

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO.

FINALIDADE: ALIENAÇÃO – JUDICIAL.

SOLICITANTE: LEMBRASUL SUPERMERCADOS LTDA.

PROPRIETÁRIOS: CONFORME MATRÍCULA 11836.

IMÓVEL: TERRENO.

LOCAL: RUA LUIZ WACHOWICZ, 1665, THOMAZ COELHO, ARAUCÁRIA, PARANÁ.

DATA: 10/09/2025



1

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



2

Imagem 01: Localização do avaliando. Fonte: Prefeitura de Araucária.

ÍNDICE	
ITEM	FOLHA
FOLHA DE ROSTO	01
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	02
ÍNDICE	03
SOLICITANTE	04
PROPRIETÁRIA	04
NORMAS	04
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO	05
MÉTODOS UTILIZADOS	07
PRINCÍPIOS E RESSALVAS	09
DATA DA VISTORIA	11
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
MICRORREGIÃO	12
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	14
ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL)	15
ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO)	17
ANEXO III (FOTOGRAFIAS)	26
ANEXO IV (DOCUMENTAÇÃO)	31
ANEXO V (ANOTAÇÃO RESPONSABILIDADE TECNICA)	41

SOLICITANTE

LEMBRASUL SUPERMERCADOS LTDA.

PROPRIETÁRIO

Conforme matrícula 11836.

NORMAS

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

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

NBR – 14653 – 2 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 –

IMÓVEIS URBANOS

NBR – 14653 – 3 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3 –

IMÓVEIS RURAIS

NBR – 14653 – 4 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 4 –

EMPREENDIMIENTOS

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

4

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

Também, foram considerados no presente trabalho avaliatório:

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

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

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

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

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

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

5

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

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

6

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

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

Graus de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

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

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

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

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

MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA

Para esta avaliação utilizou-se do método evolutivo para se obter o valor final do avaliando.

O método evolutivo é aplicado nas avaliações de imóveis compostos por terreno e edificação, cuja característica principal é a possibilidade de decomposição dos componentes físicos em duas parcelas distintas: o valor do terreno e o valor das benfeitorias. Essa metodologia parte do princípio de que o valor do imóvel decorre da soma de seus elementos físicos e funcionais avaliados separadamente.

Inicialmente, determina-se o valor do terreno com base em amostras de mercado, por meio do método comparativo direto de dados de mercado. Em seguida, avalia-se o valor das benfeitorias com base no custo de reprodução ou substituição, atualizado conforme índices técnicos de construção civil, aplicando-se, quando necessário, fatores de depreciação relacionados à idade, estado de conservação e obsolescência.

A equação geral que representa o método evolutivo é expressa como:

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + (Custo de Reprodução das Benfeitorias – Depreciação Aplicada)

Esse método é especialmente indicado quando há escassez de amostras de imóveis comparáveis com características físicas semelhantes ao imóvel avaliado, ou quando a qualidade e especificidade das benfeitorias influenciam de forma relevante o valor do conjunto.

Para a determinação do valor do terreno foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado com **tratamento por fatores de homogeneização**. Essa técnica consiste na coleta de amostras disponíveis no mercado e na posterior equalização de seus valores, a fim de aproximá-los da realidade do terreno avaliando.

Através da aplicação de fatores corretivos, busca-se eliminar distorções e ajustar os valores unitários das amostras, considerando suas características gerais em relação ao imóvel avaliado. O resultado é um valor unitário médio corrigido, representativo do mercado, que é então aplicado sobre a área total do terreno.

A fórmula utilizada para obtenção do valor do terreno é:

Valor do Terreno = Valor Unitário Corrigido × Área do Terreno

Essa metodologia proporciona maior precisão e fundamentação técnica ao processo avaliativo, assegurando coerência com as práticas reconhecidas nas normas brasileiras de avaliação.

Com relação ao fator de comercialização perante aplicação nos terrenos, para esta avaliação utilizou-se este índice sendo igual a 1,00, conforme cálculos.

8

Neste momento será descrito os conceitos de fator de oferta e fator de comercialização.

Fator de comercialização:

Segundo os engenheiros Alberti Alves da Motta Neto e Raphael de Camargo Simões, entende-se por fator de comercialização sendo o quociente obtido na divisão do valor de mercado de um imóvel por seu custo de reprodução, ou o custo resultante da soma do valor do terreno mais o custo de reprodução da construção.

“A determinação do Fator de comercialização pode ser feita praticamente, com bastante precisão, efetuando pesquisas de venda ou ofertas de imóveis semelhantes, na região desejada... Determina-se o custo de reprodução do imóvel ou imóveis tomados por comparação. Dividindo-se o preço de venda ou oferta pelo custo de reprodução do imóvel, obtém-se o fator de comercialização.

Fator Fonte /Fator oferta:

Constituiu a ferramenta usual da Engenharia de Avaliações para anular o efeito da superestimativa nos preços dos eventos ofertados e se lograr os seus preços de transação.

A ABNT NBR 14653-3, avaliação de bens parte 3: Imóveis Rurais define:

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

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

B.3.1 Fator de Fonte

É a relação média entre o preço transacionado e o preço ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.

E segundo a Norma para avaliação de imóveis urbanos (IBAPE-SP)

10.1 Fator oferta

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

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

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

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

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

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

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

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

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

Para esta avaliação o termo **VALOR**, significa:

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

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

10

Ou ainda:

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

Definições

- **estado de conservação:** Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.
- **frente real:** Linha divisória do imóvel com a via de acesso, medida horizontalmente.
- **idade aparente:** A atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, estado de conservação, partido arquitetônico, entre outros.
- **idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência.

- **lote:** Porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano.
- **outlier:** Ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados, que, ao ser retirado, melhora a qualidade de ajustamento do modelo.
- **padrão construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.
- **ponto comercial:** Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.
- **terreno de esquina:** Aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135° (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45° (quarenta e cinco graus).
- **variáveis independentes:** Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.
- **variáveis qualitativas:** Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo: padrão construtivo, estado de conservação, qualidade do solo).
- **variáveis quantitativas:** Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo: área privativa, número de quartos, número de vagas de garagem).
- **variável dependente:** Variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes.
- **variável dicotômica:** Variável que assume apenas dois valores.
- **variável proxy:** Variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência.

11

DATA DA VISTORIA

A vistoria ocorreu apenas externamente no dia 01/09/2025.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1- Caracterização do terreno:

O terreno se encontra em área urbana da cidade de Araucária, possui uma extensão de 107 metros para a Rua Luiz Wachowicz, o levemente ondulado e se encontra no zoneamento denominado de "ZAPA".

