

## LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

**OBJETIVO:** VALOR DE MERCADO.

**FINALIDADE:** ALIENAÇÃO - JUDICIAL.

**SOLICITANTE:** MF BARBOSA E BACCARIN.

**PROPRIETÁRIOS:** CONFORME MATRÍCULA 2492.

**IMÓVEL:** TERRENO.

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

**DATA:** 22/04/2026



1

**PARANÁ  
CURITIBA**

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

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

**SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS**

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

**RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO**

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

Fone: +55 (54) 3313-0232

**SÃO PAULO  
CAPITAL**

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



2

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

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

**SOLICITANTE**

MF BARBOSA E BACCARIN.

**PROPRIETÁRIO**

Conforme matrícula 2492.

**NORMAS**

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

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

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

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

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

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

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

SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLISRod. José Carlos Daux, n° 4150  
ACATE – CEP 88.032-005

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDOAv. Brasil Leste, n° 1815  
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073

Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO  
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

## GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

5

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

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

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

6

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

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

**Graus de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo**

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

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

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

**Enquadramento do grau de precisão**

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

**MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA**

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

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

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

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

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

### Memoria descritivo da avaliação:

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

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

8

## PRINCÍPIOS E RESSALVAS

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

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

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

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

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

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

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

Para esta avaliação o termo VALOR, significa:

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

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

Ou ainda:

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

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

### Definições

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

10

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

## DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada dia 20/04/26.

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 1- Caracterização dos terrenos:

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

Zoneamento:

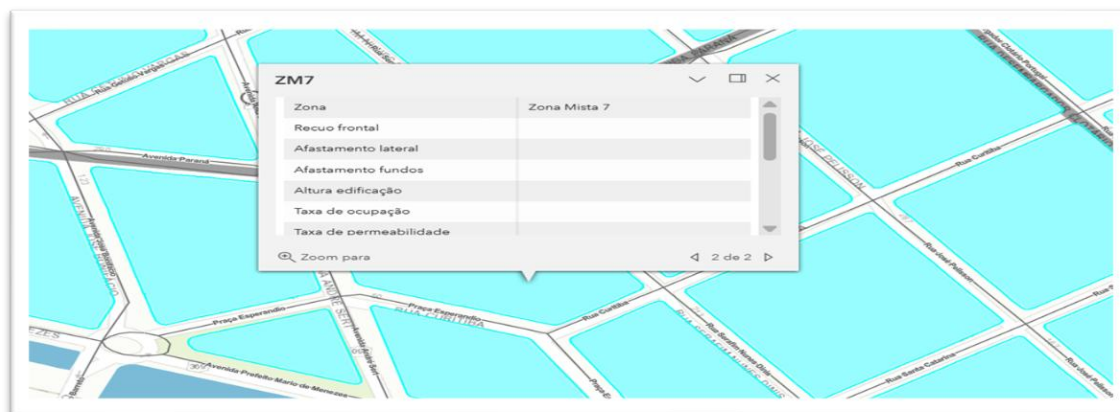


Imagem 02: Zoneamento do avaliando. Fonte: Paraná interativo.

