritura Pública lavrada em 29 de Agosto de 1.984, nas notas do Tabelionato Distrital do Boqueirão, desta Comarca, às fls.122 do livro 141; JOSÉ LUIZ SPEGGIORIN, já qualificado e sua mulher MARIA DE LOURDES SPEGGIORIN, brasileira, do lar, portadora da C.I. nº 407.033-Pr., residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua TTe. Cel. Vilagrán Cabrita, sob nº 8.825, venderam o imóvel objeto desta matrícula, a EDUARDO FRANCISCO MOREIRA, brasileiro, motorista, CI. nº 510.160.Pr. e CPF. nº 057.986.479-00, casado pelo Regime de Comunhão de Bens, com MARIA = ANTONIA MOREIRA DA SILVA, residente e domiciliado à Rua TTe. Cel. Vilagrán Cabrita, nº 569, nesta Capital, pela importância de

Protocolo: 170.324

26/10/2022

Página 1

Continua na página 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 50ec921-0c1f-4c6b-8a59-c6a55c28a316

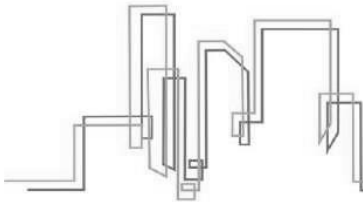
fs. 789

www.regidores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Conquistado

saec

-14.017-



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162
fls. 790

CONTINUAÇÃO

de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de cruzeiros).-- Sem Condições-- I. T.B.I. nº 012581 2% sobre R\$ 12.000.000,00.-- Custas: 3,0 (VRC) = Cartório R\$ 80.097,00 + CPC R\$ 4.215,00 + P.P. R\$ 16.862,00 - Total R\$ 101.174,00.-- O referido é verdade e dou fé.-- 1k/Curitiba, 13 de Setembro de 1.984.-- OFICIAL: *[Assinatura]*

R.3 -14.017- PARTILHA DE BENS: Protocolado sob número 168.304, em 17/03/2003- Nos termos do Formal de Partilha, datado de 27/08/2002, expedido pelo Juízo de Direito da Segunda Vara de Família, da Comarca de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, extraído dos Autos sob nº. 568/2002, de Divórcio Consensual, em que são requerentes: EDUARDO FRANCISCO MOREIRA e MARIA ANTONIA MOREIRA DA SILVA, feito iniciado em data de 18/03/2002, tendo sido homologada por sentença proferida(a) pelo(a) Exmo.(a) Sr.(a) Dr.(a) LENICE BODSTEIN, em data de 21/03/2002, que transitou em julgado em data de 21/03/2002; o imóvel descrito nesta matrícula, foi partilhado exclusivamente em favor do divorciando, EDUARDO FRANCISCO MOREIRA, já qualificado. Valor atribuído ao imóvel nos autos R\$30.000,00(trinta mil reais). ITBI e FUNREJUS(recolhido conforme comprovante nos autos). Custas: 4312(vrc) R\$452,76.- O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 24 de Março do ano de 2.003. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.4-14.017-CONSTRUÇÃO: Protocolado sob nº 172.791 em 04/11/2003. Nos termos do Requerimento datado de 31/10/2003, Certificado de Conclusão de Obras sob nº 070248, expedido em 12/02/1990, pela P.M.C., Certidão Negativa de Débito - CND do INSS sob nº 116442003-14001020, emitida em 03/11/2003; Anotação de Responsabilidade Técnica -ART, expedida pelo CREA/PR, que ficam arquivados neste Cartório, averba-se que sobre o imóvel da presente, foi efetuada uma construção em alvenaria, com um (01) pavimento, destinada à Comércio e Serviço Vicinal, com a área global construída de 105,00m², situada na Rua T.Cel. Viligran Cabrita nº 1240, nesta Cidade. Isento do recolhimento de FUNREJUS: 315(vrc)-R\$.33,07. O referido é verdade e dou fé. (Dz). Curitiba, 06 de Novembro de 2003. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.5-14.017-COMPRA E VENDA: Protocolado sob nº 175.153, em data de 22/03/2004. - Nos termos da Certidão datada de 11/02/2004, extraída da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 06/02/2004, às fls. 022, do livro 496-N, nas Notas do Cartório Distrital do Boqueirão, desta Comarca, EDUARDO FRANCISCO MOREIRA, já qualificado, vendeu o imóvel descrito nesta matrícula, à MARGARETE MENDES, brasileira, solteira, maior, comerciante, CI rg nº 3.881.993-3/PR, CPF/MF nº 512.933.079-04, residente e domiciliada na Rua Tenente Coronel Viligran Cabrita, nº 1240, Boqueirão, nesta Cidade. Valor da Compra e Venda: R\$.120.000,00 (cento e vinte mil reais). CONDIÇÕES: Não há. ITBI sob nº 590.429/2004 (recolhido sobre a quantia de R\$.120.000,00).. Recolhido o Funrejus no valor de R\$.240,00, conforme guia aqui arquivada. Custas: 4312(vrc)-R\$.452,76. O referido é verdade e dou fé. (Dz). Curitiba, 01 de Abril de 2004. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Protocolo: 170.324
26/10/2022
Página 2

Continua na página 03

 Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 50ec921-0c11-4c6b-8a59-c6a55c28e316

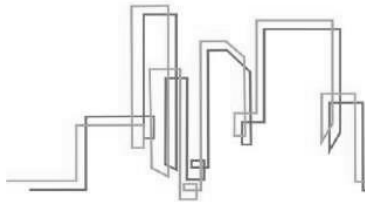
 Certificado em nome do SFEI
www.regisradores.onr.org.br

 Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

 Este documento é original e digitalmente assinado por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, em 19/09/2024 às 12:14:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

fls. 791



República Federativa do Brasil

4º Serviço de Registro de Imóveis

Comarca de Curitiba - Paraná

Oficial Registrador - Marcio de Vasconcelos Martins
Rua Marechal Deodoro, 869, 1º Andar, Conjuntos 101 e 102, Centro, Edifício Center Tower
CEP 80060-010 Fone 41 3387 - 1898



CERTIDÃO

RUBRICA

FOLHA

- 02 -

Matr. - 14.017 -

CONTINUAÇÃO

R.6-14.017-COMPRAS E VENDAS: Protocolado sob nº 194.462, em data de 18/12/2006. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 24/08/2006, às fls. 023 do livro 869-E, nas Notas do 6º Tabelionato, desta cidade, **MARGARETE MENDES**, já qualificada, vendeu o imóvel descrito nesta matrícula a **FARMA LINE COMERCIO DE PRODUTOS FARMACEUTICOS LTDA EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 02.149.444/0001-19, com sede na rua Prefeito Angelo Lopes, nº 1840, nesta cidade. Valor da Compra e Venda: R\$208.000,00 (duzentos e oito mil reais), dos quais R\$120.000,00 já quitados, e o saldo no valor de R\$88.000,00, que serão pagos através de 03 parcelas nos seguintes valores: 1ª no valor de R\$53.333,33, com vencimento para o dia 24/09/2006; a 2ª e 3ª no valor de R\$17.333,33 cada uma, vencendo-se a primeira destas em 24/10/2006 e a última no mesmo dia do mês subsequente. Fica instituída a **CONDIÇÃO RESOLUTIVA**, conforme Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. ITBI nº 47897/2006 (recolhido sobre a quantia de R\$208.000,00). Recolhido o Funrejus no valor de R\$416,00 conforme guia aqui arquivada. Custas: 4312(vrc) R\$452,76. O referido é verdade e dou fé. (SR). Curitiba, 05 de Janeiro de 2007. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.7-14.017-CANCELAMENTO DE CONDIÇÕES: Protocolado sob nº 268.372, em 23/12/2013. Nos termos do requerimento e do Termo de Quitação de Dívida, datado de 20/12/2013, aqui arquivados, fica cancelada a **Cláusula Resolutiva** constante do R.6, face a quitação da dívida. Custas: 630(vrc)-R\$88,83. O referido é verdade e dou fé. (Aan/Ez). Curitiba, 07 de janeiro de 2014. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.8-14.017-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolado sob nº 285.057, em 11/06/2015. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 32559-0, emitida em 06/05/2015, e do Termo Aditivo de Re-Ratificação, datado de 08/06/2015, dos quais uma via ficam aqui arquivadas, **FARMA LINE COMERCIO DE PRODUTOS FARMACEUTICOS LTDA - EPP**, já qualificada, alienou em caráter fiduciário o imóvel descrito nesta matrícula em favor de **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS EMPRESÁRIOS DA GRANDE CURITIBA E CAMPOS GERAIS - SICOOB SUL**, com sede a Rua XV de Novembro nº 621, 2º andar, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 05.888.589/0001-20. Valor do Crédito Concedido: R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais); Número de Parcelas da Operação: 48; Indicador de Cálculo: SAC Decrescente; Vencimento da Primeira Parcela: 22/07/2015; Vencimento da Última Parcela: 20/06/2019; Periodicidade de Vencimento das Parcelas: Mensal. Encargos Financeiros: Taxa de Juros Mensal: 0,9000%; Taxa Efetiva de Juros Anual: 11,3510%; Periodicidade de Capitalização: Mensal. Valor da Garantia: R\$900.000,00. Demais condições constantes da referida cédula. Isento do recolhimento do FUNREJUS, conforme previsto no item 13, instrução normativa 02/99 do Tribunal de Justiça. Fica aqui arquivada, a Certidão de Tributos Federais, emitida em 20/11/2014. Custas: 2156(vrc)-R\$360,05. O referido é verdade e dou fé. (JF/Ez). Curitiba, 17 de junho de 2015. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.9-14.017-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Protocolado sob nº 296.371, em 11/07/2016. Nos termos do requerimento datado de 08/07/2016, que fica arquivado e face o não cumprimento da obrigação (pagamento das

Protocolo: 170.324

26/10/2022

Página 3

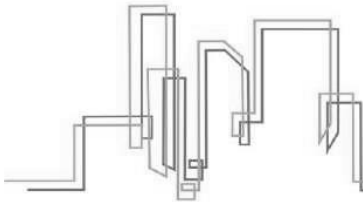
Continua na página 04

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5ccc921-0c1f-4c6b-8a59-c6a55c28e316Certidão emitida pelo SREJ
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NANCY MENEZES DE LIMA, em 19/09/2024 às 12:04:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



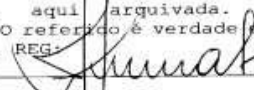
Amarildo de Souza Cercal

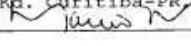
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

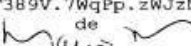
CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

fls. 792

CONTINUAÇÃO

prestações) pelo fiduciante fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS EMPRESÁRIOS DA GRANDE CURITIBA E CAMPOS GERAIS - SICCOB SUL, já qualificada. Consulta à CNIB negativa realizada em data de 19/07/2016 código HASH: 5d78.23c4.d94c.cd81.5459.ffdl.lac5.2e76.ad08.6e9b. ITBI nº 25360/2016 (recolhido sobre a quantia de R\$533.500,00). Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$1.067,00, conforme guia nº 24000000001690796-9, aqui arquivada. Emitida a DOI. Custas: 2156(vrc)-R\$392,39. O referido é verdade e dou fé. (Ec/Ez). Curitiba, 19 de julho de 2016. REG: 

AV-10/14.017 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Protocolado sob nº 333.757, em 05/02/2020. Procede-se a esta averbação, conforme requerimento firmado pela parte interessada em Curitiba/PR, aos 17/02/2020, instruído com documentos comprobatórios aqui arquivados, para fazer constar que a COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS EMPRESÁRIOS DA GRANDE CURITIBA E CAMPOS GERAIS - SICCOB SUL, teve sua denominação alterada para **COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL - SICCOB SUL**. Recolhido o Funrejus, conforme Lei Estadual nº 18.415 de 29/12/2014. Emolumentos: R\$60,79 - 315 (VRC); Funrejus 25%: R\$15,20; Fundep: R\$3,04; ISS: R\$2,43. Selo Funarpen: F389V.7WqPp.zW4zN-a9zkJ.MIjKj. Curitiba-PR, 14 de dezembro de 2021. Oficial Registrador  (Marcio de Vasconcelos Martins).***.

AV-11/14.017 - LEILÃO NEGATIVO: Protocolado sob nº 333.757, em 05/02/2020. Procede-se a esta averbação, conforme requerimento firmado pela parte interessada em Curitiba/PR, aos 01/11/2019, devidamente instruído com os Atas de 1º e 2º Públicos Leilões, realizados respectivamente em 23/08/2016 e 06/09/2016, ambos na cidade de Curitiba/PR, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial Plínio Barros Castro Filho, nº 668/JUCEPAR, para fazer constar que o credor fiduciário **COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL - SICCOB SUL** realizou os Leilões Públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sem que houvesse oferta de lances. Consequentemente, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97. Apresentado Termo de Quitação da Dívida, expedido pela Credora em 20/02/2018, no qual consta a extinção da dívida, conforme determina o artigo 27, §§5º e 6º, da Lei Federal nº 9.514/97. Recolhido o Funrejus, conforme Lei Estadual nº 18.415 de 29/12/2014. Emolumentos: R\$60,79 - 315 (VRC); Funrejus 25%: R\$15,20; Fundep: R\$3,04; ISS: R\$2,43. Selo Funarpen: F389V.7WqPp.zWJzN-a9Y5L.MIjKj. Curitiba-PR, 14 de dezembro de 2021. Oficial Registrador  (Marcio de Vasconcelos Martins).***.

R-12/14.017 - COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA: Protocolado sob nº 357.801, em 28/01/2022. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva, lavrada em 14/07/2017, às fls. 174/181, do Livro 1627-NA, pelo 5º Tabelionato de Notas de Curitiba/PR, apresentada na forma de certidão datada de 30/07/2020, a proprietária COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL - SICCOB SUL, já qualificada, vendeu o imóvel da presente matrícula a **BANA**

SEGUIR

Protocolo: 170.324
26/10/2022
Página 4

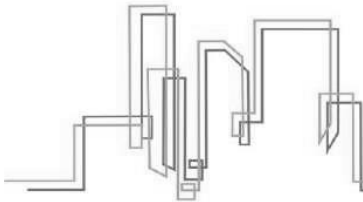
Continua na página 05

 Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 50ec92f-0c1f-4c6b-8a59-c6a5528e316

 Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 50ec92f-0c1f-4c6b-8a59-c6a5528e316

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, em 19/09/2024 às 12:09:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

fls. 793



República Federativa do Brasil

4º Serviço de Registro de Imóveis

Comarca de Curitiba - Paraná

Oficial Registrador - Marcio de Vasconcelos Martins
Rua Marechal Deodoro, 869, 1º Andar, Conjuntos 101 e 102, Centro, Edifício Center Tower
CEP 80060-010 Fone 41 3387 - 1898



CERTIDÃO

CONTINUAÇÃO

BANA CENTRO AUTOMOTIVO LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.899.866/0001-74, com sede na Avenida Silva Jardim, nº 2.045, Rebouças, em Curitiba/PR, pelo valor de R\$564.549,60 (quinhentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e nove reais e sessenta centavos), que será pago em 60 (sessenta) parcelas, no valor de R\$9.409,16 cada, mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 30 (trinta) dias a contar da data da lavratura da escritura, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, sobre as quais haverá correção por CDI e mais juros de 0,40% ao mês. Comparecem ao ato na qualidade de Intervinentes Fiadores: Jair Ruiz Bana, inscrito no CPF/MF sob nº 173.081.439-53, e Miriam Teresinha Bana, inscrita no CPF/MF sob nº 255.080.329-91. **CONDIÇÕES:** Fica instituída **"CLÁUSULA RESOLUTIVA"**. ITBI recolhido através da DAM nº 23413/2017, datada de 17/07/2017, no valor de R\$17.277,30 (base de cálculo: R\$639.900,00). Recolhido o FUNREJUS pelo Notário, conforme guias nºs 14000000002728710-1 e 14000000005217808-6, no valor total de R\$1.279,80. Consulta à CNIB realizada, resultado: Negativo, código HASH: 7ed3.3d40.a9b3.9dc9.afca.3688.881a.121a.ae1d.3801. Emitida a DQI. Emolumentos: R\$1.060,75 - 4312 (VRC); Fundep: R\$53,04; ISS: R\$42,43; Selo: R\$5,95. Selo Funarpen: F389V.CGqP7.bCrsI-r9gyu.Mi7hb. Curitiba-PR, 25 de fevereiro de 2022. Registrador Substituto

RUBRICA

FOLHA 03F Mat./14.017

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 14.017 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). **Dou fe.** Protocolo nº 170.324. Emolumentos: R\$37,94. Funrejus: R\$9,46. Selo: R\$5,95. ISS: R\$1,52. FUNDEP: R\$1,90. TOTAL: R\$56,77.

Curitiba - PR, 26 de outubro de 2022.

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° F389V.qxqPd.t2Jst-MOWJf.Mifyv - Autenticidade do selo em <https://selo.funarpen.com.br/Consulta>

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Protocolo: 170.324

26/10/2022

Página 5

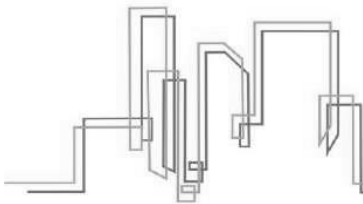
Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrao.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 50cec921-0c11-4c6b-8a59-c6a55c286316

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

saec

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, em 19/09/2024 às 12:34:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxxoXB.