2 - Caracterização das construções:

No local há um barracão com área aproximada de 1.110,87m² e uma casa residencial com área aproximada de 87,38m².

MICRORREGIÃO

O bairro Thomaz Coelho é um dos mais antigos de Araucária, com origem ligada à colonização agrícola do século XIX. Localiza-se na porção leste da cidade, em posição estratégica junto à BR-476 (Rodovia do Xisto), que conecta o município a Curitiba e ao interior do estado. Essa condição garante boa integração metropolitana e relevância logística.

Infraestrutura e Mobilidade

A região dispõe de infraestrutura urbana consolidada, com pavimentação, energia elétrica, abastecimento de água, rede de esgoto e iluminação pública. Recentes melhorias viárias ampliaram a acessibilidade interna do bairro, reduzindo a dependência de vias principais e facilitando a ligação com outros setores de Araucária. O transporte coletivo é atendido por linhas urbanas e metropolitanas, garantindo deslocamento eficiente para a região central e para municípios vizinhos.

Uso do Solo e Dinâmica Urbana

O uso do solo é misto, predominando áreas residenciais consolidadas, intercaladas com pequenos comércios e serviços locais. Existem também equipamentos institucionais e algumas áreas de uso rural ou industrial remanescente, o que confere diversidade ao tecido urbano. O perfil habitacional é composto majoritariamente por residências unifamiliares e pequenos conjuntos habitacionais, com crescente presença de empreendimentos residenciais compactos.

Identidade Cultural e Comunidade

O bairro preserva traços de sua formação histórica, marcada pela presença de imigrantes europeus, que deixaram influências culturais e sociais perceptíveis até hoje. É uma região de caráter comunitário, reconhecida pelo ambiente residencial tranquilo e por vínculos locais consolidados entre moradores.

12

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

1. Perfil de Ocupação

A região apresenta predominância de **uso residencial consolidado**, com forte presença de casas unifamiliares e pequenos conjuntos habitacionais. Há também áreas destinadas a **comércio e serviços de apoio local**, como mercados, padarias e estabelecimentos de conveniência. Ainda existem glebas e terrenos de dimensões maiores, em parte utilizados como chácaras ou para atividades de apoio industrial, que refletem a transição entre a ocupação urbana e áreas menos adensadas.

2. Oferta de Imóveis

A oferta imobiliária é composta principalmente por **residências térreas e sobrados**, além de terrenos residenciais disponíveis para novas construções. Observa-se também a presença de empreendimentos de padrão compacto, voltados ao público que busca unidades de menor metragem, especialmente em formato de condomínios fechados ou conjuntos habitacionais.

3. Demanda

A demanda concentra-se em **moradia para famílias de classe média e trabalhadora**, atraídas pela boa infraestrutura do bairro, ambiente residencial tranquilo e fácil acesso ao centro de Araucária e a Curitiba. A proximidade com áreas industriais e logísticas do município também gera procura por parte de trabalhadores dessas regiões, reforçando o perfil de bairro-dormitório aliado a funções de apoio.

4. Dinâmica de Mercado

O mercado apresenta uma dinâmica de **ocupação estável**, com baixa taxa de vacância em imóveis residenciais. Terrenos ainda disponíveis vêm sendo gradualmente incorporados ao tecido urbano, principalmente para atender à demanda habitacional. O setor de locação é ativo, especialmente em unidades compactas, dada a presença de trabalhadores vinculados ao polo industrial e logístico da cidade.

5. Tendências

A microrregião tende a manter seu perfil **predominantemente residencial**, mas com perspectivas de adensamento gradual, especialmente nas proximidades de eixos viários e áreas já servidas por transporte coletivo. A modernização da infraestrutura viária e os investimentos públicos locais devem estimular a consolidação de empreendimentos habitacionais e a ampliação de serviços de apoio.

13

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

RESUMO	
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES (sem o fator comercialização)	R\$ 1.398.068,78
VALOR TOTAL DO TERRENO	R\$ 5.524.202,10
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1
VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL (com fator comercialização e arredondamento conforme NBR)	R\$ 6.922.000,00

Curitiba 10 de Setembro de 2025.

JORGE FERLIN DALE
 NOGARI DOS
 SANTOS:58204695004

Assinado de forma digital por
 JORGE FERLIN DALE NOGARI
 DOS SANTOS:58204695004
 Dados: 2025.09.10 14:06:10
 -03'00'

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

RAFAEL ROSS KINDER
 ENGENHARIA
 LTDA:4135392800013
 7

Assinado de forma digital
 por RAFAEL ROSS KINDER
 ENGENHARIA
 LTDA:41353928000137
 Dados: 2025.09.10
 13:20:17 -03'00'