11

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


**ANEXO II – TABELA DE ÍNDICES DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

| Zona    | Área Mínima do Lote (m²) |         | Testada Mínima |         | C.A.   |        |                          |        | T.O.             |                   |       | Gabarito Pavimentos |        | Gabarito de Altura (m)       | Área Perm. | Recuo Frontal (m) | Recuo Lateral (m) | Recuo Fundos (m) | Cota parte máxima de terreno por unidade (m²) Condomínio vertical (1) | Área lote subdivisão e fração ideal condomínio horizontal (m²) |
|---------|--------------------------|---------|----------------|---------|--------|--------|--------------------------|--------|------------------|-------------------|-------|---------------------|--------|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|         | Meio                     | Esquina | Meio           | Esquina | Mínimo | Básico | Uso Misto e Fachada Alva | Máximo | Base (térreo +1) | Base em Uso Misto | Torre | Básico              | Máximo | Pé esquerdo último pavimento |            |                   |                   |                  |                                                                       |                                                                |
| ZEIS1   | 250                      | 250     | 10             | 13      | 0,05   | 1,30   | -                        | 2,60   | 65%              | -                 | -     | 2                   | 4      | 15                           | 15%        | 4                 | 1,5               | 1,5              | -                                                                     | 125                                                            |
| ZEIS2   | 168                      | 240     | 8              | 11,5    | 0,05   | 1,30   | -                        | 1,30   | 65%              | -                 | -     | 2                   | 2      | 8                            | 15%        | 4                 | 1,5               | 1,5              | -                                                                     | 168                                                            |
| ZR1 (5) | 1500                     | 1500    | 20             | 25      | 0,03   | 0,50   | -                        | 0,50   | 30%              | -                 | -     | 2                   | 2      | 10                           | 60%        | 7                 | 2                 | 2                | -                                                                     | 1500                                                           |
| ZR2     | 350                      | 400     | 15             | 18      | 0,10   | 1,30   | -                        | 1,30   | 65%              | -                 | -     | 2                   | 2      | 10                           | 20%        | 5                 | 1,5 (2)           | 1,5 (2)          | -                                                                     | 350                                                            |
| ZM1     | 1500                     | 1500    | 20             | 25      | 0,03   | 0,50   | -                        | 0,50   | 30%              | -                 | -     | 2                   | 2      | 10                           | 60%        | 7                 | 2                 | 2                | -                                                                     | 1500                                                           |
| ZM2     | 250                      | 250     | 10             | 13      | 0,05   | 1,30   | 1,30                     | 1,30   | 65%              | -                 | -     | 2                   | 2      | 8                            | 20%        | 5                 | 1,5               | 1,5              | -                                                                     | 125(6)                                                         |
| ZM3     | 250                      | 250     | 12             | 15      | 0,05   | 1,30   | 1,30                     | 1,30   | 65%              | -                 | -     | 2                   | 2      | 8                            | 20%        | 5                 | 1,5               | 1,5              | -                                                                     | 125(7)                                                         |
| ZM4     | 250                      | 250     | 15             | 18      | 0,05   | 1,30   | 1,30                     | 1,30   | 65%              | 75%               | -     | 2                   | 2      | 8                            | 20%        | 5                 | 1,5               | 1,5              | -                                                                     | 168 (8)                                                        |
| ZM5     | 250                      | 300     | 12             | 15      | 0,05   | 1,30   | 1,30                     | 2,60   | 65%              | 75%               | -     | 2                   | 4      | 8                            | 20%        | 5                 | 1,5               | 1,5              | -                                                                     | 250                                                            |
| ZM6     | 400                      | 450     | 15             | 18      | 0,03   | 3,00   | 3,30                     | 6,30   | 75%              | 80%               | 60%   | 4                   | 10     | 22                           | 20%        | 5                 | 1,5 (2)           | 1,5 (2)          | 40                                                                    | 250                                                            |
| ZM7     | 500                      | 650     | 15             | 20      | 0,03   | 9,00   | 9,50                     | 12,00  | 75%              | 80%               | 60%   | 15                  | 20     | 73                           | 20%        | 5                 | 1,5(2)            | 1,5(2)           | 20                                                                    | 500                                                            |
| ZC1     | 400                      | 490     | 15             | 18      | 0,03   | 2,00   | 2,70                     | 2,70   | 75%              | 80%               | 60%   | 4                   | 4      | 15                           | 20%        | 5                 | 1,5(2)            | 1,5(2)           | 40                                                                    | 400                                                            |

11800  
Código: 2410142206EB53

12

Imagem 03: Tabela de uso e ocupação do solo. Fonte:

[https://diario.ibipora.pr.gov.br/uploads/diario\\_oficial/19372/p4thRVRpRBdQbx0BVWM8rfd3gYLjPZ.pdf](https://diario.ibipora.pr.gov.br/uploads/diario_oficial/19372/p4thRVRpRBdQbx0BVWM8rfd3gYLjPZ.pdf)

Construção:

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

PARANÁ  
CURITIBA

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

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

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO

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

Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO  
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

www.nogarileiloes.com.br



13

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

## MICRORREGIÃO

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

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

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

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

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

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

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

## DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Contexto Regional

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

### Base Econômica e Perfil da Demanda

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

## Perfil dos Imóveis e Oferta

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

## Maturidade do Mercado

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

## Liquidez, Atratividade e Riscos

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

15

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

**CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO**

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

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

Curitiba, 22 de abril de 2026.