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE (GUIA AMARELA)

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
56.5.0054.0150.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
86.392.010

Nº da Consulta / Ano
350140/2024

Bairro: BOQUEIRÃO
Quadrícula: T-16
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Boqueirão

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. TENENTE CORONEL VILAGRAN CABRITA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S617G Tipo: Principal Nº Predial: 1240 Testada (m): 20,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.018,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**
Sistema Viário: **NORMAL**
Classificação dos Usos para a Matriz: **ZR2.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) 12.00 X 360.00
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Versão: P.3.1.0.17

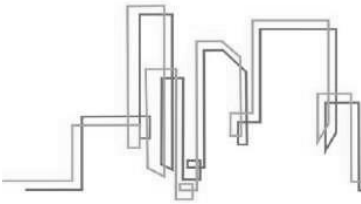
Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

010171-7

596474-1

Página 1 de 5

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e publicado no Diário da Justiça em 19/09/2024 às 12:11.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.5.0054.0150.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 86.392.010	Nº da Consulta / Ano 350140/2024
---	---------------------	---------------------------------------	--

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

**** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.**
Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	PROCESSO 19344/89 PROVIDO PARCIAL PELA CTZ PARA OS RA MOS 061014-061131 PROCESSO 37722/89 NEGADO PE LA CTZ A CONSTRUCAO DE UM BARRACAO PROCESSO 13243/90 LIBERADO PELA DUUS MUDANCA DE ENDERE CO PROCESSO 34621/91 PROVIDO PELA CTZ ATE FINAL DE 1992 RAMOS 061014-061131-061010 NA RENOVACAO DEVERA SER RE- TIRADA AS COBERTURAS NA FAI XA DE RECUO OBRIGATORIO OUVIR A CLCS 05631/93 PROV PARCIAL CTZ - 31/12/93 RAMO 061010 061014 E 061131 OUVIR CB P/ EXPEDICAO REGULARIZAR TO DAS AS CONSTRUcoes EXISTEN- TES NO IMOVEL EXECUTAR MURE TA FRONTAL E PAISAGISMO SO- BRE O RECUO. PROC 98776/2003 NEG CMU CONSTRUCAO PARA COMERCIO E RESIDENCIA. Processo 01-065435/2006 regularização de edificação, decisão Negado

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
8	PROCESSO Nº 34-006325/2020 - NOTIFICAÇÃO AIFU Nº 1780: COVID 19 - PARALISAR ATIVIDADE DE BAR E BILHAR E APRESENTAR DEFESA QUANTO A CASSAÇÃO DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO Nº 1.458.064, NF 747.252-2.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do

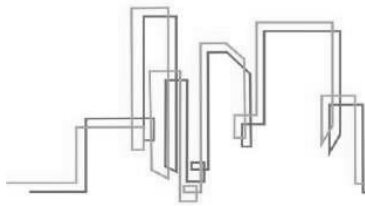
Versão: P.3.1.0.17

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

020171-7 596474-0

Página 2 de 5





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.5.0054.0150.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 86.392.010	Nº da Consulta / Ano 350140/2024
---	---------------------	---------------------------------------	--

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
imóvel.
Para regulariza?ão procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?ão dos efluentes gerados na edifica?ão.
Para maiores informa?ões acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso r pido: Secretaria e arg?eos - Meio Ambiente - conte?do esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instala?ões hidrossanit rias do imóvel constatado em vistoria t?cnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regulariza?ão procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?ão dos efluentes gerados na edifica?ão. Para maiores informa?ões acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e arg?eos - Meio Ambiente - conte?do esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 091931A	Número Novo: 127686	Finalidade: CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²): 105,00	Área Liberada (m²): 105,00	Área Total (m²): 105,00	
Número Antigo: 091931A	Número Novo: 267684	Finalidade: REFORMA E AMPLIAÇÃO	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²): 468,15	Área Liberada (m²): 468,15	Área Total (m²): 573,15	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
---------------	-----------	---------	-----------

Versão: P.3.1.0.17

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

030171-7 596474-9

Página 3 de 5



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**
Secretaria Municipal do Urbanismo**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.5.0054.0150.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 86.392.010	Nº da Consulta / Ano 350140/2024
---	---------------------	---------------------------------------	--

Planta/Croqui
A.01058-
Nº Quadra
102
Nome da Planta: RAUL AMARAL GUTIERREZ
Protocolo
01-111363/2021
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas**Faixa não Edificável de Drenagem**

Situação
Lote não Atingido
Faixa
Sujeito à Inundação
NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal
Área do Terreno: 1.100,00 m²
Área Total Construída: 105,00 m²
Qtde. de Sublotes: 1
Dados dos Sublotes
Sublote Utilização
0000 Comercial
Ano Construção
1990
Área Construída
105,00 m²
Infraestrutura Básica
Cód. Logradouro
S617G
Planta Pavimentação
C ASFALTO
Esgoto
EXISTE
Iluminação Pública
Sim
Coleta de Lixo
Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA IGUAÇU
Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

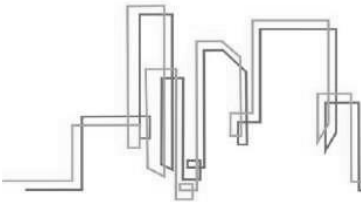
Versão: P.3.1.0.17

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

040171-7 596474-8

Página 4 de 5





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
56.5.0054.0150.00-2	-	86.392.010	350140/2024

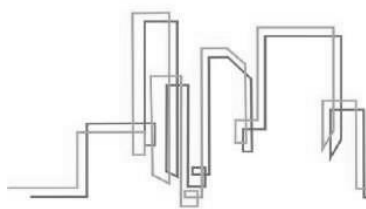
Responsável pela Emissão	Data
internet	10/09/2024
[PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	

ATENÇÃO

» Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
» Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
» Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASSO MENTO e
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

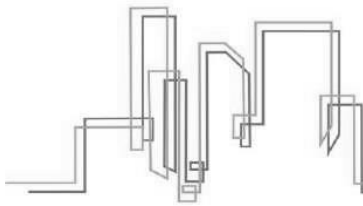


Fonte: Mapa Cadastral, 2024.

MAPA DE SITUAÇÃO



Fonte: Mapa Cadastral, 2024.



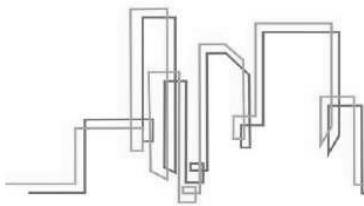
Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ÁLBUM DE FOTOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

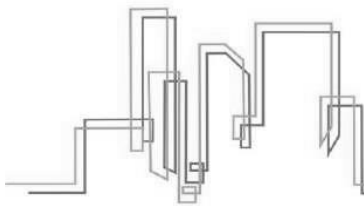


Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 1 – Vista frontal do imóvel  Fonte: O autor, 2024.	Foto 2 – R. Tenente Coronel Vilagran Cabrita  Fonte: O autor, 2024.
Foto 3 – R. Tenente Coronel Vilagran Cabrita  Fonte: O autor, 2024.	Foto 4 – Churrasqueira (frente do imóvel)  Fonte: O autor, 2024.
Foto 5 – Galpão/Igreja  Fonte: O autor, 2024.	Foto 6 – Vista interna do Galpão/Igreja  Fonte: O autor, 2024.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASSO MENEZES DE FARIAS, liberado por PROJUDI em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

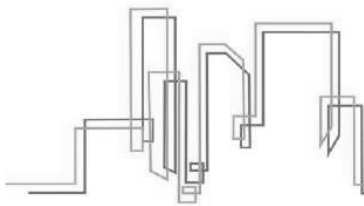


Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 7 – WC 01 Galpão/Igreja  Fonte: O autor, 2024.	Foto 8 – WC 02 Galpão/Igreja  Fonte: O autor, 2024.
Foto 9 – Galpão/Igreja  Fonte: O autor, 2024.	Foto 10 – Galpão/Igreja  Fonte: O autor, 2024.
Foto 11 – Abrigo (fundos)  Fonte: O autor, 2024.	Foto 12 – Sala de Reuniões  Fonte: O autor, 2024.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASSO MENEZES DE FARIAS, e publicado no site do TJPR em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

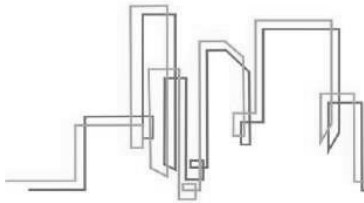


Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 13 – Sala de Reuniões  Fonte: O autor, 2024.	Foto 14 – Sala de Reuniões  Fonte: O autor, 2024.
Foto 15 – Residência  Fonte: O autor, 2024.	Foto 16 – Vista interna da Residência (Pav. Térreo)  Fonte: O autor, 2024.
Foto 17 – Vista interna da Residência (Pav. Térreo)  Fonte: O autor, 2024.	Foto 18 – Vista interna da Residência (Pav. Térreo)  Fonte: O autor, 2024.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

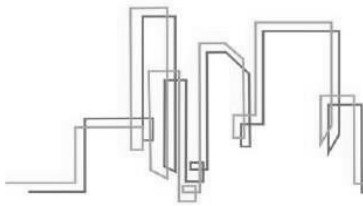


Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 19 – Vista interna da Residência (Pav. Térreo)  Fonte: O autor, 2024.	Foto 20 – Vista interna da Residência (2º Pavimento)  Fonte: O autor, 2024.
Foto 21 – Vista interna da Residência (2º Pavimento)  Fonte: O autor, 2024.	Foto 22 – Vista interna da Residência (2º Pavimento)  Fonte: O autor, 2024.
Foto 23 – Vista interna da Residência (3º Pavimento)  Fonte: O autor, 2024.	Foto 24 – Terraço (3º Pavimento)  Fonte: O autor, 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASSO MENEZES DE FARIAS, em 19/09/2024 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

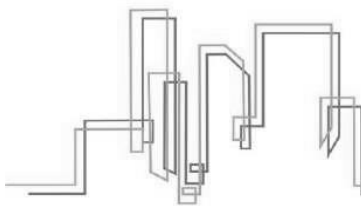
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

PESQUISA DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASSO MENTO e enviado para a Internet do Poder Judiciário. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Verificação dos dados em 19/09/2024 às 12:14.
Nº 0037494-69.2023.8.16.0001 - Ref. mov. 91.2 - Assinado digitalmente por Amarildo de Souza Cercal:47887486904
19/09/2024: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Outros_Anexos



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NANCY MENDES DE FARIAS, em 19/09/2024 às 12:14. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicável depende basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado.

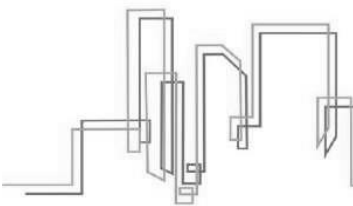
Através da pesquisa mercadológica realizada, foi utilizado o **Método Evolutivo**, que define o valor através da avaliação da área do terreno e das construções, separadamente. Deste modo:

- A área do terreno será avaliada pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o qual define o valor através da comparação com dados de mercado de assemelhados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando, baseado no processo de regressões lineares múltiplas pelo método dos mínimos quadrados (Inferência Estatística). O tratamento estatístico foi realizado através do programa TS-SISREG, da empresa TECSYS ENGENHARIA.
- Para determinação dos valores das edificações, benfeitorias e acessões, será utilizado o **Método da Quantificação do Custo**, previsto na NBR 14.653-2 em seu item 8.3.1, o qual é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Este pode ser apropriado pelo Custo Unitário Básico da Construção (CUB) (**Anexo 3: Tabelas Técnicas: CUB agosto de 2024**) ou por orçamento, com citação das fontes consultadas, com a aplicação de percentual de depreciação física por idade aparente do imóvel - **TABELA TÉCNICA DE ROSS-HEIDECKE (Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Tabela Técnica de Ross-Heidecke)**.

2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

2.1 METODOLOGIA

Para a avaliação do terreno foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14.653/11 – parte 2, baseado no processo de Inferência Estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 199 (cento e noventa e nove) elementos amostrais (**ver Pesquisa de Mercado neste anexo**), dos quais 167 (cento e sessenta e sete) foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas (venda) de terrenos no Município de Curitiba, contemplando os meses de julho e agosto de 2024. O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado abaixo.

2.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Conforme demonstrado na pesquisa de mercado, neste anexo, todas as amostras são de terrenos localizados em Curitiba.

2.3 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Para o cálculo do valor do terreno foram definidas 8 variáveis, descritas abaixo:

Tabela 1 – Variáveis adotadas no modelo de cálculo

Variável	Descrição	Tipo
X ₁ Área terreno	Área total do terreno onde o imóvel está edificado, em m²	Quantitativa
* Edificações	Não possui = 0 Possui = 1	Dicotômica Isolada
X ₂ Testada	Frente para via pública, em m	Quantitativa
X ₃ Frentes	Quantidade de frentes do imóvel para vias públicas	Quantitativa
X ₄ Planta Genérica de Valores	Valor do metro quadro do imóvel atribuído pela Prefeitura Municipal através de cadastro técnico municipal	Proxy
X ₅ Restrição Ambiental	Com Restrição = 0 Sem Restrição = 1	Dicotômica Isolada
X ₆ Índice construtivo	Potencial construtivo definido pelas posturas municipais	Quantitativa
X ₇ Setor Urbano	Atratividade do imóvel no contexto urbano, medida através do nível de renda do entorno (IBGE - 2010)	Proxy
Y Unitário	Valor unitário do imóvel, em R\$/m²	Dependente

Fonte: Tecsyst Engenharia, 2024.

2.4 VARIÁVEIS E SIGNIFICÂNCIA

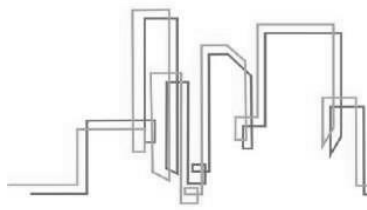
Durante a elaboração do modelo, a variável “**Edificações**” apresentou nível de significância acima dos limites aceitáveis.

Tabela 2 – Quadro de variáveis e significância

Variável	Escala	T. Observado	Significância (%)	Det. Ajustado
Área terreno	x	6,66	0,01	0,665890
Edificações	x	0,09	92,84	0,733375
Testada	1/x	2,49	1,39	0,723979
Frentes	x	-4,32	0,01	0,704994
Planta Genérica de Valores	1/x	8,46	0,01	0,624357
Restrição Ambiental	x	-3,53	0,05	0,714397
Índice construtivo	ln(x)	-3,89	0,01	0,710370
Setor Urbano	x	-5,91	0,01	0,680187
Unitário	1/y			

Fonte: TS-SISREG, 2024.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NANCY MENEZES DE FRANCA, e publicado no portal do TJPR em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpr.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

2.5 DESENVOLVIMENTO DOS CÁLCULOS

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

VARIÁVEIS			
Total da Amostra	199	Total	9
Utilizados	167	Utilizadas	8
Outlier	3	Grau de Liberdade	159

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	0,88767	Total	0,00001
Determinação	0,78796	Residual	8720,41696
Ajustado	0,77862	Desvio Padrão	0,00012

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	84,40829	D-Calculado	1,99538
Significância	< 0,01000	Resultado Teste	Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

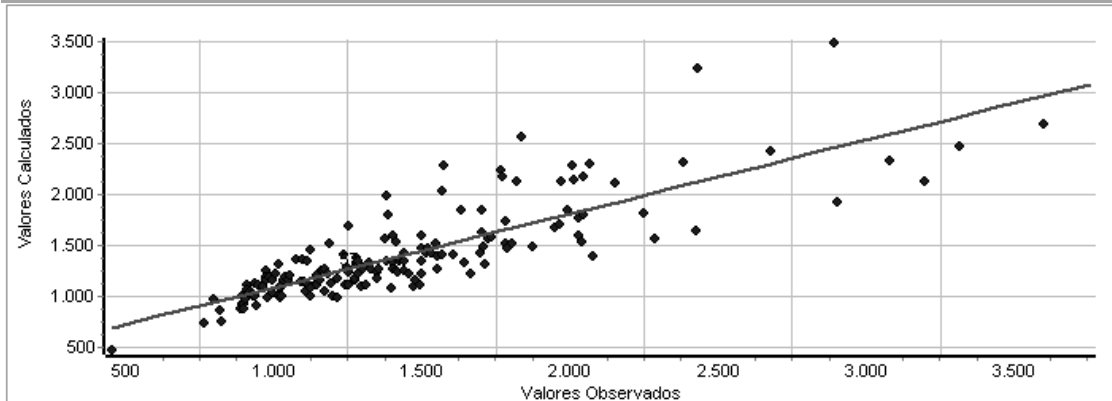
$$Y = 1 / (0,002044 + 0,000000 * X_1 + -0,000001 * X_2 + -0,000199 * \ln(X_3) + 0,136007 * 1/X_4 + -0,000097 * X_5 + 0,000197 * 1/X_6 + -0,000190 * \ln(X_7))$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