Ross Engenharia
 CREA – 84546

14

ANEXO I
QUADRO AMOSTRAL

15

Desconsi derado/a						*			*	
	Dado	Endereço	Observação	Area	Frete	Censo IBGE	Via Princ1/n ao0	Asfalto1/ nao0	Joao Bettega1/ nao0	V. Unit.
	1	Rua Ladislau Gerni	GCX - (41) 99951-4524	109000	160	2298,7	0	0	0	130
	2	25°32'8.86"S, 49°10'32.42"E	MAP - (41) 98492-5684	72600	250	2298,7	0	0	0	117,08
	3	Rua Luiz Francisc	Rezende - (41) 99232-8318	22040	120	2517,67	0	1	0	299,46
	4	Avenida das Arauc	Imobiliaria São Paulo - (41) 3642-3210	22000	110	2484,13	0	1	0	363,64
	5	Rua Presidente Ca	FIRMEIMÓVEIS - (41) 9236-8808	28706	220	2517,67	0	1	0	290
	6	Rua José Cheinfert	WEGATUR - (41) 98404-0266	4435	60	1634,44	0	1	0	349,49
	7	Rua Mário Dybas,	OTIMOVEIS - (41) 98898-4548	11867	208	2484,13	0	0	0	505,6
	8	Rua Wiegando Ols	SZL Imóveis - (41) 3025-3366	43984	187	1630,23	1	1	0	1000,36
	9	Rua Eduardo Sprad	Sabrina Iglesias - (41) 3049-1212	7080	41	2309,75	1	1	0	1129,94
	10	Rua Lodovico Kam	Sobiech Assessoria e Negocios Imobiliários - (41) 99977-4514	102404	115	2246,28	0	1	0	221,18
*	11	EST. CURTIBAARA	ARBOIMÓVEIS - (41) 3095-6760	73412	79	1507,29	0	1	0	749,2
	12	25°32'32.42"S, 49°10'32.42"E	Ativa imóveis - (41) 99962-9910	14115	43	2517,67	0	1	0	198,37
	13	25°32'10.59"S, 49°10'32.42"E	Ativa imóveis - (41) 99962-9910	28500	140	2298,7	0	0	0	133,33
	14	25°32'46.26"S, 49°10'32.42"E	GranValore Imóveis - (41) 99792-5020	22040	120	2517,67	0	1	0	329,4
	15	25°31'24.20"S, 49°10'32.42"E	MMJBIMÓVEIS - (41) 3346-5599	40000	55	2484,13	0	1	0	225
	16	Rua Francisco Orii	RIC Imóvel Certo - (41) 99894-9355	20835	82	2517,67	0	0	0	196
	17	Rua Presidente Ca	FIRMEIMÓVEIS LTDA - (41) 3022-2400	28706	220	2517,67	0	1	0	290
	18	Rua Mario Dybas,	Estruturar - (41) 98853-1111	11867	208	2484,13	0	1	0	556,16
	19	Rua Anselmo de Li	Wegatur - (41) 98404-0266	6806	30	2330,15	0	1	0	585,95
	20	Rua Paul Garfunke	MMJBIMÓVEIS - (41) 3346-5599	19000	100	1630,23	1	1	0	1000
	21	João Bettega 4470	CIBRACOIMÓVEIS - (41) 99683-0073	22152	106,3	1622,86	1	1	1	1128,57
	22	Rua Presidente Ca	Ericson - (41) 99761-9418	15305	100	2517,67	0	0	0	350
	23	Avenida das Arauc	Ericson - (41) 99761-9418	15000	195	2484,13	0	1	0	353,33
	24	Avenida das Arauc	Ericson - (41) 99761-9418	15000	135	2433,33	1	1	0	600
	25	Rua Fábio Vicente	JBIMÓVEIS - (41) 3022-0808	97660	110	3818,83	0	1	0	92,16
	26	Rodovia Contorno	Paradiso imóveis - (41) 99265-3757	242000	250	3214,38	1	1	0	150
	27	Proximo ao Institut	Linkmob Serviços Administrativos - (41) 3027-3439	250000	380	2200,04	0	1	0	240
*	28	Rua João Mquelet	Ivan Siqueira Imóveis - (41) 99829-8959	183415	200	1799,37	0	0	0	27,26
	29	Avenida das Arauc	Imobiliaria belo - (41) 3031-7388	3960	22	2484,13	0	1	0	378,79
*	30	Av. das araucárias	Two central de negocios imobiliários - (41) 99948-3053	13622	85	2517,67	1	1	1	250,02
	31	Avenida das Arauc	Imobiliaria são Paulo - (41) 3642-3210	22000	110	2484,13	0	1	0	363,64
	32	Avenida das arauc	canada imóveis - (41) 3642-1541	4666	200	2433,33	1	1	0	500,43
	33	Rua Curio com Rua	HOUSECOMPANYIMÓVEIS - (41) 3532-0300	18095	220	2107,3	0	1	0	773,69
*	34	Proximo a via dupl	MULTBROKERS (41) 3234-1731	20403,2	40	2548,25	1	1	1	280
	35	Rua Papa João XXI	RE/MAX ONE - (41) 99182-3244	3708	10	3555,3	0	1	0	431,5
	36	Rua Maritacas, 69	Dercione Gonçalves Govea	2160	18	1954,57	0	1	0	318,98
	37	Avenida das Arauc	GOUVEIAIMÓVEIS - (41) 3072-0065	15000	135	2433,33	1	1	0	633,33
	38	Avenida das Arauc	7 Imóveis - (41) 3040-7877	840	16	2484,13	0	1	0	880,95
*	39	Av. das Araucárias	Paulo Celles Imóveis - (41) 3224-6464	2419	28	2484,13	0	1	0	1240,18
	40	Avenida das Arauc	Top soluções imobiliárias - (41) 2105-0505	30980	72	2433,33	1	0	0	581,02
	41	Rua João Bettega,	Imobiliária Freitas Godoi Ltda - (41) 3332-2020	5481	64	1622,86	1	1	1	1313,63
	42	Rua Lodovico Kam	ERICSON MURLO GOUVEIA	12000	120	2246,48	0	1	0	750
	43	Rua Joao Bettega,	Favretto (41) 3346-5599	31275	100	1622,86	1	1	1	1119,1
	44	Rua Joao Bettega,	UK Internacional	30000	100	1768,77	1	1	1	1400
	45	Alameda dos Bosq	Apolar Champagnat - (41) 3335-7190	5008	30,7	3818,83	0	1	0	183,71
	46	Rua Manoel Pereir	APOLARBOA VISTA - (41) 3356-0045	3040	36	3818,83	0	1	0	292,76
	47	Rua Fábio Vicente	Belluzzo Imoveis Ltda - (41) 99652-0736	5472	87,8	3818,83	0	0	0	164,47
	48	Rua Manoel Pereir	RE/MAX BUSINESS	2967	33	3818,83	0	1	0	370,74

ANEXO II
PLANILHA DE CÁLCULO

17

Data de referência:

03/09/2025 21:18:45

Informações complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 48
- Número de dados considerados: 43

Resultados Estatísticos:
Linear

- Coeficiente de correlação: 0,801291
- Coeficiente de determinação: 0,642067
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,604389
- Fisher-Snedecor: 17,04
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,573724

Normalidade dos resíduos

- 65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0
Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
•Area	x	-4,29	0,01	-16,00 %
•Frente	x	1,32	19,47	5,55 %
•Via Princ1/nao0	x	5,88	0,01	148,00 %
•Aslfato1/nao0	x	2,85	0,70	66,60 %
•V. Unit.	ln(y)			

Moda:

$$V. Unit. = 174,77613 * e^{(-7,0054952e-06 * Area)} * e^{(0,0014601754 * Frente)} * e^{(0,90665605 * ViaPrinc1/nao0)} * e^{(0,51054822 * Aslfato1/nao0)}$$

Data de referência:

03/09/2025 21:21:09

Dados do imóvel avaliado:

•Area	21.175,00
•Frente	107,00
•Via Princ1/nao0	0,00
•Asfalto1/nao0	1,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- V. Unit. Médio: 293,52
- V. Unit. Mínimo: 260,88
- V. Unit. Máximo: 330,24

Para esta avaliação adotou-se do valor mínimo de cálculo devido análise mercadológica. Portanto, temos que o valor do terreno é de:

$$R\$260,88 \times 21.175,00 = R\$5.524.202,10$$

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 48
Utilizados	: 43
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 38

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,80129
Determinação	: 0,64207
Ajustado	: 0,60439

VARIAÇÃO

Total	: 21,17267
Residual	: 15448338,75390
Desvio Padrão	: 0,44658

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 17,04125
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,66993
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	97

20

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 174,776129 * 2,718^{(-0,000007 * X_1)} * 2,718^{(0,001460 * X_2)} * 2,718^{(0,906656 * X_3)} * 2,718^{(0,510548 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 495,16
Variação Total	: 5170971,14
Variância	: 120255,14
Desvio Padrão	: 346,78

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,57372
Variação Residual	: 2204259,68
Variância	: 58006,83
Desvio Padrão	: 240,85

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Area

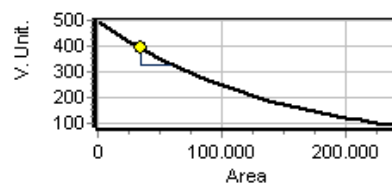
Área do terreno, medida em metros quadrados.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 840,00 a 250000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -16,00 % na estimativa



X₂ Frente

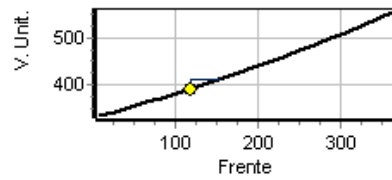
Testada do terreno, medida em metros.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,00 a 380,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,55 % na estimativa



* Censo IBGE

Valor censitário, conforme levantamento IBGE 2010.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1622,86 a 3818,83

Impacto esperado na dependente: Positivo

21

X₃ Via Princ1/nao0

Terreno situado em rua principal = 1;

Demais = 0.

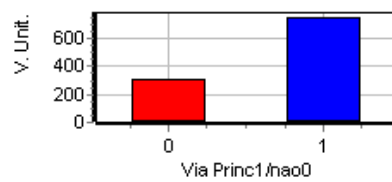
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 148,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₄ Asfalto1/nao0

Arruamento em frente ao terreno:

Asfalto = 1;

Demais = 0.

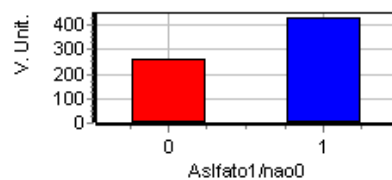
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 66,60 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



* Joao Bettega1/nao0

Terreno na Joao Bettega = 1;

Demais = 0.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

Y V. Unit.

Tipo: Dependente

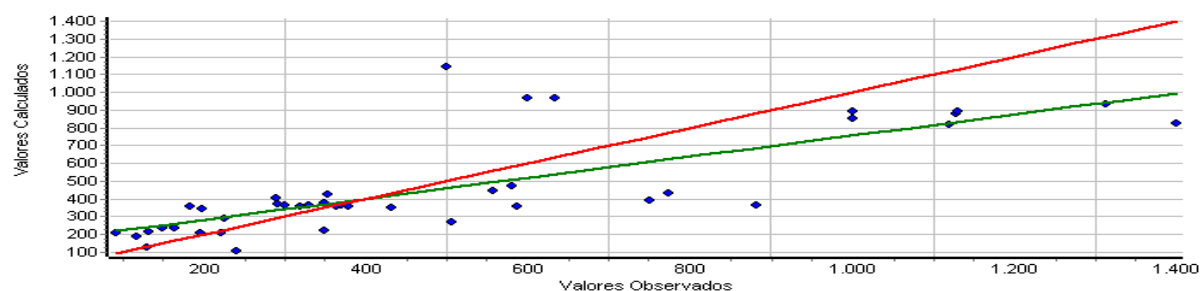
Amplitude: 92,16 a 1400,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

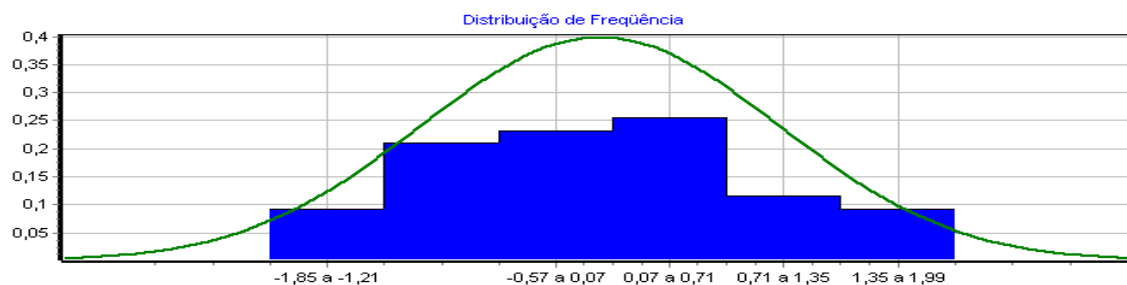
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,60439)
X ₁ Area	x	-4,29	0,01	0,42782
X ₂ Frente	x	1,32	19,47	0,59686
X ₃ Via Princ1/nao0	x	5,88	0,01	0,26412
X ₄ Asfalto1/nao0	x	2,85	0,70	0,53196

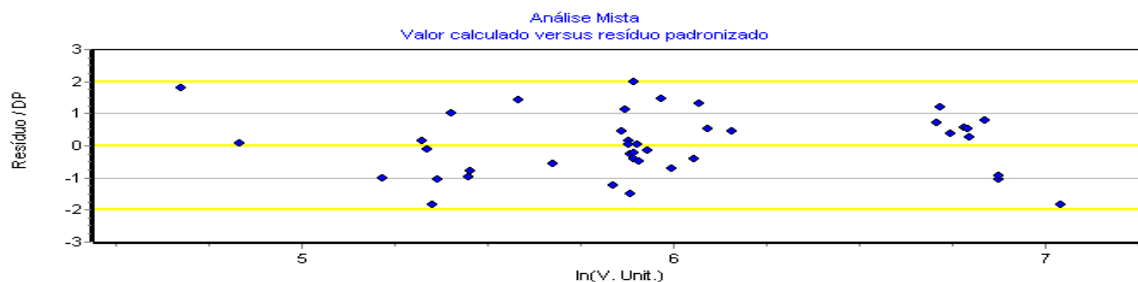
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area	Frente	Via Princ1/nao0	Asfalto1/nao0	V. Unit.
X ₁	x		62	41	28	57
X ₂	x	62		12	20	21
X ₃	x	5	4		18	69
X ₄	x	-2	-11	16		42
Y	ln(y)	-40	-17	60	37	

REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Ressaltamos que as medidas das áreas construídas apresentadas abaixo foram levantadas com auxílio da ferramenta google Earth. Portanto, caso seja feito um levantamento topográfico e seja verificado divergências nas áreas construídas, este laudo poderá sofrer alterações.