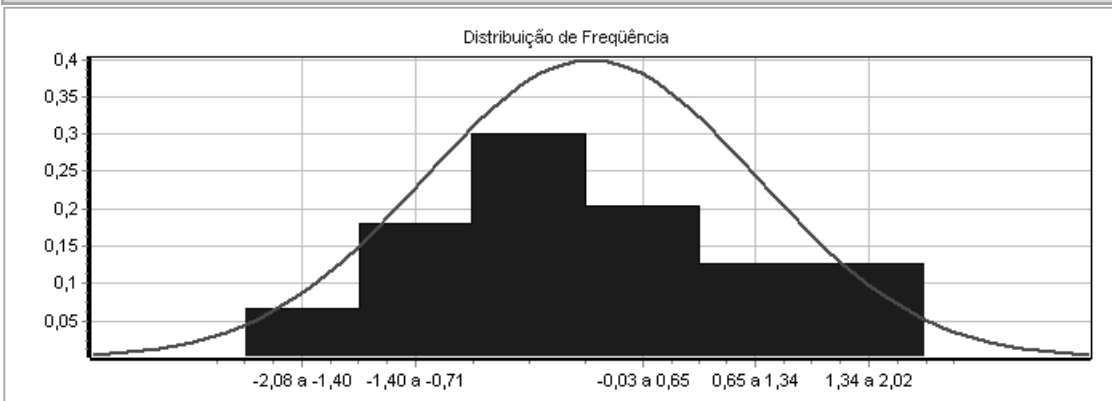
AMOSTRA		MODELO	
Média	1442,52	Coefic. Aderência	0,67728
Variação Total	44154578,92	Variação Residual	14249473,02
Variância	264398,68	Variância	89619,33
Desvio Padrão	514,20	Desvio Padrão	299,36



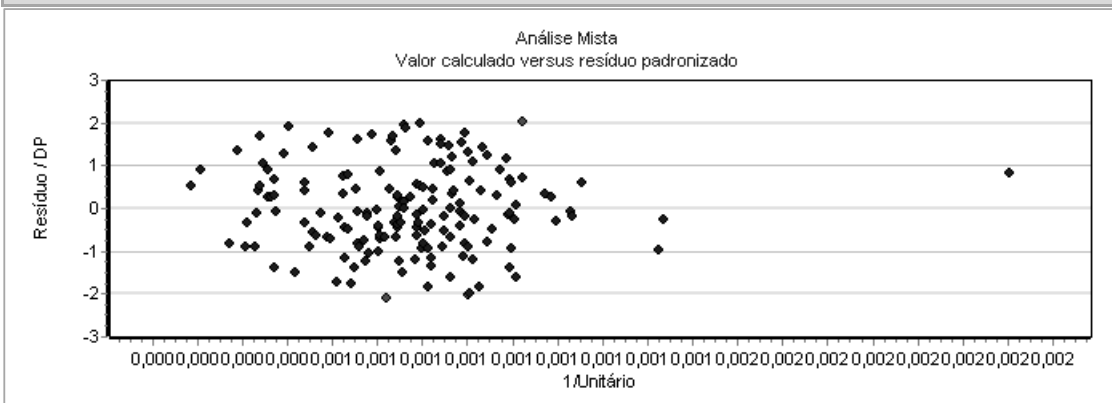
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (VALOR OBSERVADO X VALOR CALCULADO)

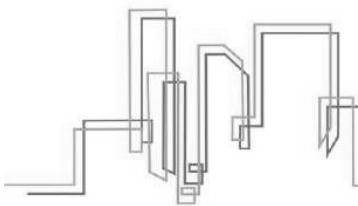


HISTOGRAMA DE RESÍDUOS PADRONIZADOS X CURVA NORMAL PADRÃO



DISTRIBUIÇÃO DE VALORES AJUSTADOS X RESÍDUOS PADRONIZADOS



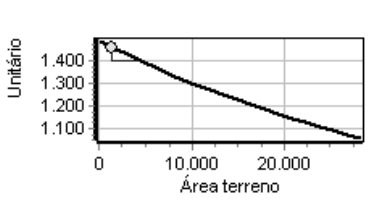
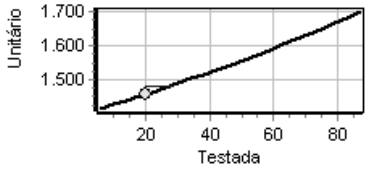
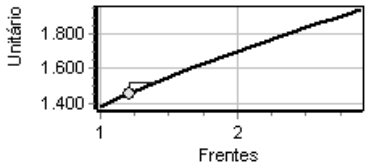
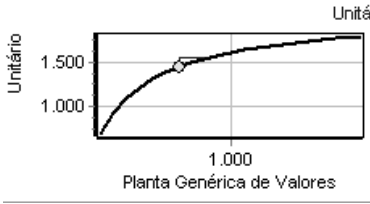


Amarildo de Souza Cercal

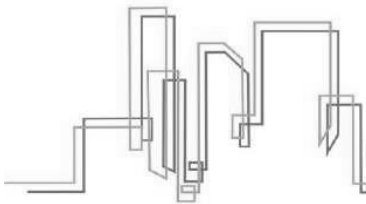
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área terreno Área total do terreno onde o imóvel está edificado, em m²; Tipo: Quantitativa Amplitude: 126,00 a 29700,00 Impacto esperado na dependente: Negativo 10% da amplitude na média: -3,94 % na estimativa	
* Edificações Não possui = 0 Possui = 1 Tipo: Dicotômica Isolada Amplitude: 0,00 a 1,00 Impacto esperado na dependente: Positivo Micronumerosidade: atendida.	
X₂ Testada Frente para via pública, em m; Tipo: Quantitativa Amplitude: 6,00 a 87,00 Impacto esperado na dependente: Positivo 10% da amplitude na média: 1,78 % na estimativa	
X₃ Frentes Quantidade de frentes do imóvel para vias públicas; Tipo: Quantitativa Amplitude: 1,00 a 3,00 Impacto esperado na dependente: Positivo 10% da amplitude na média: 4,61 % na estimativa	
X₄ Planta Genérica de Valores Valor do metro quadro do imóvel atribuído pela Prefeitura Municipal através de cadastro técnico municipal Tipo: Proxy Amplitude: 135,16 a 1855,02 Impacto esperado na dependente: Positivo 10% da amplitude na média: 6,68 % na estimativa	

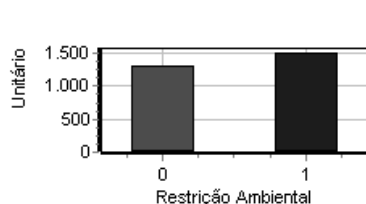
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASSO MENEZES DE FARIAS, em 19/09/2024 às 12:14. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



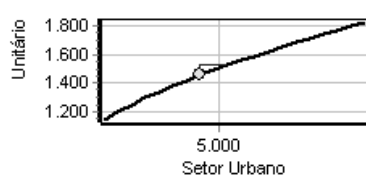
Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

X ₅ Restrição Ambiental	
Com Restrição = 0 Sem Restrição = 1	
Tipo: Dicotômica Isolada	
Amplitude: 0,00 a 1,00	
Impacto esperado na dependente: Positivo	
Diferença entre extremos: 14,60 % na estimativa	
Micronumerosidade: atendida.	

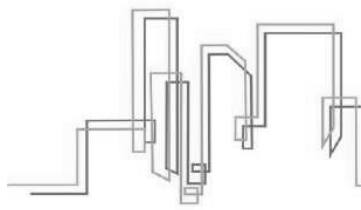
X ₆ Índice construtivo	
Potencial construtivo definido pelas posturas municipais;	
Tipo: Quantitativa	
Amplitude: 0,40 a 4,00	
Impacto esperado na dependente: Positivo	
10% da amplitude na média: 5,63 % na estimativa	

X ₇ Setor Urbano	
Atratividade do imóvel no contexto urbano, medida através do nível de renda do entorno (IBGE - 2000)	
Tipo: Proxy	
Amplitude: 1638,86 a 9670,84	
Impacto esperado na dependente: Positivo	
10% da amplitude na média: 4,81 % na estimativa	

Y Unitário	
Valor unitário do imóvel, em R\$/m ² ;	
Tipo: Dependente	
Amplitude: 454,52 a 3600,00	
Micronumerosidade para o modelo: atendida.	

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES				
VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,77862)
X ₁ Área terreno	x	2,80	0,57	0,76914
X ₂ Testada	x	-1,70	9,08	0,77600
X ₃ Frentes	ln(x)	-5,91	0,01	0,73176
X ₄ Planta Genérica de Valores	1/x	9,50	0,01	0,65518
X ₅ Restrição Ambiental	x	-4,18	0,01	0,75580
X ₆ Índice construtivo	1/x	4,09	0,01	0,75685
X ₇ Setor Urbano	ln(x)	-7,25	0,01	0,70730

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASSO MENEZES DE FRANCA, e publicado no portal do TJPR em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpr.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (VALORES EM PERCENTUAL)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área terreno	Testada	Frentes	Planta Genérica de Valores	Restrição Ambiental	Índice construtivo	Sector Urbano	Unitário
X ₁	x		43	23	2	8	15	12	22
X ₂	x	52		20	7	22	0	7	13
X ₃	ln(x)	30	38		18	5	9	34	42
X ₄	1/x	34	12	2		12	18	5	60
X ₅	x	-25	-28	-2	-5		18	28	31
X ₆	1/x	37	11	4	62	1		9	31
X ₇	ln(x)	-18	-8	-17	-48	-12	-36		50
Y	1/y	35	5	-16	79	-16	63	-57	

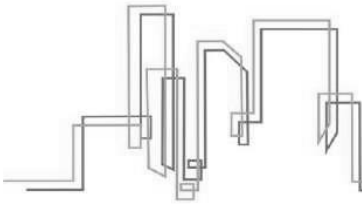
3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O Parecer técnico deve ter enquadramento quanto ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão sendo que o primeiro está relacionado tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas, já o segundo depende das características do mercado e da amostra coletada.

3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O enquadramento quanto ao grau de fundamentação no caso de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 1, item 9.2.1 da ABNT NBR 14653, parte 2 (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Tabela 1, item 9.2.1, ABNT NBR 14653, parte 2**).

A pontuação obtida em cada item está descrita na tabela abaixo (tabela resumida):



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Tabela 3 – Tabela resumida dos critérios da Tabela 1, item 9.2.1, ABNT NBR 14653, parte 2

Item	Descrição	Grau	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor	III	3
Total:			17 pontos

Fonte: O autor, 2024.

Segundo os critérios contidos no item 9.2.1.6 da NBR 14653, parte 2, temos:

- a) na tabela identificam-se três campos (III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá 1 (um) ponto; do grau II, 2 (dois) pontos; e do grau III, 3 (três) pontos;
- c) o enquadramento global do parecer técnico deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela 2 da NBR 14.653-2, conforme abaixo.

Tabela 4 – Tabela 2, item 9.2.1.6.1 da NBR 14653, parte 2

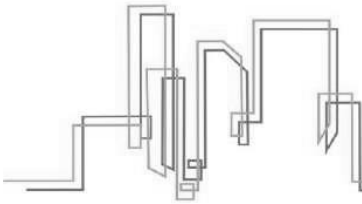
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

Como se observa acima, o item 1, ficou enquadrado no Grau III (3 pontos), o item 2 no Grau III (3 pontos), o item 3 no Grau II (2 pontos), o item 4 no Grau III (3 pontos), o item 5 no Grau III (3 pontos) e o item 6 no Grau III (3 pontos), totalizando **17 pontos** o que permite, considerando também o atendimento dos itens obrigatórios no grau correspondente, classificar o trabalho como **Grau de Fundamentação III**.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NANCY MENEZES DE FRANCA, e publicado no portal do TJPR em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpr.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área terreno	1.100,00			126,00	29.700,00
Testada	20,00			6,00	87,00
Frentes	1			1	3
Planta Genérica de Valores	456,51			135,16	1.855,02
Restrição Ambiental	0,00			0,00	1,00
Índice construtivo	1,00			0,40	4,00
Setor Urbano	4.263,30			1.638,86	9.670,84
Unitário	1.070,00			454,52	3.600,00

4.2 INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.039,90	1.070,00	1.101,88	-2,81%	2,98%	5,79%
Predição (80%)	922,07	1.070,00	1.274,46	-13,83%	19,11%	32,93%
Campo de Arbítrio	909,50	1.070,00	1.230,50	-15,00%	15,00%	30,00%

4.3 INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.143.890,00	1.177.000,00	1.212.068,00
Predição (80%)	1.014.277,00	1.177.000,00	1.401.906,00
Campo de Arbítrio	1.000.450,00	1.177.000,00	1.353.550,00

4.4 VALOR UNITÁRIO ARBITRADO = 1.070,00

4.5 VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.177.000,00 (um milhão, cento e setenta e sete mil reais)

4.6 INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	1.143.890,00
Arbitrado (R\$):	1.177.000,00
Máximo (R\$):	1.212.068,00

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NANCY MENEGUZZO DE FRANCA, em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



4.7 GRAU DE PRECISÃO

O enquadramento quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 5, item 9.2.3, da ABNT NBR 14653-2, conforme abaixo:

Tabela 5 – Tabela 5, item 9.2.3 da NBR 14653, parte 2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

- Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 5,79 %
- Classificação para a estimativa: **Grau III de Precisão**

4.8 FATOR DE OFERTA

Tendo em vista que os elementos amostrais estão sendo ofertados, é necessário a correção da elasticidade desta informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Portanto, foi atribuído o percentual de 10% como Fator de Oferta em todos os elementos amostrais que compõem o Quadro Amostral. Desta forma, o Fator de Oferta já está contido no valor da avaliação obtido no subitem 4.5 VALOR DE AVALIAÇÃO.

Logo, o valor atribuído ao terreno, em setembro de 2024, corresponde a:

VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO, EM SETEMBRO DE 2024:

R\$ 1.177.000,00

(um milhão, cento e setenta e sete mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASSO MENEZES DE FARIAS, em 19/09/2024 às 12:14. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

5.1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para determinação dos valores das edificações, benfeitorias e acessões, será utilizado o **Método da Quantificação do Custo**, previsto na NBR 14.653-2 em seu item 8.3.1, o qual é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Este pode ser apropriado pelo Custo Unitário Básico da Construção (CUB) (**Anexo 3: Tabelas Técnicas: CUB agosto de 2024**) ou por orçamento, com citação das fontes consultadas, com a aplicação de percentual de depreciação física por idade aparente do imóvel - TABELA TÉCNICA DE ROSS-HEIDECKE (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Tabela Técnica de Ross-Heidecke**).

O valor das benfeitorias é encontrado multiplicando a metragem da área construída do imóvel pelo valor do custo básico de construção – CUB, aplicando o fator de correção ou depreciação das benfeitorias. Entretanto, é necessário calcular a área equivalente que, segundo a NBR 12.721/06, item 5.7.1, é a:

“Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.”

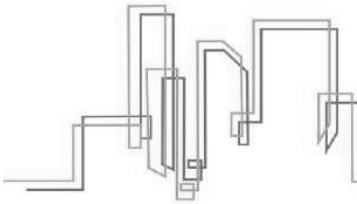
Nesta análise, utilizou-se os coeficientes médios, para a determinação das áreas equivalentes, conforme tabela do item 5.7.3 da NBR 12.721/06 (**Anexo 3: Tabelas Técnicas: Quadro de Coeficientes Médios (NBR 12.721/06)**), sendo:

Tabela 6 – Quadro dos coeficientes adotados

Benfeitorias	Projeto Padrão Considerado	Coeficiente Adotado
Galpão/Igreja	d) área privativa (salas sem acabamento)	0,75
Churrasqueira (frente)	e) área de loja sem acabamento	0,50
Abrigo (fundos)	e) área de loja sem acabamento	0,50
Sala Reuniões (fundos)	b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00
Residência	b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00
Terraço	g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,30

Fonte: O autor, 2024.

Então, a área equivalente corresponde a:



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Tabela 7 – Quadro de áreas reais e equivalentes

Benfeitorias	Área (m²)	Coefficiente Adotado	Área Equivalente (m²)
Galpão/Igreja	436,24	0,75	327,18
Churrasqueira (frente)	21,00	0,50	10,50
Abrigo (fundos)	54,90	0,50	27,45
Sala Reuniões (fundos)	35,38	1,00	35,38
Residência	170,16	1,00	170,16
Terraço	23,52	0,30	7,06
Total:	741,20		577,73

Fonte: O autor, 2024.

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Para determinação dos valores das edificações, benfeitorias e acessões, será utilizado o **Método da Quantificação do Custo**.

Devido às características da construção, conforme transcrito no item “5.1 – Composição e Descrição do Imóvel e 5.2 – Classificação das Construções e Padrão Construtivo” do Laudo Pericial, os padrões construtivos das benfeitorias foram classificados como:

Tabela 8 – Classificação das construções

Benfeitorias	Classificação da Construção
Galpão/Igreja	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Churrasqueira (frente)	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Abrigo (fundos)	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Sala Reuniões (fundos)	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Residência	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Terraço	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal

Fonte: O autor, 2024.

5.2.1 Valor das edificações como “coisa nova”

Utilizando-se da tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – **CUB/PR agosto de 2024**, acrescido aos custos indiretos que oneram a construção (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Quadro de Despesas Indiretas**), tem-se o valor do metro quadrado do imóvel novo (R\$/m²).

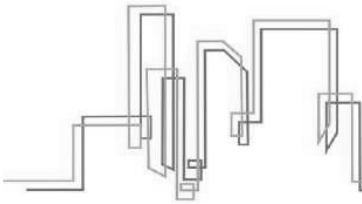
De acordo com o percentual dos custos indiretos, especificados no **Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Quadro de Despesas Indiretas**, o valor considerado foi 28,5%.

$$V_{\text{benfeitoria nova}} = V_{\text{R\$/m}^2} \times \%_{\text{custos indiretos}} \times A_{\text{equivalente}}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NANCY MENEGUZZO DE FRANCA, em 19/09/2024 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Onde:

$V_{\text{benfeitoria nova}}$: é o valor da benfeitoria nova;

$V_{\text{R\$/m}^2}$: é o valor do metro quadrado de construção;

$\%_{\text{custos indiretos}}$: é o percentual de custos indiretos, definido no **Anexo 3 – Tabelas**

Técnicas: Quadro de Despesas Indiretas;

$A_{\text{equivalente}}$: é a área ou área equivalente.

Então,

Tabela 9 – Valor das edificações como “coisa nova”

Benfeitorias	$V_{\text{R\$/m}^2} \times \%_{\text{custos indiretos}} \times A_{\text{equivalente}}$	Valor da edificação como “coisa nova”
Galpão/Igreja	R\$ 2.402,82/m ² x 1,285 x 327,18m ²	R\$ 1.010.208,72
Churrasqueira (frente)	R\$ 2.402,82/m ² x 1,285 x 10,50m ²	R\$ 32.420,05
Abrigo (fundos)	R\$ 2.402,82/m ² x 1,285 x 27,45m ²	R\$ 84.755,27
Sala Reuniões (fundos)	R\$ 2.402,82/m ² x 1,285 x 35,38m ²	R\$ 109.240,13
Residência	R\$ 2.402,82/m ² x 1,285 x 170,16m ²	R\$ 525.390,05
Terraço	R\$ 2.402,82/m ² x 1,285 x 7,06m ²	R\$ 21.786,27
Total:		R\$ 1.783.800,49

Fonte: O autor, 2024.

5.2.2 Depreciação

Para este caso, segundo o BUREAU OF INTERNAL REVENUE, que tabelou as vidas úteis de diversos tipos de edificações (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: BUREAU OF INTERNAL REVENUE**), as construções foram classificadas como:

Tabela 10 – Classificação das construções segundo a tabela BUREAU OF INTERNAL REVENUE

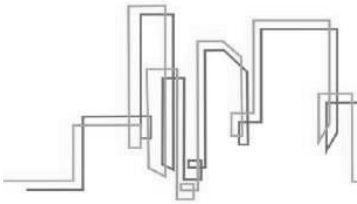
Benfeitorias	Tipo	Vida Útil (anos)
Galpão/Igreja	Armazéns e Indústrias	67
Churrasqueira (frente)	Armazéns e Indústrias	67
Abrigo (fundos)	Armazéns e Indústrias	67
Sala Reuniões (fundos)	Armazéns e Indústrias	67
Residência	Armazéns e Indústrias	67
Terraço	Piso Externo	20

Fonte: O autor, 2024.

5.2.3 Idade Real, Estado de Conservação e Idade em % de Duração

Após a vistoria no imóvel, considerou-se que a idade aparente das benfeitorias conforme descrito na tabela abaixo:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASCIMENTO
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Tabela 11 – Idade aparente das construções

Benfeitorias	Idade Aparente (anos)
Galpão/Igreja	20
Churrasqueira (frente)	20
Abrigo (fundos)	20
Sala Reuniões (fundos)	20
Residência	20
Terraço	16

Fonte: O autor, 2024.

Segundo o Critério de Heidecke (**Anexo 4 – Tabelas Técnicas: Critério de Heidecke**), os estados de conservação das edificações foram classificados como:

Tabela 12 – Estado de Conservação

Benfeitorias	Estado de Conservação
Galpão/Igreja	Estado 3 – Reparos simples
Churrasqueira (frente)	Estado 3 – Reparos simples
Abrigo (fundos)	Estado 3 – Reparos simples
Sala Reuniões (fundos)	Estado 3 – Reparos simples
Residência	Estado 3 – Reparos simples
Terraço	Estado 3 – Reparos simples

Fonte: O autor, 2024.

Então, para determinar a “*Idade em % de Duração*” utiliza-se a seguinte fórmula:

$$\frac{(\text{vida útil em anos}) - 100\%}{(\text{idade real em anos}) - X}$$

Tabela 13 – Idade em % de duração

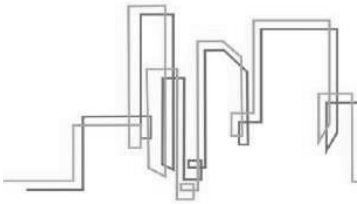
Benfeitorias	Idade em % de Duração	Idade em % de Duração Adotada
Galpão/Igreja	29,85%	30,00%
Churrasqueira (frente)	29,85%	30,00%
Abrigo (fundos)	29,85%	30,00%
Sala Reuniões (fundos)	29,85%	30,00%
Residência	29,85%	30,00%
Terraço	80,00%	80,00%

Fonte: O autor, 2024.

5.2.4 Valor atual das benfeitorias

Seguindo a tabela de Depreciação Física // Critério de Ross-Heidecke (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Depreciação Física // Critério de Ross-Heidecke**), na linha que estabelece a “*Idade em % de Duração*”, e coluna “*Estado de Conservação*”, tem-se o percentual de depreciação. Então, o valor depreciado para o caso em estudo é:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NANCY MENDES DE FRANCA, em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Tabela 14 – Valor final (depreciado) das construções

Benfeitorias	Valor da edificação como “coisa nova”	% de Depreciação (Critério de Ross-Heideck)	Valor Depreciado (R\$)	Valor Atual (R\$)
Galpão/Igreja	R\$ 1.010.208,72	34,10%	R\$ 344.481,17	R\$ 665.727,55
Churrasqueira (frente)	R\$ 32.420,05	34,10%	R\$ 11.055,24	R\$ 21.364,81
Abrigo (fundos)	R\$ 84.755,27	34,10%	R\$ 28.901,55	R\$ 55.853,72
Sala Reuniões (fundos)	R\$ 109.240,13	34,10%	R\$ 37.250,88	R\$ 71.989,24
Residência	R\$ 525.390,05	34,10%	R\$ 179.158,01	R\$ 346.232,04
Terraço	R\$ 21.786,27	77,10%	R\$ 16.797,22	R\$ 4.989,06
Total:	R\$ 1.783.800,49		R\$ 617.644,06	R\$ 1.166.156,43

Fonte: O autor, 2024.

5.3 VALOR ATRIBUÍDO ÀS BENFEITORIAS (VALOR ATUAL)

O valor atual das benfeitorias, corresponde a:

VALOR ATRIBUÍDO ÀS BENFEITORIAS:

R\$ 1.166.156,43

(um milhão, cento e sessenta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais com quarenta e três centavos)

5.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

5.4.1 Grau de fundamentação

O enquadramento quanto ao grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias segue os critérios da Tabela 6, item 9.3 da NBR 14653, parte 2. A pontuação obtida em cada item está descrita na tabela abaixo:

Tabela 15 – Tabela 6, item 9.3 da NBR 14653, parte 2

Item	Descrição	Graus			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				Total	6 pontos

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011 – Adaptado pelo Perito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASSO MENTO e enviado para a Junta de Laudos em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE



Segundo os critérios contidos no item 9.3.2 da NBR 14653, parte 2, observamos que:

- 9.3.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
- d) na Tabela 6, identificam-se três campos (III, II e I) e três itens;
 - e) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - f) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 7.

Tabela 16 – Tabela 7, item 9.3.2 da NBR 14653, parte 2

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

Como se observa acima, o item 1, ficou enquadrado no Grau II (2 pontos), o item 2 no Grau II (2 pontos), o item 3 no Grau II (2 pontos), totalizando **6 pontos** o que permite, considerando também o atendimento dos itens obrigatórios no grau correspondente, classificar o trabalho como **Grau de Fundamentação II**.

6 VALOR FINAL DO IMÓVEL

Considerando-se que o imóvel ora em comento foi avaliado individualmente, ou seja, terreno + benfeitorias, tem-se o valor final conforme a seguir:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

- Onde:
- VI = valor do imóvel;
 - VT = valor do terreno;
 - VB = valor da benfeitoria;
 - FC = fator de comercialização.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NASSO MENEZES DE FARIAS, liberado por PROJUDI em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



O Fator de Comercialização é definido no item 3.1.21 da NBR 14653-1:2019, como sendo:

fator de comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1.

Considerando que o fator de comercialização representa principalmente a tendência de valorização do imóvel no mercado local, para este caso é preciso ajustar o valor para que o avaliando possa ser absorvido pelo mercado imobiliário.

Desta forma, como as benfeitorias não estão averbadas, o *Fator de Comercialização* será considerado 1,00 (**FC = 1,00**).

Então,

$$VI = (R\$ 1.177.000,00 + R\$ 1.166.156,43) \times 1,00 = R\$ 2.343.156,43$$

6.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO

O enquadramento quanto ao grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo segue os critérios da Tabela 10, item 9.5 da ABNT NBR 14653, parte 2 (**Anexo 4 – Tabelas Técnicas: Tabela 10, item 9.5 da NBR 14653, parte 2**).

A pontuação obtida em cada item está descrita na tabela abaixo (tabela resumida):

Tabela 17 – Tabela resumida dos critérios da Tabela 10, item 9.5 da NBR 14653, parte 2

Item	Descrição	Grau	Pontuação
1	Estimativa do valor do terreno	III	3
2	Estimativa dos custos de reedificação	II	2
3	Fator de Comercialização	II	2
Total:			7 pontos

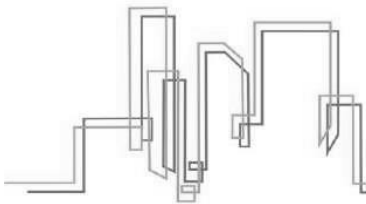
Fonte: O autor, 2024.

Tabela 18 – Tabela 11, item 9.5.2.1 da NBR 14653, parte 2

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

Como se observa acima, a soma de cada item totalizou 7 pontos o que permite, considerando também o atendimento dos itens obrigatórios no grau correspondente, classificar o trabalho como:



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Método Evolutivo: Grau II de Fundamentação

7 CONCLUSÃO

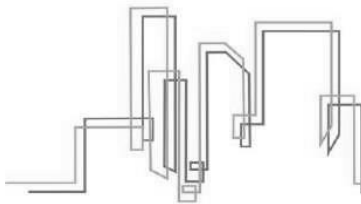
Com fundamentos nos elementos e condições constantes neste Laudo Pericial,
o valor atribuído ao imóvel (terreno e benfeitorias), em setembro de 2024,
corresponde a:

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL EM SETEMBRO DE 2024:

R\$ 2.345.000,00

(dois milhões, trezentos e quarenta e cinco mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e NANCY MENTECOURDES DE FARIAS, liberado nos autos em 19/09/2024 às 12:14.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



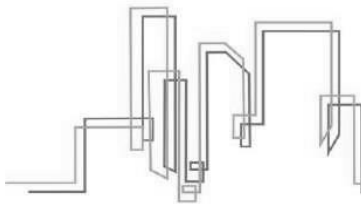
Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 2 – IMÓVEL BAIRRO ORLEANS

Este documento é uma cópia digital assinada digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



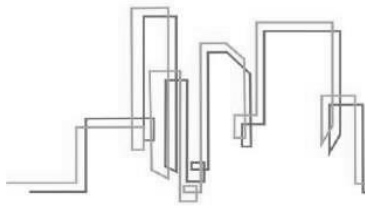
Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

DOCUMENTOS DO AVALIANDO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Verificação dos dados em 19/09/2024 às 12:14.
Este documento é idôneo ao original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, CPF nº 003.749.469-04.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MATRÍCULA DO IMÓVEL

Valida aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS
3ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 233-4107

TITULAR:
ITALO CONTI JUNIOR
C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA
71.471/1

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 71471

IMÓVEL - Lote de terreno nº 16 (dezesseis), da Planta CAMPONESA Nº 01, situada no Distrito de Campo Comprido, nesta Capital, sem benfeitorias, medindo 16,50 metros de frente para a Rua Antonio-Kaminski, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 15, do lado esquerdo faz esquina com a rua nº 03 da citada planta, tendo na linha de fundos a medida de 16,50 metros, onde confronta com parte do lote nº 17. **INDICAÇÃO-FISCAL:** SETOR 19, QUADRA 032, LOTE 1.000-9.

PROPRIETÁRIA - ZULMIRA DE LOURDES GUIMARÃES, viúva, do lar, portadora da C.I. 57.747-PR., CPF/MF.000.047.749-49, residente e domiciliada na Rua da Glória, 180, nesta Cidade.

TÍTULO AQUISITIVO - Transcrição 4.791 do Livro 3-C deste Ofício.

RESSALVA - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Artigo-33 do Provimento nº 336. DOU PE. CURITIBA, 05 DE NOVEMBRO DE 1991 (a) *[assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

R.1/71.471 - Prot.128.055: Consoante Escritura Pública de COMPRA E VENDA, lavrada às fls.177 do Livro 114, em data de 11 de outubro de 1991, nas notas do Tabelião de Campo Comprido, desta Cidade, ZULMIRA DE LOURDES GUIMARÃES, acima qualificada, vendeu à "ANTONIO WOSS", brasileiro, funcionário público estadual, casado com EUGENIA WOSS sob o regime da comunhão parcial de bens, portador da C.I. 1.001.813-PR., CPF/MF nº 202.120.709-91, residente e domiciliado na Rua Tereza Zacote Nico, 111, Campo Comprido, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pela importância de Cr\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros), sem condições. (SISA: 87.333 paga sobre Cr\$ 3.465.003,47 - DISTR.562/91 - CUSTAS: Cr\$ 37.951,00). DOU PE. CURITIBA, 05 DE NOVEMBRO DE 1991. (a) *[assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

AV-2/71.471 - Prot. 288.644, de 23/08/2005 - Consoante Certidão em Breve Relatório da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 177/178, do Livro nº 114-E, do Tabelionato Distrital de Campo Comprido, desta Capital, expedida em 19 de agosto de 2005, que fica arquivada neste Cartório, **AVERRA-SE** ao registro 1 (um), da presente matrícula, a **RETIFICAÇÃO DO NOME** da mulher do adquirente ANTONIO WOSS, que, no traslado da referida escritura que deu origem àquele registro, constou erroneamente como sendo EUGENIA WOSS, quando deveria ter constado **MARIA EUGENIA WOSS**, que é o certo e correto. (Custas: 60 VRC = R\$-6,30). Dou fé. Curitiba, 02 de setembro de 2005. (a) *[assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

R-3/71.471 - Prot. 288.645, de 23/08/2005 - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva, lavrada às fls. 31/33, do Livro nº 474-N, no Tabelionato Distrital de Santa

SEQUE NO VERSO

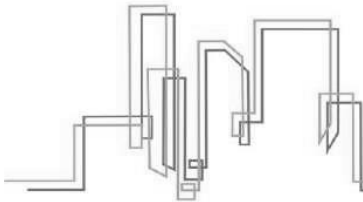
Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001

Consulte o Selo Digital - Funarpen:

[Selo Digital]

Página 1 de 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TOMAZ DE OLIVEIRA TAVARES DE LIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2022 às 19:45, sob o número WJMJ22419240146. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código E23DDF0.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

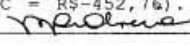


Valide aqui a certidão.

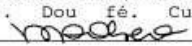
fls. 797

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por TOMAZ DE OLIVEIRA TAVARES DE LIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2022 às 19:45, sob o número WJMJ22419240146. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código E23DDDFQ.