23

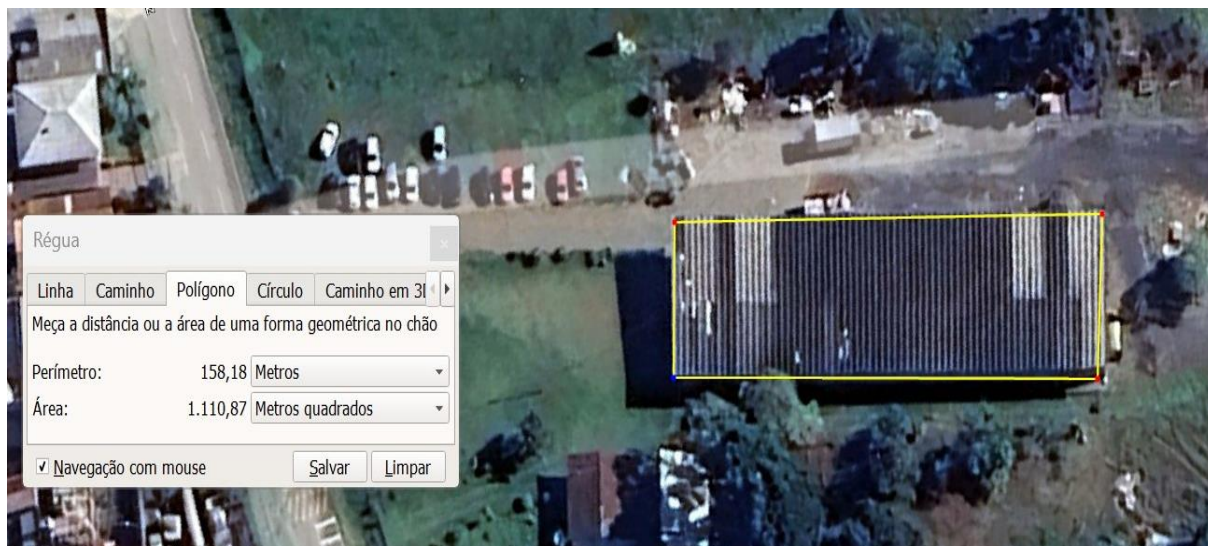


Foto 02: Levantamento da área do barracão.

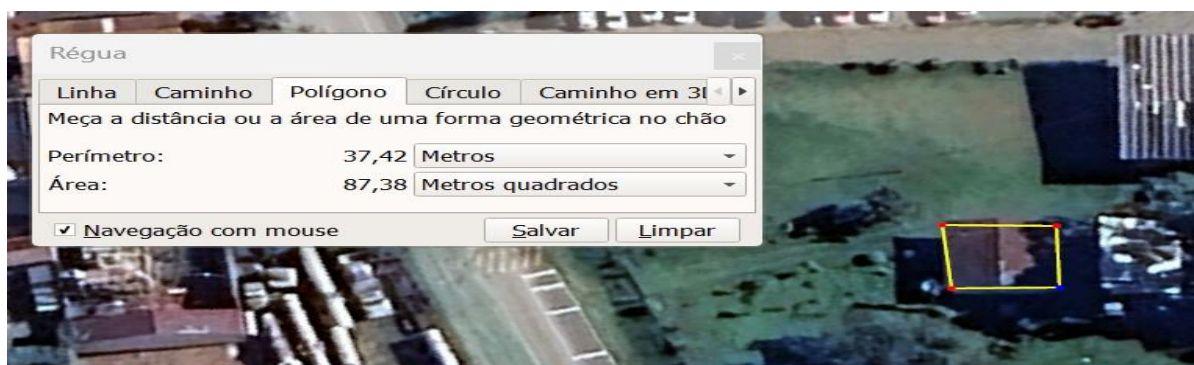


Foto 32: Levantamento da área da casa.

Barracão				
ÁREA DA EDIFICAÇÃO (M²)	1110,87			
CUB (R\$/M²)	1379,41			
BDI	22,23%			
VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA	1110,87	X	1379,41	X 22,23%
VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA	R\$ 1.872.985,52			
VALOR RESIDUAL DA EDIFICAÇÃO	20%			
VALOR DEPRECIÁVEL	R\$ 1.872.985,52	X	80%	
VALOR DEPRECIÁVEL	R\$ 1.498.388,42			
VIDA ÚTIL	60			
IDADE APARENTE	26			
Alfa	0,3106			
% UTILIZAÇÃO	43,33%			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Reparos simples			
DEPRECIAÇÃO FÍSICA HOSS/HEIDECKE (D)	34,80%			
Heideck	0,6520			
Custo de reprodução	R\$ 1.221.186,56			
VALOR DAS EDIFICAÇÕES	R\$ 1.221.186,56			
	+			
VALOR DO TERRENO	R\$ 0,00			
VALOR TOTAL	R\$ 1.221.186,56			

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,0000
--------------------------	--------

VALOR TOTAL	R\$ 1.221.186,56	X	1,0000
VALOR TOTAL	R\$ 1.221.186,56		

Casa					
ÁREA DA EDIFICAÇÃO (M²)	87,38				
CUB (R\$/M²)	2170,55				
BDI	22,23%				
VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA	87,38	X	2170,55	X	22,23%
VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA	R\$ 231.824,67				
VALOR RESIDUAL DA EDIFICAÇÃO	20%				
VALOR DEPRECIÁVEL	R\$ 231.824,67	X	80%		
VALOR DEPRECIÁVEL	R\$ 185.459,73				
VIDA ÚTIL	70				
IDADE APARENTE	16				
Alfa	0,1404				
% UTILIZAÇÃO	22,86%				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Reparos simples				
DEPRECIAÇÃO FÍSICA HOSS/HEIDECKE (D)	23,70%				
Heideck	0,7630				
Custo de reprodução	R\$ 176.882,22				
VALOR DAS EDIFICAÇÕES	R\$ 176.882,22				
	+				
VALOR DO TERRENO	R\$ 0,00				
VALOR TOTAL	R\$ 176.882,22				

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,0000
--------------------------	--------