CONTINUAÇÃO

Quitéria, desta Capital, em 21 de março de 2005, ANTONIO WOSS e sua mulher MARIA EUGENIA WOSS, brasileiros, casados, em 07/01/1978, sob o regime de comunhão parcial de bens, funcionário público estadual e funcionária pública federal, portadores, ele da C.I. n° 1.001.813-PR e do CIC n° 202.120.709-91, ela da C.I. n° 1.676.840-5-PR e do CIC n° 318.586.869-20, residentes e domiciliados à Rua Tereza Zacote Nicco, 111 - Campo Comprido, nesta Capital, venderam a **AURO NOGUEIRA DA ROCHA**, brasileiro, casado, em 06/10/1990, sob o regime de comunhão parcial de bens, com ROSSANA MARIA PEREIRA DE CARLOS DA ROCHA, comerciante, portador da C.I. n° 3.364.339-0-PR e do CIC n° 457.027.809-49, residente e domiciliado à Rua Tobias Macedo Júnior, 489 - Santo Inácio, nesta Capital e **LEODIR JANKOVSKI**, brasileiro, casado, em 14/11/1986, sob o regime de comunhão parcial de bens, com TANIA MARI ANTUNES JANKOVSKI, comerciante, portador da C.I. n° 3.238.842-6-PR e do CIC n° 567.013.229-72, residente e domiciliado à Rua Curupis, 1135 - Santa Quitéria, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$-65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), dos quais, R\$-30.000,00 (trinta mil reais), recebidos conforme prescrito na escritura e o saldo de R\$-35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser pago em 4 (quatro) parcelas mensais e consecutivas, representadas por Notas Promissórias, no valor de R\$-8.750,00 (oito mil, setecentos e cinquenta reais) cada uma, com vencimentos, a primeira, em 20 de abril de 2005 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Condições: Contrato com **CLÁUSULA RESOLUTIVA**, instituída nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil (Lei n° 10.406, de 10.01.2002). (ITBI Guia n° 14174, paga sobre o valor de R\$-65.000,00. Apresentada GR-FUNREJUS no valor de R\$-130,00, quitada. Custas: 4.312 VRC = R\$-452,76). Dou fé. Curitiba, 02 de setembro de 2005. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.

am

AV-4/71.471 - Prot. 288.646, de 23/08/2005 - Consoante requerimento de 26 de julho de 2005, devidamente assinado e com firma reconhecida e faz prova a Nota Promissória, quitada, que ficam arquivados neste Ofício, **AVERBA-SE** ao registro 3 (três), da presente matrícula, a **INTEGRALIZAÇÃO DO PAGAMENTO** do preço de aquisição do imóvel, ficando, por consequência, **CANCELADA a Cláusula Resolutiva**, constante daquele registro. (Custas: 630 VRC = R\$-66,15). Dou fé. Curitiba, 02 de setembro de 2005. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.

am

R-5/71.471 - Prot. 323.579, de 31/08/2007 - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 031/033, do Livro 544-N, no Tabelionato Distrital de Santa Quitéria, desta Capital, em 02 de julho de 2007, **LEODIR JANKOVSKI** e sua mulher **TANIA MARI ANTUNES JANKOVSKI**, brasileiros, casados, em 14/11/1986, sob o regime de Comunhão parcial de bens, comerciante e empresária, portadores, ele da C.I. n° 3.238.842-6-PR e do CIC n° 567.013.229-72, ela da C.I. n° 3.976.381-8-PR e do CIC n° 574.431.739-20, residentes e domiciliados à Rua Curupis, 1.135, nesta Capital, venderam a **AURO NOGUEIRA DA ROCHA**, brasileiro, casado, em 06/10/1990, sob o regime de comunhão parcial de bens, com ROSSANA MARIA PEREIRA DE CARLOS DA

saec

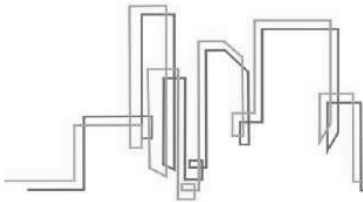
Documento assinado digitalmente

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001.

Consulte o Selo Digital - Funarpen:



Página 2 de 4



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162



Valide aqui a certidão

RUBRICA

[Assinatura]

FICHA

71.471 /02F

798

CONTINUAÇÃO

ROCHA, comerciante, portador da C.I. n° 3.364.339-0-PR e do CIC n° 457.027.809-49, residente e domiciliado à Rua Tobias Macedo Júnior, 489, nesta Capital, a **PARTE IDEAL correspondente a 50% (cinquenta por cento)** que possuíam do imóvel objeto da presente matrícula, passando o adquirente a possuir o imóvel em sua **totalidade**, pelo preço de R\$-40.000,00 (quarenta mil reais), sem condições. (ITBI Guia n° 35821, paga sobre o valor de R\$-145.800,00. Apresentada GR-FUNREJUS no valor de R\$-80,00, quitada. Custas: 4.312 VRC = R\$-452,76). Dou fé. Curitiba, 21 de setembro de 2007. (a) *[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

ea re

R-6/71.471 - Prot. 418.101, de 28/11/2011 - Consoante Contrato por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei n° 9.514, de 20.11.1997, firmado nesta Capital, em 25 de novembro de 2011, ficando uma via arquivada neste Ofício, AURO NOGUEIRA DA ROCHA e sua mulher ROSSANA MARIA PEREIRA DE CARLOS DA ROCHA, brasileiros, casados, sob o regime de comunhão parcial de bens, proprietário de estabelecimento comercial e odontóloga, portadores, ele da C.I. n° 3.364.339-0-PR e do CIC n° 457.027.809-49, ela da C.I. n° 1.302.123-6-PR e do CIC n° 618.479.769-72, residentes e domiciliados à Rua Tobias de Macedo Junior, 489 - Santo Inácio, nesta Capital, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob n° 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida, decorrente do mútuo de dinheiro obtido pelos Devedores junto à Credora, no valor de R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), a ser amortizada no PRAZO de 180 (cento e oitenta) meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo o primeiro encargo mensal em 25 de dezembro de 2011. Taxas de Juros: Taxa Referencial de Juros (TR), acrescida do CUPOM de 18,6000 ao ano, proporcional a 1,5500% ao mês. Multa Moratória: 2% (dois por cento) nos termos da legislação vigente. Para os fins do disposto no artigo 24, VI, da Lei n° 9.514/97, foi atribuído ao imóvel alienado fiduciariamente o valor de R\$637.312,50 (seiscentos e trinta e sete mil trezentos e doze reais e cinquenta centavos). O prazo de carência de que trata o artigo 26, § 2°, da Lei n° 9.514/97, foi fixado em 60 (sessenta) dias, após o vencimento do encargo. Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. (Apresentada GR-FUNREJUS no valor de R\$650,00, quitada. Custas: 2.156,00 VRC = R\$303,99). Dou fé. Curitiba, 21 de dezembro de 2011. (a) *[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

RB. rs

AV-7/71.471 - Prot. 484.850, de 23/07/2014 - Consoante requerimento de 23 de julho de 2014, devidamente assinado e com firma reconhecida e faz prova o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras n° 262245, expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, em 26 de abril de 2006 e a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n° 198702014-88888367, expedida pela Secretaria da

- SEGUIE -

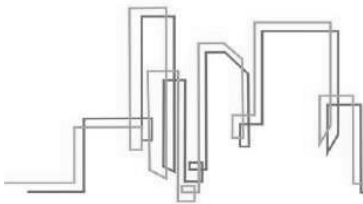
Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/04/2001

Consulte o Selo Digital - Funarpen:



Página 3 de 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TOMAZ DE OLIVEIRA TAVARES DE LIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2022 às 19:45, sob o número WJMJ22419240146. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código E23DDDF0.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162



Valide aqui a certidão

fls. 799

CONTINUAÇÃO

Receita Federal do Brasil, em 18/07/2014, os quais ficam arquivados neste Ofício, **AVERBA-SE** sobre o imóvel objeto da presente matrícula, a **CONSTRUÇÃO** da edificação destinada ao uso de comércio e serviço de bairro em alvenaria, com 02 (dois) pavimentos e com a área construída de 456,24 metros quadrados, a qual tomou o n° 190 da numeração predial da Rua Antonio Kaminski. Valor da obra: R\$527.563,99 (quinhentos e vinte e sete mil quinhentos e sessenta e três reais e noventa e nove centavos), calculado na forma prevista no Artigo 570, do Código de Normas do Foro Extrajudicial, instituído pelo Provimento n° 249/2013, com base no valor do CUB do mês de Junho/2014. Apresentadas ART (CREA-PR) n° 3033438013 e Guia GR-FUNREJUS n° 24000000000130168-7, no valor de R\$1.055,13, quitadas. (Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$838,49). Dou fé. Curitiba, 12 de agosto de 2014. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

BE.

AV-8/71.471 - Prot. 496.293, de 09/12/2014 - Consoante Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - Contrato n° 1.4444.0686701-4, com caráter de escritura pública, na forma da lei, firmado nesta Capital, em 28 de agosto de 2014, ficando uma via arquivada neste Ofício, **AVERBA-SE O CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária**, objeto do registro 6 (seis), da presente matrícula, em virtude da quitação da dívida, pela credora/fiduciária Caixa Econômica Federal - CEP, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob n° 00.360.305/0001-04, ficando, por consequência, **cancelado** aquele registro e consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em proveito dos fiduciários AURO NOGUEIRA DA ROCHA e sua mulher ROSSANA MARIA PEREIRA DE CARLOS DA ROCHA, já qualificados. (FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3°, VII, b, n° 4, da Lei 12.216/98 - alterado pelo art. 1° da Lei 12.604/99. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$252,00). Dou fé. Curitiba, 07 de janeiro de 2015. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

RB.

R-9/71.471 - Prot. 496.293, de 09/12/2014 - Consoante Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - Contrato n° 1.4444.0686701-4, com caráter de escritura pública, na forma da lei, firmado nesta Capital, em 28 de agosto de 2014, ficando uma via arquivada neste Ofício, AURO NOGUEIRA DA ROCHA e sua mulher ROSSANA MARIA PEREIRA DE CARLOS DA ROCHA, brasileiros, casados, em 06/10/1990, sob o regime de comunhão parcial de bens, proprietários de estabelecimento comercial, portadores, ele da C.I. n° 3.364.339-0-PR e inscrito no CPF/MF sob n° 457.027.809-49, ela da C.I. n° 1.302.123-6-PR e inscrita no CPF/MF sob n° 618.479.769-72, residentes e domiciliados à Rua Tobias de Macedo Júnior, n° 489 - Santo Inácio, nesta Capital, **VENDERAM** a **JAIR RUIZ BANA** e sua mulher **MIRIAM TERESINHA BANA**, brasileiros, casados, em 03/12/1977, sob o regime de comunhão

- SEGUIE -

Documento assinado digitalmente

saec

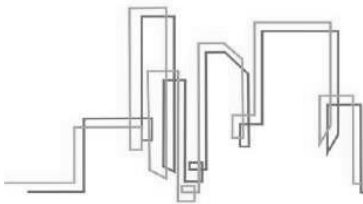
Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/04/2001.

Consulte o Selo Digital - Funarpen:



Página 4 de 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TOMAZ DE OLIVEIRA TAVARES DE LIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2022 às 19:45, sob o número WJM.22419240146. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código E23DDFO.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162



Valde aqui a certidão.

RUBRICA

[Assinatura]

FICHA

71.471/ 03F

fls. 800

26/10/2022 às 19:45, sob o número WJM.22419240146

CONTINUAÇÃO

universal de bens, administrador e proprietária de microempresa, portadores, ele da C.I. n° 1075006-PR e inscrito no CPF/MF sob n° 173.081.439-53, ela da C.I. n° 115.561-4-PR e inscrita no CPF/MF sob n° 255.080.329-91, residentes e domiciliados à Rua Orlando Peruci, n° 392 - Butiatuvinha, nesta Capital e **CLEOSO JOSÉ DE BELGAMO**, brasileiro, solteiro, maior, bancário e economiário, portador da C.I. n° 861.767-PR e inscrito no CPF/MF sob n° 168.560.669-53, residente e domiciliado à Rua XV de Novembro, n° 1517, ap. 101 - Centro, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, inclusive, a construção nele existente, pelo preço de R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), pago da seguinte forma: R\$297.107,80 (duzentos e noventa e sete mil cento e sete reais e oitenta centavos), mediante financiamento concedido e o restante de R\$552.892,20 (quinhentos e cinquenta e dois mil oitocentos e noventa e dois reais e vinte centavos), com recursos próprios, sem condições. Comparece como interveniente quitante, a Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob n° 00.360.305/0001-04. (ITBI pago pela Guia de Recolhimento de Protocolo n° 45030/2014, sobre o valor de R\$850.000,00, conforme Declaração de Quitação de ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Curitiba, via Internet, em 26/12/2014. Apresentada GR-FUNREJUS n° 24000000000319205-2 no valor de R\$1.700,00, quitada. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$673,921,00, Curitiba, 07 de janeiro de 2015. (a) *[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

RB.

R-10/71.471 - Prot. 496.293, de 09/12/2014 - Consoante Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - Contrato n° 1.4444.0686701-4, com caráter de escritura pública, na forma da lei, firmado nesta Capital, em 28 de agosto de 2014, ficando uma via arquivada neste Ofício, JAIR RUIZ BANA e sua mulher MIRIAM TERESINHA BANA e CLEOSO JOSÉ DE BELGAMO, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto da presente matrícula, inclusive, a construção nele existente, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no SBS, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob n° 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida, decorrente de financiamento concedido pela Credora aos Devedores, no valor de R\$297.107,80 (duzentos e noventa e sete mil cento e sete reais e oitenta centavos), a ser amortizada no PRAZO de 120 (cento e vinte) meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 28 de setembro de 2014. Taxas anual de Juros: Nominal 11,3866% e Efetiva 12,00%. Multa Moratória: 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações em atraso, atualizadas monetariamente. Para os fins do disposto no artigo 24, VI, da Lei n° 9.514/97, foi atribuído ao imóvel alienado fiduciariamente o valor de R\$990.000,00 (novecentos e noventa mil reais). O prazo de carência de que trata o artigo 26, § 2°, da Lei n° 9.514/97, foi fixado em 30 (trinta) dias após o vencimento do encargo. Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. (FUNREJUS

SEGUE

Documento assinado eletronicamente com
certificado digital expedido nos parâmetros da
ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº
2.200-2 de 24/04/2001

Consulte o Selo Digital - Funarpen:



Página 5 de 5

 Valde a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V48RK-5JJZL-J3XZ4-TR94T>

Documento assinado digitalmente

saec

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TOMAZ DE OLIVEIRA TAVARES DE LYNIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2022 às 19:45, sob o número WJM.22419240146. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código E23DDFO.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 12:42, sob o número WJM.2419240146. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxxoXB.

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

fls. 801

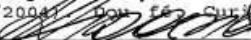
Valde aqui
a certidão.

- CONTINUAÇÃO

não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 11, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$338,49. Pod. fis. Custódia, 07 de janeiro de 2015.

(a) _____ OFICIAL DO REGISTRO.

RB.

AV-11/71.471 - Prot. 496.293, de 09/12/2014 - Procede-se a esta AVERBAÇÃO, nos termos do art. 18, § 5º, da Lei nº 10.931, de 02.08.2004, para fazer constar a emissão, sob a forma integral e cartular, da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0686701-4, Série 0814, emitida nesta Capital, em 28 de agosto de 2014, nos termos da Cláusula Vigésima Quarta e seus parágrafos, do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - Contrato nº 1.4444.0686701-4, com caráter de escritura pública, na forma da lei, firmado nesta Capital, em 28 de agosto de 2014, ficando uma via arquivada neste Ofício, Cédula essa representativa do crédito imobiliário decorrente daquele título, o qual deu origem ao registro 10 (dez), da presente matrícula. (PUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, n.º 9, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99. Emolumentos: incluído no registro da garantia, conforme dispõe o § 6º, do art. 18, da Lei nº 10.931/2004). Dou fez Curitiba, 07 de janeiro de 2015. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.

RB.

CERTIFICO, que a presente é cópia fiel da Matrícula de nº 71471, do Livro 2, de Registro Geral deste Serviço Registral. A presente certidão foi assinada eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, cujo subscritor está identificado neste documento. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de outubro de 2022. (K)

Emolumentos: Cert. R\$-37,94 + Selo R\$-5,95 + ISSQN R\$-1,52 + Fundep R\$ 1,90 + Funrejus R\$- 9,49

Protocollo: 855.432

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° F398V.44qPF.EXLa2-WRDhP.TyzWU

Consulte a autenticidade do selo no site www.funarpen.com.br

8º Registro de Imóveis de Curitiba-PR

Rua José Loureiro, nº 133, 17º andar

Subscritores autorizados:

ITALO CONTI JÚNIOR - Agente Delegado

ROZANGELA RODRIGUES DE OLIVEIRA - Escrevente Juramentado

—SEGUE

Documento assinado eletronicamente com
 ificado digital expedido nos parâmetros da
 -Brasil, nos termos da Medida Provisória nº
 10.2 de 24/08/2001

Consulte o Selo Digital - Funarpen:

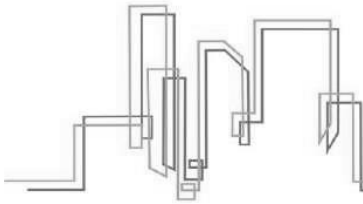


Página 6 de 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TOMAZ DE OLIVEIRA TAVARES DELVRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2022 às 19:45, sob o número WJMJ224-9240146. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85/2020.8.26.0100 e código E23DDDF0.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V48RK-5JIZL-J3XZ4-TR94T>

saec



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE (GUIA AMARELA)

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 59.0.0009.0156.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 19.032.001	Nº da Consulta / Ano 352665/2024
---	---------------------	---------------------------------------	--

Bairro: ORLEANS Quadrícula: J-05 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Santa Felicidade
---	------------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. ANTONIO KAMINSKI** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: N943 Tipo: Principal Nº Predial: 190 Testada (m): 16,50
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

2- Denominação: **R. PROFESSOR FRANCISCO DRANKA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: N940 Tipo: Secundária Nº Predial: 570 Testada (m): 30,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZS1.1 - ZONA DE SERVIÇOS 1**
Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**
Classificação dos Usos para a Matriz: **ZS1.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Transitória 1	1	2		50	25	10,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Indústria tipo 1	1	2		50	25	10,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Geral	1	2		50	25	10,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	10,00 m
Cemitério	1	2		50	25	10,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2		50	25	5,00 m

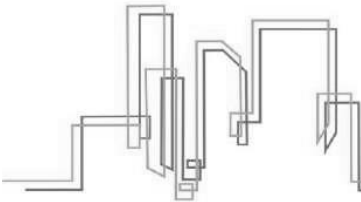
Versão: P.3.1.0.17 Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

010140-5

284218-8

Página 1 de 5

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é idôneo e não original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpr.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 59.0.0009.0156.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 19.032.001	Nº da Consulta / Ano 352665/2024
---	---------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m
Indústria tipo 2	1	2		50	25	10,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) 15,00 X 450,00
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Permitido até 3 habitações unifamiliares por lote.

Para o uso de habitação transitória 2, somente em imóveis com testada para as vias marginais da rodovia, com parâmetros conforme QUADRO XXXIX da Lei Nº 15.511/2019.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a Cemitério.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Integram a Zona de Serviço 1 - ZS-1 os terrenos com testada para a BR-277 (Curitiba-Paranaguá), de ambos os lados da rodovia, no trecho compreendido entre a Rua São Gabriel e Rua Coronel Francisco H. dos Santos até a linha férrea, situada na divisa com a Área de Proteção Ambiental do Iguaçu, limitados a uma profundidade de 100,00m (cem metros), contados a partir do alinhamento predial.

Nos terrenos com frente para a BR-277 sentidos Ponta Grossa e Paranaguá, observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo

**** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.**
Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	Processo 01-105722/2004 construção de residências, decisão Negado Processo 01-050263/2005 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-050263/2005 regularização de

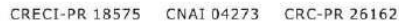
Versão: P.3.1.0.17

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

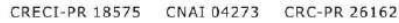
020140-5 284218-7

Página 2 de 5

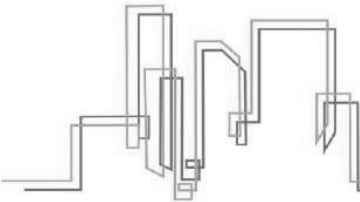
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é idôneo e não original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RANDIR NASCIMENTO



100



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575

CNAI 04273

CRC-PR 26162



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 59.0.0009.0156.00-6	Sublote -	Indicação Fiscal 19.032.001	Nº da Consulta / Ano 352665/2024
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

5 -

6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

Responsável pela Emissão internet (PMC) - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 11/09/2024
---	---------------------------------------

ATENÇÃO

» Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.

» Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.

» Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.



Versão: P.3.1.0.17

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

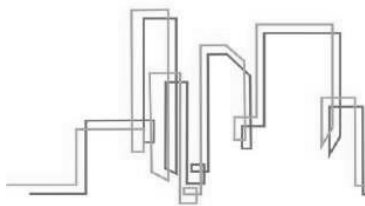
050140-5

284218-4



Página 5 de 5

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é idôneo e não original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 11/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



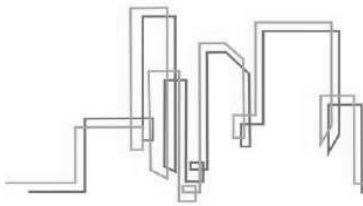
Fonte: Mapa Cadastral, 2024.

MAPA DE SITUAÇÃO



Fonte: Mapa Cadastral, 2024.

Este documento é uma cópia digitalizada do original assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



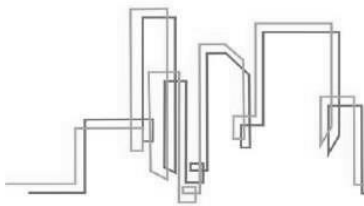
Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ÁLBUM DE FOTOS

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Verificação dos dados em 19/09/2024 às 12:14.
Este documento é idôneo ao original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, CPF nº 030.902.020-20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

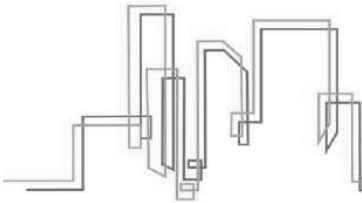


Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

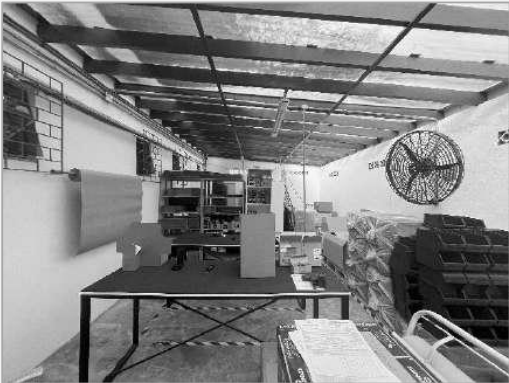
Foto 1 – Vista frontal do imóvel  Fonte: O autor, 2024.	Foto 2 – Rua Antônio Kaminski  Fonte: O autor, 2024.
Foto 3 – R. Prof. Francisco Dranka  Fonte: O autor, 2024.	Foto 4 – Fachada frontal do imóvel  Fonte: O autor, 2024.
Foto 5 – Sala de Espera  Fonte: O autor, 2024.	Foto 6 – Sala de Espera  Fonte: O autor, 2024.

Este documento é assinado digitalmente por Amarildo de Souza Cercal, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB

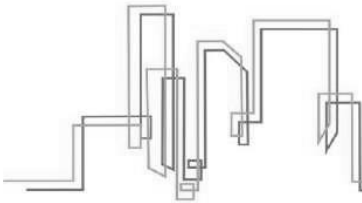


Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 7 – Sala de Treinamentos  Fonte: O autor, 2024.	Foto 8 – Sala de trabalho 1  Fonte: O autor, 2024.
Foto 9 – BWC funcionários (pavimento térreo)  Fonte: O autor, 2024.	Foto 10 – Estoque  Fonte: O autor, 2024.
Foto 11 – Sala de trabalho 2  Fonte: O autor, 2024.	Foto 12 – Recebimento e Envio de Mercadorias  Fonte: O autor, 2024.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por Amarildo de Souza Cercal, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

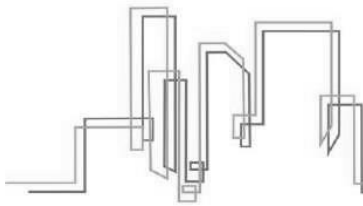


Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 13 – Recebimento e Envio de Mercadorias  Fonte: O autor, 2024.	Foto 14 – Escada de acesso ao pavimento superior  Fonte: O autor, 2024.
Foto 15 – Área Administrativa (pavimento superior)  Fonte: O autor, 2024.	Foto 16 – Área Administrativa (pavimento superior)  Fonte: O autor, 2024.
Foto 17 – Copa (pavimento superior)  Fonte: O autor, 2024.	Foto 18 – WC's masculino e feminino (pav. superior)  Fonte: O autor, 2024.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por Amarildo de Souza Cercal, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



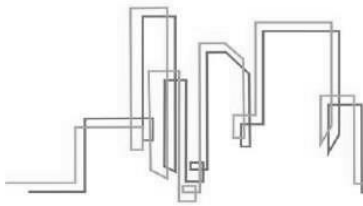
Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

PESQUISA DE MERCADO

Este documento é uma cópia digital assinada digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Verificação dos dados de identificação do documento em 19/09/2024 às 12:14.
Este documento é idôneo ao original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, inscrito no CNPJ nº 16.010.202/0001-22.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicável depende basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado.

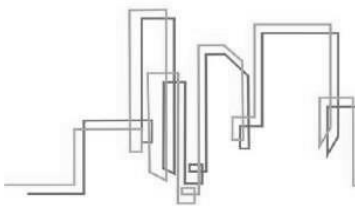
Através da pesquisa mercadológica realizada, foi utilizado o **Método Evolutivo**, que define o valor através da avaliação da área do terreno e das construções, separadamente. Deste modo:

- A área do terreno será avaliada pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o qual define o valor através da comparação com dados de mercado de assemelhados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando, baseado no processo de regressões lineares múltiplas pelo método dos mínimos quadrados (Inferência Estatística). O tratamento estatístico foi realizado através do programa TS-SISREG, da empresa TECSYS ENGENHARIA.
- Para determinação dos valores das edificações, benfeitorias e acessões, será utilizado o **Método da Quantificação do Custo**, previsto na NBR 14.653-2 em seu item 8.3.1, o qual é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Este pode ser apropriado pelo Custo Unitário Básico da Construção (CUB) (**Anexo 3: Tabelas Técnicas: CUB agosto de 2024**) ou por orçamento, com citação das fontes consultadas, com a aplicação de percentual de depreciação física por idade aparente do imóvel - **TABELA TÉCNICA DE ROSS-HEIDECKE (Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Tabela Técnica de Ross-Heidecke)**.

2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

2.1 METODOLOGIA

Para a avaliação do terreno foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14.653/11 – parte 2, baseado no processo de Inferência Estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 199 (cento e noventa e nove) elementos amostrais (**ver Pesquisa de Mercado neste anexo**), dos quais 167 (cento e sessenta e sete) foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas (venda) de terrenos no Município de Curitiba, contemplando os meses de julho e agosto de 2024. O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado abaixo.

2.2 HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Conforme demonstrado na pesquisa de mercado, neste anexo, todas as amostras são de terrenos localizados em Curitiba.

2.3 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Para o cálculo do valor do terreno foram definidas 8 variáveis, descritas abaixo:

Tabela 1 – Variáveis adotadas no modelo de cálculo

Variável	Descrição	Tipo
X ₁ Área terreno	Área total do terreno onde o imóvel está edificado, em m²	Quantitativa
* Edificações	Não possui = 0 Possui = 1	Dicotômica Isolada
X ₂ Testada	Frete para via pública, em m	Quantitativa
X ₃ Frentes	Quantidade de frentes do imóvel para vias públicas	Quantitativa
X ₄ Planta Genérica de Valores	Valor do metro quadro do imóvel atribuído pela Prefeitura Municipal através de cadastro técnico municipal	Proxy
X ₅ Restrição Ambiental	Com Restrição = 0 Sem Restrição = 1	Dicotômica Isolada
X ₆ Índice construtivo	Potencial construtivo definido pelas posturas municipais	Quantitativa
X ₇ Setor Urbano	Atratividade do imóvel no contexto urbano, medida através do nível de renda do entorno (IBGE - 2010)	Proxy
Y Unitário	Valor unitário do imóvel, em R\$/m²	Dependente

Fonte: Tecsyst Engenharia, 2024.

2.4 VARIÁVEIS E SIGNIFICÂNCIA

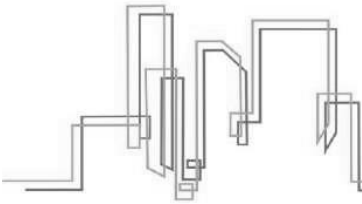
Durante a elaboração do modelo, a variável “**Edificações**” apresentou nível de significância acima dos limites aceitáveis.

Tabela 2 – Quadro de variáveis e significância

Variável	Escala	T. Observado	Significância (%)	Det. Ajustado
Área terreno	x	6,66	0,01	0,665890
Edificações	x	0,09	92,84	0,733375
Testada	1/x	2,49	1,39	0,723979
Frentes	x	-4,32	0,01	0,704994
Planta Genérica de Valores	1/x	8,46	0,01	0,624357
Restrição Ambiental	x	-3,53	0,05	0,714397
Índice construtivo	ln(x)	-3,89	0,01	0,710370
Setor Urbano	x	-5,91	0,01	0,680187
Unitário	1/y			

Fonte: TS-SISREG, 2024.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é idôneo e não original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, CPF nº 11.010.202-94.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

2.5 DESENVOLVIMENTO DOS CÁLCULOS

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

VARIÁVEIS			
Total da Amostra	199	Total	9
Utilizados	167	Utilizadas	8
Outlier	3	Grau de Liberdade	159

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES	
Correlação	0,88767
Determinação	0,78796
Ajustado	0,77862

VARIAÇÃO	
Total	0,00001
Residual	8720,41696
Desvio Padrão	0,00012

F-SNEDECOR	
F-Calculado	84,40829
Significância	< 0,01000

D-WATSON	
D-Calculado	1,99538
Resultado Teste	Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,002044 + 0,000000 * X_1 + -0,000001 * X_2 + -0,000199 * \ln(X_3) + 0,136007 * 1/X_4 + -0,000097 * X_5 + 0,000197 * 1/X_6 + -0,000190 * \ln(X_7))$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

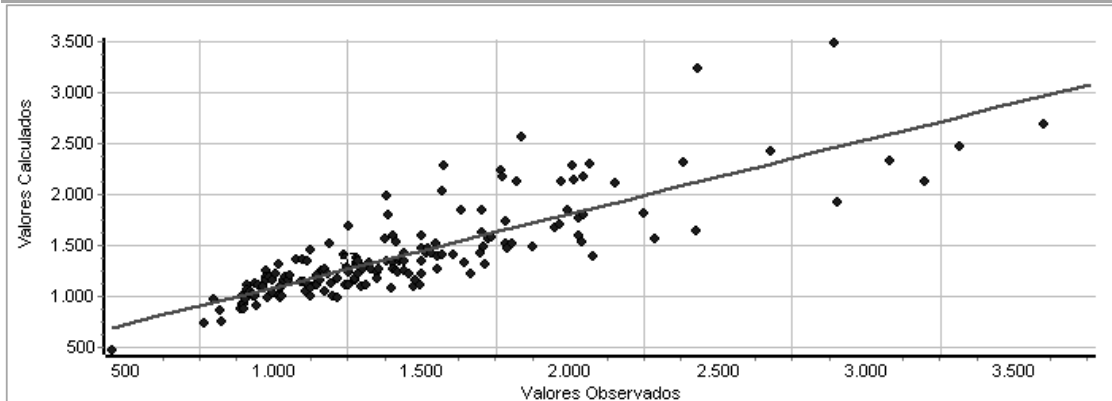
AMOSTRA	
Média	1442,52
Variação Total	44154578,92
Variância	264398,68
Desvio Padrão	514,20

MODELO	
Coefic. Aderência	0,67728
Variação Residual	14249473,02
Variância	89619,33
Desvio Padrão	299,36

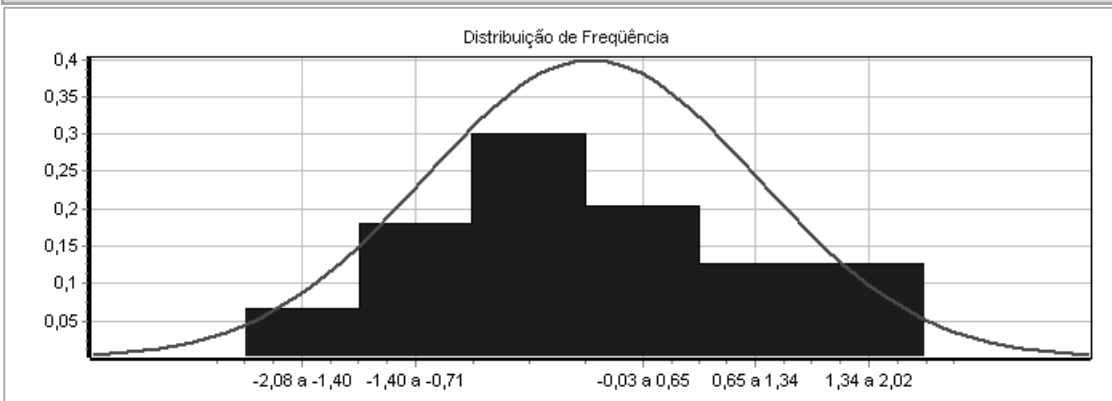
Este documento é irrevogável e não pode ser alterado digitalmente. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Verificação dos autos em 19/09/2024 às 12:14. N.º 32A VFD43 9PR7Y



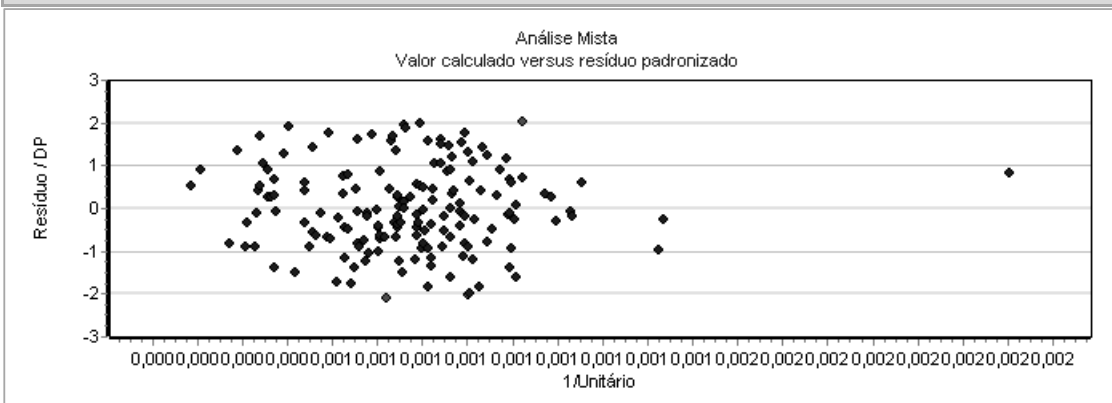
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (VALOR OBSERVADO X VALOR CALCULADO)

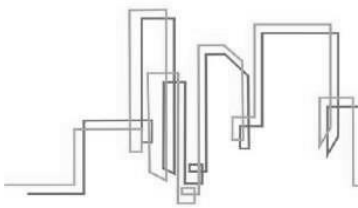


HISTOGRAMA DE RESÍDUOS PADRONIZADOS X CURVA NORMAL PADRÃO



DISTRIBUIÇÃO DE VALORES AJUSTADOS X RESÍDUOS PADRONIZADOS





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área terreno

Área total do terreno onde o imóvel está edificado, em m²;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 126,00 a 29700,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,94 % na estimativa

*** Edificações**

Não possui = 0 | Possui = 1

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₂ Testada

Frente para via pública, em m;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 6,00 a 87,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,78 % na estimativa

X₃ Frentes

Quantidade de frentes do imóvel para vias públicas;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,61 % na estimativa

X₄ Planta Genérica de Valores

Valor do metro quadro do imóvel atribuído pela Prefeitura Municipal através de cadastro técnico municipal

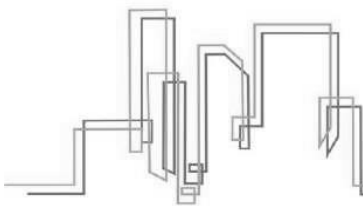
Tipo: Proxy

Amplitude: 135,16 a 1855,02

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 6,68 % na estimativa

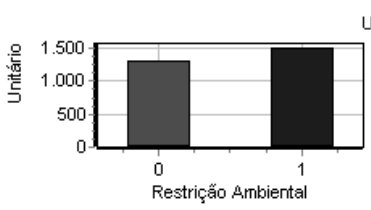
Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por Amarildo de Souza Cercal, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

X₅ Restrição Ambiental	
Com Restrição = 0 Sem Restrição = 1	
Tipo: Dicotômica Isolada	
Amplitude: 0,00 a 1,00	
Impacto esperado na dependente: Positivo	
Diferença entre extremos: 14,60 % na estimativa	
Micronumerosidade: atendida.	