VALOR TOTAL	R\$ 176.882,22	X	1,0000
VALOR TOTAL	R\$ 176.882,22		

RESUMO	
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES (sem o fator comercialização)	R\$ 1.398.068,78
VALOR TOTAL DO TERRENO	R\$ 5.524.202,10
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1
VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL (com fator comercialização e arredondamento conforme NBR)	R\$ 6.922.000,00

ANEXO III
FOTOGRAFIAS

26



27





29





30

ANEXO IV DOCUMENTAÇÃO

31

REGISTRO DE IMÓVEIS - RAUCARIA - PR.
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - 11.836/1

20 de Fevereiro de 1.986

Imóvel:- O terreno com a área de 35 (trinta e cinco) litros, ou seja: 21.175,00m² (vinte e um mil, cento e setenta e cinco metros quadrados) sito no lugar COLÔNIA THOMAZ COELHO, deste Município, com benfeitorias confrontando-se: pela frente, em 107,00m (cento e sete metros) com a Rua Luiz Wachowicz; aos fundos, em 104,60m (cento e quatro metros e sessenta centímetros) com Vádislau Firo; pelo lado direito, em 46,90m (quarenta e seis metros e noventa centímetros) com propriedade de João Ronaldo; em 68,70m (sessenta e oito metros e setenta centímetros) com fronta com propriedade de Anita Boçon; em 49,00m (quarenta e nove metros) com propriedade de Anita Boçon; e, em 53,00m (cinquenta e três metros) com propriedade de Cirilo Escoriali; pelo lado esquerdo, em 114,50m (cento e quatorze metros e cinquenta centímetros) e 100,40m (cem metros e quarenta centímetros), confronta com propriedade de Antonio João Franceschi.

Proprietária:- YEDDA PEREIRA KOBILANSKY, brasileira, viúva, do lar, identidade 113.939-PR, CPF 312.982.149-04, residente e domiciliada na Rua Comendador Araújo, 279, ap. 302, em Curitiba.

Registro Anterior:- Herança do Espólio de BOGDANO NESTOR KOBILANSKI; conforme Certidão de Partilha extraída dos Autos de Inventário sob nº 310/72, em 12 de Setembro de 1.973, pela Escrivã desta Cidade. Sentença de 24 de Maio de 1.973. Devidamente transcrita neste Cartório sob nº 12.328, fls. 14 do livro 3-B, em 14/09/73. O referido é verdade e dou fé. Eu, Rosilene de Fátima Borba Odppes, Emp. Juramentada, o datilografei e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

R-1-11.836 Data: 20/02/86 Prot. 21.549 - COMPRA E VENDA COM PACTO COMISSÓRIO - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula de Pacto Comissório, lavrada em 1º de Fevereiro de 1.984, as fls. 162 do livro 323-N, do Cartório do Cajuru; YEDDA PEREIRA KOBILANSKY, acima qualificada; vendeu o imóvel constante da presente matrícula, a P. GEYER & CIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, com sede em Curitiba, na Av. Manoel Ribas, 1921, CGC 75.155.770/0001-02, neste ato representada por seu Diretor MARIO MARTINS LASS, brasileiro, casado, contador, identidade 115.799-PR, CPF 111.744.129-69, residente e domiciliado a Av. Manoel Ribas, 3667, em Curitiba; pelo valor de R\$ 15.000.000 (quinze milhões de cruzeiros) a ser pago da seguinte forma: R\$ 9.000.000, já pagos e o restante ou seja: R\$ 6.000.000, será pago em duas Notas Promissórias no valor de R\$ 3.000.000, cada uma, com vencimentos em 30 e 60 dias a contar da data da lavratura da Escritura, parcelas essas representadas por Notas Promissórias, que ficarão vinculadas a esta Escritura com a Cláusula de Pacto Comissório. GR-4-ITBI nº 938/85, em 11/10/85, R\$ 1.000.000. Custas=Tab.+Pr.=R\$ 309.081+20%=FP=R\$ 61.816=Total=R\$ 370.897 (CPC=5%=R\$ 15.454). O referido é verdade e dou fé. Eu, Rosilene de Fátima Borba Odppes, Emp. Juramentada, o datilografei e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

Segue no Verso:-

Documento assinado digitalmente: conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PR. Validação deste em https://projudi.pr.jus.br/projudi/. Identificador: P369T F2N8B V3MXU AK3JR

32

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR.
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - 11.836

lografei e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

AV-2-11.836 Data: 20/02/86 Prot. 21.550 - CANCELAMENTO - Nos termos do Requerimento firmado em Araucária, a 14 de Outubro de 1.985, acompanhado de Notas Promissórias, devidamente arquivados neste Cartório; fica pela presente averbação, cancelada a Cláusula de Pacto Comissório, constante do R-1-11.836, resultante da Escritura Publica de Compra e Venda com a Cláusula de Pacto Comissório, lavrada em 18 de Fevereiro de 1.984, as fls. 162 do livro 323-N, do Cartório do Cajuru. Custas=Tab.+Pr.+Arq.=R\$ 109.336+20%=R\$ 21.867=Total=R\$ 131.203 (CPC=5%=R\$ 5.466). O referido é verdade e dou fé. Eu, Rosilene de Fatima Borba Odopes, Emp. Juramentada, o datilografei e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

R-3-11.836 Data: 21/11/88 Prot. 28.193- COMPRA E VENDA. Nos Termos da Escritura Publica de Compra e Venda, lavrada em 07 de Novembro de 1988, às fls. 75 e 76 do livro 251, do Tabelionato desta Cidade; P. GUYER & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba, na Av. Manoel Ribas nº1921, CGC 75.155.770/0001-02, neste ato representada por seu socio PAULO ROBERTO GUYER, brasileiro, casado, industrial, identidade 927.693-PR, CPF 010.315.469-87, residente e domiciliado em Curitiba, a rua Gutenberg nº99 ap.23, vendeu o imóvel acima matriculado, a LEMBRASUL SUPERMERCADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba, no Batel a Avenida Batel nº1665, CGC 76.611.235/0001-81, neste ato representada por seu sócio ROMILDO ERNESTO CONTE, brasileiro, casado, industrial, identidade nº 618.112-PR, CPF 008.566.229-15, residente e domiciliado em Curitiba, pelo valor de Cz\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de cruzados), e sem condições. GR-4-ITBI nº 1297/88 em 08/11/88 Cz\$ 340.000,00. Custas=Tab.+Pr.=Cz\$30.569,09 (CPC=Cz\$988,00). O referido é verdade e dou fé. Eu, Lara Nanci Vieira Lopes Staron, Emp. Juramentada, o datilografei, e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

AV-4-11.836 Data: 20/08/2001 Prot. 55.280 em 17/08/2001 - ARROLAMENTO - Nos termos do Ofício nº sesar/EQFPI 374/2001, extraído em 08 de Agosto de 2001, pela Delegacia da Receita Federal em Curitiba; fica pela presente arrolado o imóvel desta matrícula, em favor da DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM CURITIBA, devendo seu proprietário comunicar a Delegacia da Receita Federal em Curitiba no Serviço de Arrecadação-SESA, no prazo de quarenta e oito horas quando da ocorrência de alienação, transferência ou oneração do imóvel desta matrícula ou de direitos a ele relacionados, conforme determina o Art. 64 da Lei

-Segue na ficha nº 02:-

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do JPHVOE
Validação deste em: https://projudi.jfr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ691 F2M88 Y3MXU AK37R

33

**-REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PP
LIVRO N°. 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA:- 11.836/2

9.532 de 10/12/97. CB:- Nihil. O referido é verdade e dou fé. ' Araucária, 20 de Agosto de 2001. Eu, Lawrence Augusto Alves Pinto, Oficial Substituto, o datilografei, e eu José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

AV-5-11.836 Data: 18/06/2004 Prot. 62.195 em 17/06/2004 - CANCELAMENTO - Nos termos do Ofício nº 1.062/Exconfi/Secat, extraído em 04 de Junho de 2004, pela Delegacia da Receita Federal em Curitiba-PR, devidamente arquivado neste Cartório; fica pela presente ' cancelada a AV-4-11.836 acima, referente ao Processo de Arrolamento de bens nº 10980-003.868/2001-18. CB:- Nihil. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 18 de Junho de 2004. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a datilografei, e eu José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevi:

AV-6-11.836 Data: 27/01/2010 Prot. 80.492 em 27/01/2010 - AÇÃO - Nos termos do Of/MA nº 5245/2009 expedido em 10/12/2009 pelo Cartório da 1ª Vara da Fazenda Pública, Comarca de Curitiba-PR, dos Autos nº 566/2001 de Falência Decretada de LEMBRASUL SUPERMERCADOS LTDA, tendo como Requerente: LEMBRASUL SUPERMERCADOS; fica pela presente constando a existência da Ação de Falência Decretada acima citada, conforme R. Despacho do MM. Juiz de Direito Dr. Marcel Guimarães Rotoli de Macedo. CB:- 630VRC RS 66,15. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 27/01/2010. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a digitei, e eu José Augusto Alves Pinto, Oficial, a subscrevi:

AV-7-11.836 Data: 28/11/2022 Prot. 156.741 - INDISPONIBILIDADE - Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens de LEMBRASUL SUPERMERCADOS LTDA (SUPERMERCADO DAS BANDEIRAS), CNPJ 76.611.235/0001-81, código hash: a716.b19b.63ec.1bb5.423a.797b.542d.fe04.4598.672f, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, tendo em vista a indisponibilidade cadastrada conforme Protocolo: 201904.0809.00765100-IA-680, Processo: 00005221120185090684, Tribunal: TRT - 9ª Região, devidamente arquivado neste Cartório; fica pela presente INDISPONÍVEL o imóvel desta matrícula. CB:- R\$ 154,98 VRC 630,00 -

- segue no verso -

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PR
Validação desde em <https://projudi.ajp.jus.br/projudi/> - Identificador: P.691 F.2MBB Y.3MXU AK37R

34

PROJUDI - Processo: 0000221-19.2001.8.16.0004 - Ref. mov. 6091.7 - Assinado digitalmente por Mauricio de Paula Soares Guimaraes
06/03/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Doc. 06 Matricula_11836_cod61219

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:07/02/2023 15:17:14

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 12 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:-11.836

ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital FN67n.f6qLp.zH9UF-ah2Cy.
EbbOs. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 30/11/2022. Eu, Andréa Tempski Alves
Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.jor.jus.br/projudi/> - Identificador: P.669T F2M8B V3MXU AK37R

35


**INOVAÇÃO E
TECNOLOGIA**
**Secretaria
Municipal de
Finanças**

Inscrição Imobiliária:

02.01.00.025.2853

DADOS: 01/09/2025

**WEBGEO
SEM V**

PROJETOS GOVERNAMENTAIS



CONSULTA PRÉVIA PARA VIABILIDADE DE CONSTRUÇÃO

A Consulta para Construção é um documento emitido pela Prefeitura do Município de Araucária onde constam informações sobre os usos e configurações construtivas para determinado lote. As informações aqui contidas são de caráter preliminar e não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatórias o cumprimento de toda a legislação pertinente, pertinente ou não. (Lei Complementar 26/2020, Art. 24 e 25)

OS ÓRGÃOS COMPETENTES DEVERÃO SER CONSULTADOS EM RELAÇÃO ÀS DIRETRIZES DO SISTEMA VIÁRIO, ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E FAIXAS DE SERVIÇÃO

Inscrição Imobiliária:	02.01.00.025.2853	
Dados:	01/09/2025	
Endereço:	RUA LUIZ WACHOWICZ	
Número:	1665	
CEP:	83702070	
Bairro:	THOMAZ COELHO	
Quadra:	000	
Lote:	091	
Descrição		
ZAPA - Zona da APA Estadual do Passaúna		

01/09/2025, 20:55

CONSULTA PRÉVIA - ARAUCÁRIA - 02.01.00.025.2853

Não foram encontrados Alvarás de Construção para o imóvel. Em caso de dúvidas, entre em contato com a Secretaria Municipal de Urbanismo

Não foram encontrados Certificados de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO para o imóvel. Em caso de dúvidas, entre em contato com a Secretaria Municipal de Urbanismo

37

<https://geonovo.araucaria.pr.gov.br/guia-amarela/02.01.00.025.2853>

2/5

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin - CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

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

ZONA DE USO E OCUPAÇÃO
ZAPA - ZONA DA APA ESTADUAL DO PASSAÚNA

A Zona da Área de Proteção Ambiental Estadual do Rio Passaúna (ZAPA) compreende parte da área urbana de Araucária inserida no perímetro da APA do Passaúna, instituída pelo Decreto Estadual N° 458/1991.