X₆ Índice construtivo	
Potencial construtivo definido pelas posturas municipais;	
Tipo: Quantitativa	
Amplitude: 0,40 a 4,00	
Impacto esperado na dependente: Positivo	
10% da amplitude na média: 5,63 % na estimativa	
X₇ Setor Urbano	
Atratividade do imóvel no contexto urbano, medida através do nível de renda do entorno (IBGE - 2000)	
Tipo: Proxy	
Amplitude: 1638,86 a 9670,84	
Impacto esperado na dependente: Positivo	
10% da amplitude na média: 4,81 % na estimativa	
Y Unitário	
Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;	
Tipo: Dependente	
Amplitude: 454,52 a 3600,00	
Micronumerosidade para o modelo: atendida.	

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,77862)
X ₁ Área terreno	x	2,80	0,57	0,76914
X ₂ Testada	x	-1,70	9,08	0,77600
X ₃ Frentes	ln(x)	-5,91	0,01	0,73176
X ₄ Planta Genérica de Valores	1/x	9,50	0,01	0,65518
X ₅ Restrição Ambiental	x	-4,18	0,01	0,75580
X ₆ Índice construtivo	1/x	4,09	0,01	0,75685
X ₇ Setor Urbano	ln(x)	-7,25	0,01	0,70730

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é idôneo e não original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, CPF nº 11.010.202-90, em 19/09/2024 às 12:12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (VALORES EM PERCENTUAL)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área terreno	Testada	Frentes	Planta Genérica de Valores	Restrição Ambiental	Índice construtivo	Setor Urbano	Unitário
X ₁	x		43	23	2	8	15	12	22
X ₂	x	52		20	7	22	0	7	13
X ₃	ln(x)	30	38		18	5	9	34	42
X ₄	1/x	34	12	2		12	18	5	60
X ₅	x	-25	-28	-2	-5		18	28	31
X ₆	1/x	37	11	4	62	1		9	31
X ₇	ln(x)	-18	-8	-17	-48	-12	-36		50
Y	1/y	35	5	-16	79	-16	63	-57	

3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O Parecer técnico deve ter enquadramento quanto ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão sendo que o primeiro está relacionado tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas, já o segundo depende das características do mercado e da amostra coletada.

3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O enquadramento quanto ao grau de fundamentação no caso de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 1, item 9.2.1 da ABNT NBR 14653, parte 2 (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Tabela 1, item 9.2.1, ABNT NBR 14653, parte 2**).

A pontuação obtida em cada item está descrita na tabela abaixo (tabela resumida):



Tabela 3 – Tabela resumida dos critérios da Tabela 1, item 9.2.1, ABNT NBR 14653, parte 2

Item	Descrição	Grau	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor	III	3
Total:			17 pontos

Fonte: O autor, 2024.

Segundo os critérios contidos no item 9.2.1.6 da NBR 14653, parte 2, temos:

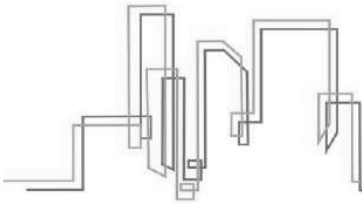
- na tabela identificam-se três campos (III, II e I) e seis itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá 1 (um) ponto; do grau II, 2 (dois) pontos; e do grau III, 3 (três) pontos;
- o enquadramento global do parecer técnico deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela 2 da NBR 14.653-2, conforme abaixo.

Tabela 4 – Tabela 2, item 9.2.1.6.1 da NBR 14653, parte 2

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

Como se observa acima, o item 1, ficou enquadrado no Grau III (3 pontos), o item 2 no Grau III (3 pontos), o item 3 no Grau II (2 pontos), o item 4 no Grau III (3 pontos), o item 5 no Grau III (3 pontos) e o item 6 no Grau III (3 pontos), totalizando **17 pontos** o que permite, considerando também o atendimento dos itens obrigatórios no grau correspondente, classificar o trabalho como **Grau de Fundamentação III**.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área terreno	495,00			126,00	29.700,00
Testada	16,50			6,00	87,00
Frentes	2			1	3
Planta Genérica de Valores	479,96			135,16	1.855,02
Restrição Ambiental	0,00			0,00	1,00
Índice construtivo	1,00			0,40	4,00
Setor Urbano	4.089,79			1.638,86	9.670,84
Unitário	1.266,74			454,52	3.600,00

4.2 INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.205,60	1.266,74	1.334,40	-4,83%	5,34%	10,17%
Predição (80%)	1.061,30	1.266,74	1.570,80	-16,22%	24,00%	40,22%
Campo de Arbítrio	1.076,73	1.266,74	1.456,75	-15,00%	15,00%	30,00%

4.3 INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	596.772,00	627.036,30	660.528,00
Predição (80%)	525.343,50	627.036,30	777.546,00
Campo de Arbítrio	532.981,35	627.036,30	721.091,25

4.4 VALOR UNITÁRIO ARBITRADO = 1.266,74

4.5 VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 627.036,30 (seiscentos e vinte e sete mil, trinta e seis reais com trinta centavos)

4.6 INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	596.772,00
Arbitrado (R\$):	627.036,30
Máximo (R\$):	660.528,00

Este documento é idôneo ao original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL, em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



4.7 GRAU DE PRECISÃO

O enquadramento quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 5, item 9.2.3, da ABNT NBR 14653-2, conforme abaixo:

Tabela 5 – Tabela 5, item 9.2.3 da NBR 14653, parte 2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

- Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 10,17 %
- Classificação para a estimativa: **Grau III de Precisão**

4.8 FATOR DE OFERTA

Tendo em vista que os elementos amostrais estão sendo ofertados, é necessário a correção da elasticidade desta informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Portanto, foi atribuído o percentual de 10% como Fator de Oferta em todos os elementos amostrais que compõem o Quadro Amostral. Desta forma, o Fator de Oferta já está contido no valor da avaliação obtido no subitem 4.5 VALOR DE AVALIAÇÃO.

Logo, o valor atribuído ao terreno, em setembro de 2024, corresponde a:

VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO, EM SETEMBRO DE 2024:

R\$ 627.036,30

(seiscentos e vinte e sete mil, trinta e seis reais com trinta centavos)

Este documento é idôneo ao original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 12:24. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

5.1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para determinação dos valores das edificações, benfeitorias e acessões, será utilizado o **Método da Quantificação do Custo**, previsto na NBR 14.653-2 em seu item 8.3.1, o qual é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Este pode ser apropriado pelo Custo Unitário Básico da Construção (CUB) (**Anexo 3: Tabelas Técnicas: CUB agosto de 2024**) ou por orçamento, com citação das fontes consultadas, com a aplicação de percentual de depreciação física por idade aparente do imóvel - TABELA TÉCNICA DE ROSS-HEIDECKE (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Tabela Técnica de Ross-Heidecke**).

O valor das benfeitorias é encontrado multiplicando a metragem da área construída do imóvel pelo valor do custo básico de construção – CUB, aplicando o fator de correção ou depreciação das benfeitorias. Entretanto, é necessário calcular a área equivalente que, segundo a NBR 12.721/06, item 5.7.1, é a:

“Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.”

Nesta análise, utilizou-se os coeficientes médios, para a determinação das áreas equivalentes, conforme tabela do item 5.7.3 da NBR 12.721/06 (**Anexo 3: Tabelas Técnicas: Quadro de Coeficientes Médios (NBR 12.721/06)**), sendo:

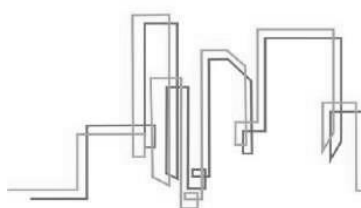
Tabela 6 – Quadro dos coeficientes adotados

Benfeitorias	Projeto Padrão Considerado	Coeficiente Adotado
Edifício Comercial	b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00
Cobertura anexa	e) área de loja sem acabamento	0,40

Fonte: O autor, 2024.

Então, a área equivalente corresponde a:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é idôneo e não original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 12:14.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRCI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Tabela 7 – Quadro de áreas reais e equivalentes

Benfeitorias	Área (m²)	Coefficiente Adotado	Área Equivalente (m²)
Edifício Comercial	456,24	1,00	456,24
Cobertura anexa	56,05	0,40	22,42
Total:	512,29		478,66

Fonte: O autor, 2024.

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Para determinação dos valores das edificações, benfeitorias e acessões, será utilizado o **Método da Quantificação do Custo**.

Devido às características da construção, conforme transcrito no item “5.1 – Composição e Descrição do Imóvel e 5.2 – Classificação das Construções e Padrão Construtivo” do Laudo Pericial, os padrões construtivos das benfeitorias foram classificados como:

Tabela 8 – Classificação das construções

Benfeitorias	Classificação da Construção
Edifício Comercial	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal
Cobertura anexa	R8N - Residência multifamiliar, padrão normal

Fonte: O autor, 2024.

5.2.1 Valor das edificações como “coisa nova”

Utilizando-se da tabela de Custos Unitários Básicos de Construção – **CUB/PR agosto de 2024**, acrescido aos custos indiretos que oneram a construção (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Quadro de Despesas Indiretas**), tem-se o valor do metro quadrado do imóvel novo (R\$/m²).

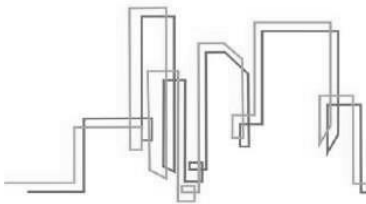
De acordo com o percentual dos custos indiretos, especificados no **Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Quadro de Despesas Indiretas**, o valor considerado foi de 28,5% e 35%, conforme tabela abaixo.

$$V_{\text{benfeitoria nova}} = V_{R\$/m^2} \times \% \text{custos indiretos} \times A_{\text{equivalente}}$$

Onde:

$V_{\text{benfeitoria nova}}$: é o valor da benfeitoria nova;

$V_{R\$/m^2}$: é o valor do metro quadrado de construção;



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

%custos indiretos: é o percentual de custos indiretos, definido no **Anexo 4 – Tabelas**

Técnicas: Quadro de Despesas Indiretas;

A_{equivalente}: é a área ou área equivalente.

Então,

Tabela 9 – Valor das edificações como “coisa nova”

Benfeitorias	$V_{R\$/m^2} \times \% \text{custos indiretos} \times A_{\text{equivalente}}$	Valor da edificação como “coisa nova”
Edifício Comercial	$R\$ 2.402,82/m^2 \times 1,35 \times 456,24m^2$	R\$ 1.479.954,51
Cobertura anexa	$R\$ 2.402,82/m^2 \times 1,285 \times 22,42m^2$	R\$ 69.224,52
Total:		R\$ 1.549.179,03

Fonte: O autor, 2024.

5.2.2 Depreciação

Para este caso, segundo o BUREAU OF INTERNAL REVENUE, que tabelou as vidas úteis de diversos tipos de edificações (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: BUREAU OF INTERNAL REVENUE**), as construções foram classificadas como:

Tabela 10 – Classificação das construções segundo a tabela BUREAU OF INTERNAL REVENUE

Benfeitorias	Tipo	Vida Útil (anos)
Edifício Comercial	Edifícios de escritórios	67
Cobertura anexa	Edifícios de escritórios	67

Fonte: O autor, 2024.

5.2.3 Idade Real, Estado de Conservação e Idade em % de Duração

Após a vistoria no imóvel, considerou-se que a **idade aparente** das benfeitorias conforme descrito na tabela abaixo:

Tabela 11 – Idade aparente das construções

Benfeitorias	Idade Aparente (anos)
Edifício Comercial	18
Cobertura anexa	18

Fonte: O autor, 2024.

Segundo o Critério de Heidecke (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Critério de Heidecke**), os estados de conservação das edificações foram classificados como:

Tabela 12 – Estado de Conservação

Benfeitorias	Estado de Conservação
Edifício Comercial	Estado 1,5 – Entre novo e regular
Cobertura anexa	Estado 1,5 – Entre novo e regular

Fonte: O autor, 2024.

Este documento é idôneo a cópia original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Então, para determinar a “*Idade em % de Duração*” utiliza-se a seguinte fórmula:

$$\frac{(\text{vida útil em anos}) - 100\%}{(\text{idade real em anos})} - X$$

Tabela 13 – Idade em % de duração

Benfeitorias	Idade em % de Duração	Idade em % de Duração Adotada
Edifício Comercial	26,87%	27,00%
Cobertura anexa	26,87%	27,00%

Fonte: O autor, 2024.

5.2.4 Valor atual das benfeitorias

Seguindo a tabela de Depreciação Física // Critério de Ross-Heidecke (**Anexo 3 – Tabelas Técnicas: Depreciação Física // Critério de Ross-Heidecke**), na linha que estabelece a “*Idade em % de Duração*”, e coluna “*Estado de Conservação*”, tem-se o percentual de depreciação. Então, o valor depreciado para o caso em estudo é:

Tabela 14 – Valor final (depreciado) das construções

Benfeitorias	Valor da edificação como “coisa nova”	% de Depreciação (Critério de Ross-Heideck)	Valor Depreciado (R\$)	Valor Atual (R\$)
Edifício Comercial	R\$ 1.479.954,51	17,15%	R\$ 253.812,20	R\$ 1.226.142,31
Cobertura anexa	R\$ 69.224,52	17,15%	R\$ 11.872,01	R\$ 57.352,52
Total:	R\$ 1.549.179,03		R\$ 265.684,20	R\$ 1.283.494,83

Fonte: O autor, 2024.

5.3 VALOR ATRIBUÍDO ÀS BENFEITORIAS (VALOR ATUAL)

O valor atual das benfeitorias, corresponde a:

VALOR ATRIBUÍDO ÀS BENFEITORIAS:
R\$ 1.283.494,83

(um milhão, duzentos e oitenta e três mil, quatrocentos e noventa e quatro reais com oitenta e três centavos)

5.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

5.4.1 Grau de fundamentação

O enquadramento quanto ao grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias segue os critérios da Tabela 6, item



9.3 da NBR 14653, parte 2. A pontuação obtida em cada item está descrita na tabela abaixo:

Tabela 15 – Tabela 6, item 9.3 da NBR 14653, parte 2

Item	Descrição	Graus			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total					6 pontos

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011 – Adaptado pelo Perito.

Segundo os critérios contidos no item 9.3.2 da NBR 14653, parte 2, observamos que:

9.3.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- d) na Tabela 6, identificam-se três campos (III, II e I) e três itens;
- e) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- f) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 7.

Tabela 16 – Tabela 7, item 9.3.2 da NBR 14653, parte 2

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

Como se observa acima, o item 1, ficou enquadrado no Grau II (2 pontos), o item 2 no Grau II (2 pontos), o item 3 no Grau II (2 pontos), totalizando **6 pontos** o que



permite, considerando também o atendimento dos itens obrigatórios no grau correspondente, classificar o trabalho como **Grau de Fundamentação II**.