Nome	Quantidade	Observação
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	-	
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	Conforme o Decreto Estadual N° 5.063/2001, alteração N° 10.093/2017, ou outro que o atualize	

PARÂMETROS DE USO DO SOLO - Anexo V da Lei Complementar n°25/2020

Usos adequados:

Usos permitidos:

Usos proibidos:

38

VAGAS PARA ESTACIONAMENTO - Anexo VII da Lei Complementar n° 26/2020
INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitações de requisitos e modelos para aprovação de projetos interessantes podem ser solicitadas através do e-mail du.smur@araucaria.pr.gov.br

Plantão Técnico (das 13h às 16h)

(41) 3614-1443 (fixo e whats app)

e-mail: du.smur@araucaria.pr.gov.br

Paço Municipal, 1º andar

Alvará de Construção

Quaisquer obras de construção civil e de infraestrutura, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser iniciadas e realizadas após análise e aprovação do projeto e concessão do Alvará de Construção, assim como a concessão de licença por demais órgãos competentes, de acordo com as exigências contidas no Código de Obras Municipais, normas correlatas e regulamentações específicas, sob pena de disposições previstas em lei. O Alvará de Construção terá prazo de validade de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado continuamente por igual período.

Tapumes e equipamentos de segurança

Os limites do canteiro de obra deverão ser vedados por tapumes com altura mínima de 2,00 m (dois metros) e redes de proteção, os quais não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, mantidos livres no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) para o fluxo de pedestres.

Vistoria Técnica de Conclusão de Obra - CVCO

01/09/2025, 20:55

CONSULTA PRÉVIA - ARAUCÁRIA - 02.01.00.025.2853

Concluída a obra, antes do término da vigência do alvará, o proprietário deverá solicitar ao Município o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO da edificação, que deverá ser precedido da vistoria realizada pelo órgão competente. Para a obtenção do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO, a calçada deverá ser realizada nos termos do Decreto Municipal 36.559/2021, bem como deverá ser quitada o ISS relativo à obra.

39

<https://geonovo.araucaria.pr.gov.br/guia-amarela/02.01.00.025.2853>

4/5

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

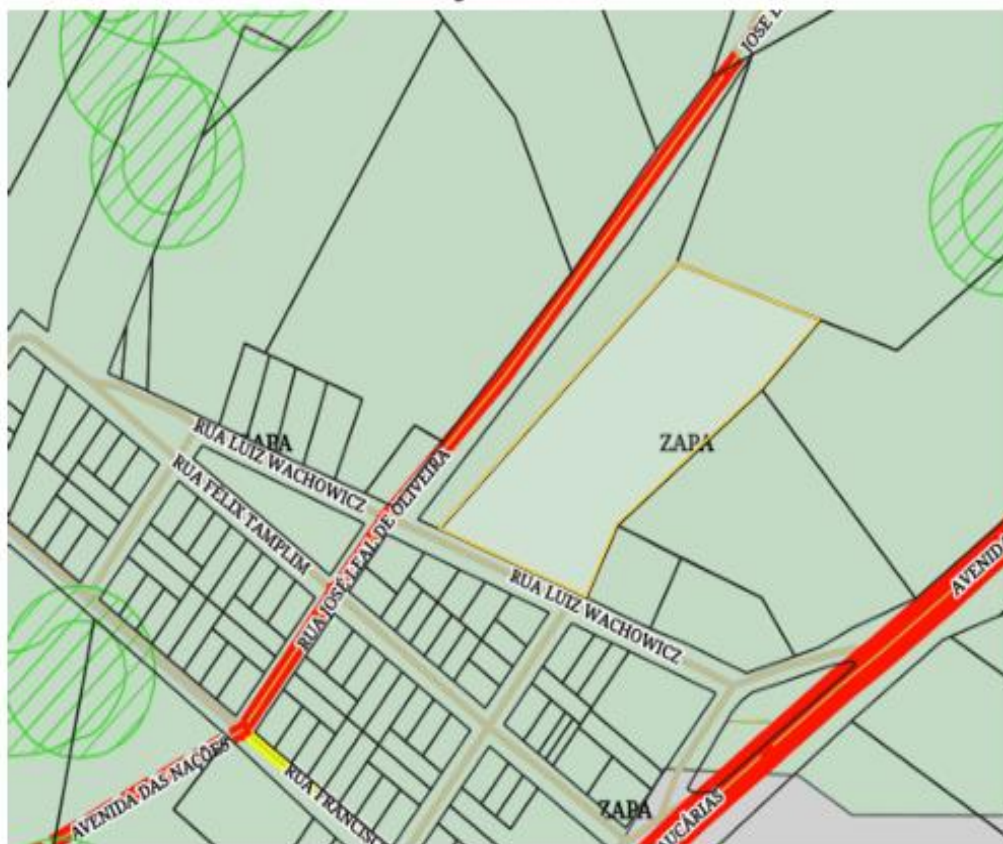
SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

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

Imagem do Terreno



40

ANEXO V
ANOTAÇÃO RESPONSABILIDADE TÉCNICA

41

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

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720255119279

1. Responsável Técnico

RAFAEL ROSS KINDER

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVILEmpresa Contratada: **RAFAEL ROSS KINDER ENGENHARIA LTDA**RNP: **1716406471**Carteira: **PR-161449/D**Registro/Visto: **84546**

2. Dados do Contrato

Contratante: **LEMBRASUL SUPERMERCADOS LTDA**CNPJ: **76.611.235/0001-81**

AV DO BATEL, 1665

BATEL - CURITIBA/PR 80420-090

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 02/09/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R LUIZ WACHOWICZ, 1665

THOMAZ COELHO - ARAUCARIA/PR 83707-102

Data de Início: 02/09/2025

Previsão de término: 04/09/2025

Coordenadas Geográficas: -25,531834 x -49,361349

Proprietário: **LEMBRASUL SUPERMERCADOS LTDA**CNPJ: **76.611.235/0001-81**

R LUIZ WACHOWICZ, 1665

THOMAZ COELHO - ARAUCARIA/PR 83707-102

Data de Início: 02/09/2025

Previsão de término: 04/09/2025

Coordenadas Geográficas: -25,531699 x -49,361714

Proprietário: **LEMBRASUL SUPERMERCADOS LTDA**CNPJ: **76.611.235/0001-81**

4. Atividade Técnica

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

Quantidade

Unidade

26341,27

M2

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

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica

_____, de _____ de _____
Local data**RAFAEL ROSS KINDER - CPF: 093.426.539-95****LEMBRASUL SUPERMERCADOS LTDA - CNPJ: 76.611.235/0001-81**

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067

**CREA-PR**
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 03/09/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 03/09/2025 22:20:37PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin - CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020gerencia@nogari.com.brSANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE - CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis - CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708www.nogarileiloes.com.brSÃO PAULO
CAPITAL
Jardim Paulistano
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593