6 VALOR FINAL DO IMÓVEL

6.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO/ VANTAGEM DA COISA FEITA

A *Vantagem da Coisa Feita* (ou 3º componente) é o percentual aplicado sobre a soma do “capital terreno” e do custo da construção. É calculado pela soma dos juros correspondentes à imobilização do ‘capital-terreno’ e do ‘capital-construção’ durante o período de construção, mais o lucro do empresário pelos riscos e trabalho de montagem do conjunto. Segundo o engenheiro civil Nelson Roberto Pereira Alonso:

[...] O conceito da “vantagem da coisa feita” é semelhante ao do “valor em marcha”, também chamado pelos ingleses de “going value” ou “going concern value”. [...]

Para o caso em análise, foi utilizada a tabela de percentuais da *Coisa Feita* elaborado pelo engenheiro Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (**Anexo 5 – Tabelas Técnicas: Vantagem da Coisa Feita**), sendo o Fator de Comercialização (FC) adotado de 17,0% (proporção adotada de acordo com a idade aparente) correspondente ao tipo de construção 1 – *Grande estrutura (apartamentos, escritórios, de incorporação)* no período de 10 a 20 anos.

Considerando-se que o imóvel ora em comento foi avaliado individualmente, ou seja, terreno + benfeitorias, tem-se o valor final conforme a seguir:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel;

VT = valor do terreno;

VB = valor da benfeitoria;

FC = fator de comercialização.

O Fator de Comercialização é definido no item 3.1.21 da NBR 14653-1:2019, como sendo:



fator de comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1.

Considerando que o fator de comercialização representa principalmente a tendência de valorização do imóvel no mercado local, para este caso é preciso ajustar o valor para que o avaliando possa ser absorvido pelo mercado imobiliário. Portanto, para esta avaliação, o FC será considerado 1 (**FC = 1,17**).

Então,

$$VI = (R\$ 627.036,30 + R\$ 1.283.494,83) \times 1,17 = R\$ 2.235.321,42$$

6.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO

O enquadramento quanto ao grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo segue os critérios da Tabela 10, item 9.5 da ABNT NBR 14653, parte 2 (**Anexo 4 – Tabelas Técnicas: Tabela 10, item 9.5 da NBR 14653, parte 2**).

A pontuação obtida em cada item está descrita na tabela abaixo (tabela resumida):

Tabela 17 – Tabela resumida dos critérios da Tabela 10, item 9.5 da NBR 14653, parte 2

Item	Descrição	Grau	Pontuação
1	Estimativa do valor do terreno	III	3
2	Estimativa dos custos de reedição	II	2
3	Fator de Comercialização	II	2
Total:			7 pontos

Fonte: O autor, 2024.

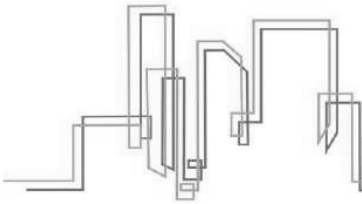
Tabela 18 – Tabela 11, item 9.5.2.1 da NBR 14653, parte 2

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

Como se observa acima, a soma de cada item totalizou 7 pontos o que permite, considerando também o atendimento dos itens obrigatórios no grau correspondente, classificar o trabalho como:

Método Evolutivo: Grau II de Fundamentação



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

7 CONCLUSÃO

Com fundamentos nos elementos e condições constantes neste Laudo Pericial,
o valor atribuído ao imóvel (terreno e benfeitorias), em setembro de 2024,
corresponde a:

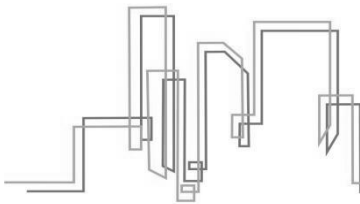
VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL EM SETEMBRO DE 2024:

R\$ 2.235.000,00

(dois milhões, duzentos e trinta e cinco mil reais)

Este documento é irrevogável e não pode ser alterado digitalmente. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Verificação dos dados: 19/09/2024 às 12:14
MENSAGENS DE PARANÁ - NÚMERO 11419/2006
Nº 11419/2006 - VFD43 9PR7Y

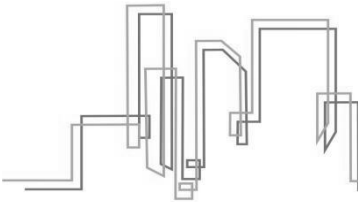


Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 3 – TABELAS TÉCNICAS

Este documento é uma cópia digital assinada digitalmente por Amarildo de Souza Cercal, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

CUB DE AGOSTO/2024

Tabela – CUB de agosto de 2024.

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Agosto/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.364,83	0,17%	R-1	2.948,94	0,03%	R-1	3.597,24	-0,16%
PP-4	2.162,34	0,43%	PP-4	2.759,17	0,25%	R-8	2.920,23	0,08%
R-8	2.053,54	0,47%	R-8	2.402,82	0,28%	R-16	2.961,57	0,50%
PIS	1.630,62	0,20%	R-16	2.330,02	0,31%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.718,39	0,50%	CAL-8	2.922,17	0,44%
CSL-8	2.355,23	0,44%	CSL-8	2.622,13	0,35%
CSL-16	3.142,37	0,49%	CSL-16	3.494,58	0,39%

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

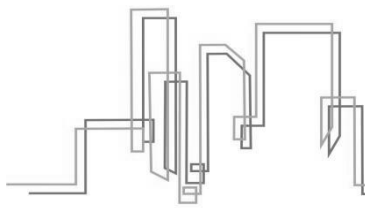
RP1Q	2.544,20	0,01%
GI	1.310,29	0,37%

Sinduscon-PR

Data de emissão: 01/09/2024 21:45

Fonte: Sinduscon/PR, 2024.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e verificado em 19/09/2024 às 17:24:47.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

VIDA ÚTIL DE PROJETO (VUP)

Tabela – Vida Útil de Projeto (VUP)

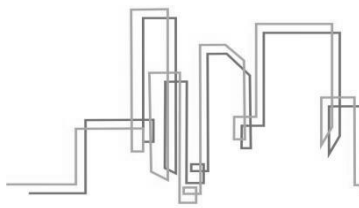
(VUP) Vida Útil de Projeto*			
Parte da Edificação	Exemplos	VUP anos	
		Mín.	Sup.
Estrutura Principal	Fundações, elementos estruturais (pilares, vigas, lajes e outros), paredes estruturais, estruturas periféricas, contenções e arrimos	≥ 40	≥ 60
Estruturas Auxiliares	Muros divisórios, estrutura de escadas externas	≥ 20	≥ 30
Vedação Externa	Paredes de vedação externas, painéis de fachada, fachadas de cortina	≥ 40	≥ 60
	Paredes e divisórias leves internas, escadas internas, guarda-corpos	≥ 20	≥ 30
Cobertura	Estrutura da cobertura e coletores de águas pluviais embutidos	≥ 20	≥ 30
	Telhamento	≥ 13	≥ 20
	Calhas de Beiral e coletores de águas pluviais aparentes, subcoberturas facilmente substituíveis	≥ 4	≥ 6
	Rufos, calhas internas e demais complementos (de ventilação, iluminação, vedação)	≥ 8	≥ 12
Revestimento Interno aderido	Revestimento de piso, parede e teto: de argamassa, de gesso, cerâmicos, pétreos, de tacos e assoalhos e sintéticos	≥ 13	≥ 20
Revestimento Interno não-aderido	Revestimentos de pisos: têxteis, laminados ou elevados; lambris; forros falsos	≥ 8	≥ 12
Revestimento de fachada aderido e não-aderido	Revestimento, molduras, componentes decorativos, cobre-muros	≥ 20	≥ 30
Piso Externo	Pétreo, cimentados de concreto, cerâmico	≥ 13	≥ 20
Pintura	Pinturas Internas; papel de parede	≥ 3	≥ 4
	Pinturas de fachada, pinturas; revestimentos sintéticos texturizados	≥ 8	≥ 12
Impermeabilização manutível sem quebra de revestimentos	Componentes de juntas e rejuntamentos, mata-juntas, sancas, golas, rodapés e demais componentes de arremate	≥ 4	≥ 6
	Impermeabilização de caixa d'água, jardineiras, áreas externas com jardins, coberturas não-utilizáveis, calhas e outros	≥ 8	≥ 12
	Impermeabilização de áreas internas, de piscina, de áreas externas (com pisos, de coberturas utilizáveis, de rampas de garagens, etc.)	≥ 20	≥ 30
Esquadrias externas (de fachada)	Janelas (componentes fixos e móveis), portas balcão, gradis, grades de proteção, cobogós, brises, incluso complementos de acabamento como peitoris, soleiras, pingadeiras e ferragens de manobra e fechamento	≥ 20	≥ 30
Esquadrias internas	Portas e grades internas, janelas para áreas internas, boxes de banho	≥ 8	≥ 12
	Portas externas, portas corta-fogo, portas e gradis de proteção a espaços internos sujeitos a queda > 2m	≥ 13	≥ 20
	Complementos de esquadrias internas, como ferragens, fechaduras, trilhos, folhas mosquiteiras, alisares e demais complementos de arremate e guarnição	≥ 4	≥ 6
Instalações prediais embutidas em vedações e manutíveis apenas por quebra das vedações ou dos revestimentos (inclusive forros falsos e pisos elevados não-acessíveis)	Tubulações e demais componentes (inclui registros e válvulas) de instalações hidrossanitárias, de gás, de combate a incêndio, de águas pluviais e elétricos	≥ 20	≥ 30
	Reservatórios de água não facilmente substituíveis; redes alimentadoras e coletoras; fossas sépticas e negras; sistemas de drenagem não acessíveis e demais elementos e componentes de difícil manutenção e ou substituição	≥ 13	≥ 20
	Componentes desgastáveis e de substituição periódica, como gaxetas, vedações, guarnições e outros	≥ 3	≥ 4
	Tubulações e demais componentes	≥ 4	≥ 6
Instalações aparentes ou em espaços de fácil acesso	Aparelhos e componentes de instalações facilmente substituíveis como louças, torneiras, sifões, engates flexíveis e demais metais sanitários; spindlers, mangueiras; interruptores, tomadas, disjuntores, luminárias, tampas de caixas, fiação e outros	≥ 3	≥ 4
	Reservatórios de água	≥ 8	≥ 12
	Médio custo de manutenção	≥ 8	≥ 12
Equipamentos funcionais manutíveis e substituíveis	Equipamentos de recalque, pressurização, aquecimento de água, condicionamento de ar, filtragem, combate a incêndio e outros	≥ 8	≥ 12
	Alto custo de manutenção	≥ 13	≥ 20
	Equipamentos de calefação, transporte vertical, proteção contra descargas atmosféricas e outros	≥ 13	≥ 20

*Exemplos de vida útil de projeto aplicando os conceitos do anexo informativo da norma

Fonte: ABNT/C8-02 - Projeto: 02:136.01-001/1 - junho/2007

Obs.: as informações da tabela são integrantes do anexo informativo da norma. Por isso, não tem caráter obrigatório

Fonte: Sinduscon, 2019.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

QUADRO DE COEFICIENTES MÉDIOS (NBR 12.721/06)

Tabela – Quadro de Coeficientes Médios (para determinar áreas equivalentes)

Projetos-padrão	Coeficientes Médios
a) garagem (subsolo)	0,50 a 0,75
b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,0
c) área privativa (salas com acabamento)	1,0
d) área privativa (salas sem acabamento)	0,75 a 0,90
e) área de loja sem acabamento	0,40 a 0,60
f) varandas	0,75 a 1,00
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,30 a 0,60
h) estacionamento sobre terreno	0,05 a 0,10
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria	0,0
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta)	0,5
k) barrilete	0,50 a 0,75
l) caixa d'água	0,50 a 0,75
m) casa de máquinas	0,50 a 0,75
n) piscinas	0,50 a 0,75
o) quintais, calçadas, jardins etc.	0,10 a 0,30

Fonte: NBR 12721, 2006.

QUADRO DE DESPESAS INDIRETAS

Tabela – Quadro de despesas indiretas que oneram a construção

Item
a) Projeto detalhado e especificações (5% a 10%)
b) Cópias, licença da obra, água, luz e força (1,5% a 3%)
c) Administração local - mestre, apontador geral e engenheiro de obras (3% a 7%)
d) Escritório - pessoal, material, despesas de locação ou amortização (4% a 8%)
e) Eventuais, para atender omissões de orçamento e elevações de preços não previstos (mínimo)
f) Administração central, lucro da firma construtora e custos financeiros, oscilando entre 10% e 25% conforme condições de serviço da mesma e de mercado

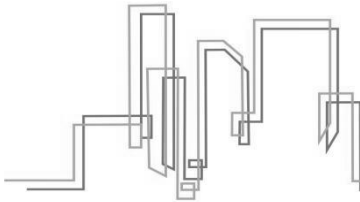
Fonte: Abunahman, 2022.

TABELA DE BOREAU OF INTERNATIONAL REVENUE

Tabela – Quadro BOREAU OF INTERNATIONAL REVENUE

Tipo	Vida útil (anos)	Tipo	Vida útil (anos)
Apartamentos	50	Hotéis	50
Bancos	67	Paíóis	67
Residências	60	Edifícios de escritórios	67
Fábricas	50	Lojas	67
Garagens	60	Teatros	50
Celeiros	75	Armazéns	75

Fonte: Abunahman, 2022.



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

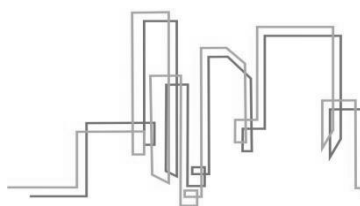
DEPRECIAÇÃO FÍSICA // CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

Tabela - Depreciação Física // Critério de Ross-Heidecke

Idade em % de duração	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1,0	1,1	3,5	9,0	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,1	2,1	4,6	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,2	3,2	5,6	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,3	4,3	6,7	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,5	7,9	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,7	6,8	9,1	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	8,0	8,0	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,3	9,3	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,8	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,0	44,4	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	50,2	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	61,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	91,6	83,6	86,6	90,5	95,5
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,6	99,3
100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Abunahman, 2022.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL e em 19/09/2024 às 17:24:47. TVJYG SLMDY
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjpr.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

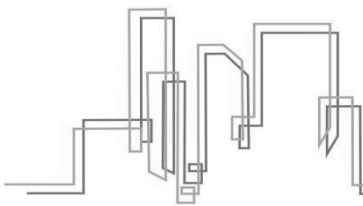
CRCI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

TABELA 1 DA NBR 14.653-2

Tabela - Tabela 1, item 9.2.1 da ABNT NBR 14653, parte 2 – 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 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 aos dados e variáveis efetivamente utilizados 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:	Admitida, desde que:
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;
			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	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 a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor	1%	2%	5%

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

TABELA 10 DA NBR 14.653-2

Tabela - Tabela 10, item 9.5 da ABNT NBR 14.653, parte 2 – Grau de Fundamentação no Caso de Utilização do Método Evolutivo

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de Comercialização	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

TABELA 11 DA NBR 14.653-2

Tabela - Tabela 11, item 9.5.2.1 da ABNT NBR 14.653, parte 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no Caso de Utilização do Método Evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

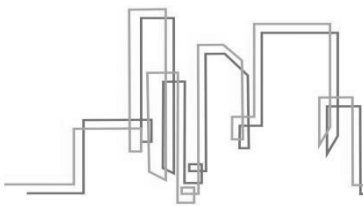
CRITÉRIO DE HEIDECKE

Tabela – Critério de Heidecke

Critério de Heidecke	
Estado 1 – Novo	0,00%
Estado 1,5 – Entre novo e regular	0,32%
Estado 2 – Regular	2,52%
Estado 2,5 – Entre regular e reparos simples	8,09%
Estado 3 – Reparos simples	18,10%
Estado 3,5 – Entre reparos simples e importantes	33,20%
Estado 4 – Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5 – Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
Estado 5 – Sem valor	100,00%

Fonte: Abunahman, 2022.

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original assinado digitalmente por AMARILDO DE SOUZA CERCAL em 19/09/2024 às 12:47. TVJYG SLMDY
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB.



Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

TABELA ENG. JOAQUIM DA R. MEDEIROS JR – VANTAGEM DA COISA FEITA

Tabela – Vantagem da Coisa Feita

Vantagem da Coisa Feita				
Tipos de Prédios	Novos	De 0 a 10 anos	De 10 a 20 anos	De 20 a 30 anos
1. Grande estrutura (apartamentos, escritórios, de incorporação)	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
2. Pequena estrutura (até 4 andares) e residenciais do tipo “fino”	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
3. Industrial comum e residenciais médias	15%	15% a 12,5%	12,5% a 7,5%	7,5% a 0%
4. Residencial modesto e proletário	10%	10 a 8,5%	8,5% a 5%	5% a 0%

Fonte: Eng. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por Amarildo de Souza Cercal, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1052360-85.2020.8.26.0100 e código AGSbxoXB