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

Rafael Ross Kinder Engenharia  
LTDA  
CREA – 84546

16

## ANEXO I QUADRO AMOSTRAL

17

**PARANÁ  
CURITIBA**

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

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

**SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS**

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

**RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO**

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

Fone: +55 (54) 3313-0232

**SÃO PAULO  
CAPITAL**

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

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

## ANEXO II PLANILHA DE CÁLCULO

19

**PARANÁ  
CURITIBA**

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

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

**SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS**

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

**RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO**

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

Fone: +55 (54) 3313-0232

**SÃO PAULO  
CAPITAL**

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

**Data de referência:**

21/04/2026 19:15:27

**Informações complementares:**

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

**Resultados Estatísticos:**
Linear

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

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,686619

**Normalidade dos resíduos**

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

20

**Outliers do Modelo: 0**
**Equação**

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

Média:

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

**Data de referência:**

21/04/2026 19:15:52

**Dados do imóvel avaliado:**

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

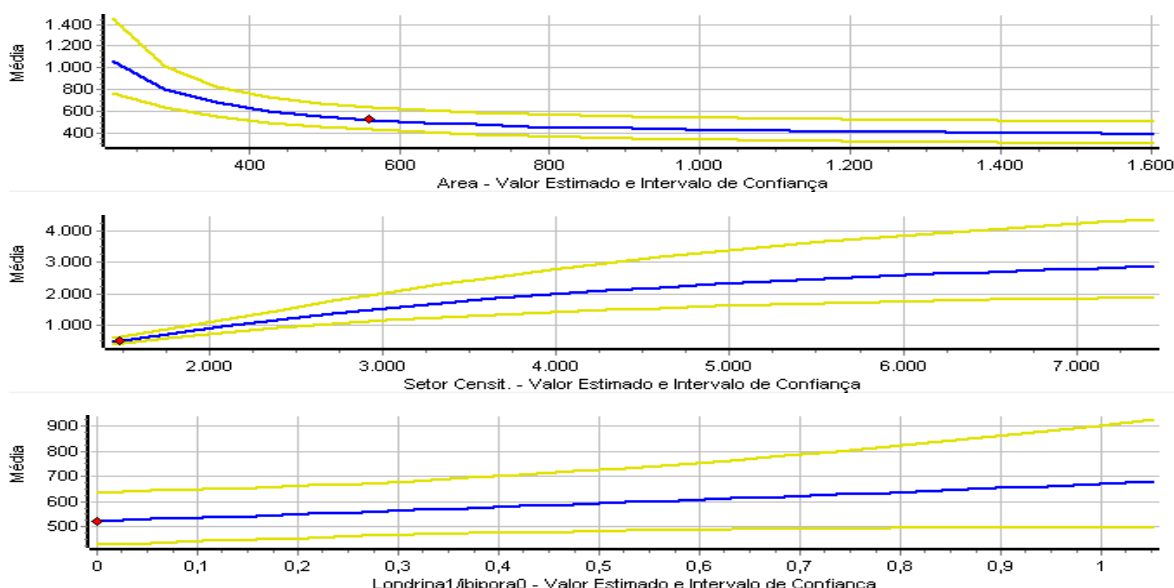
**Valores da Média para 80 % de confiança**

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

Portanto, temos que o valor do terreno é de:

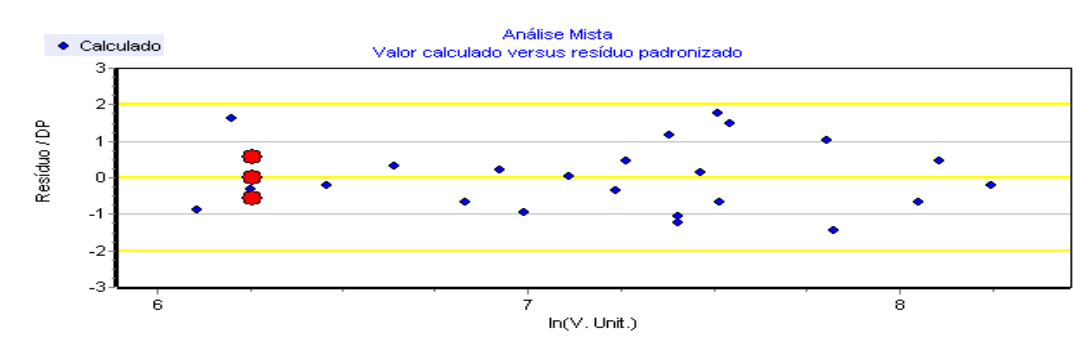
$$R\$523,05 \times 560m^2 = R\$292.908,00$$

**COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO**



21

**9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA**



## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

### DADOS

|                  |      |
|------------------|------|
| Total da Amostra | : 27 |
| Utilizados       | : 23 |
| Outlier          | : 0  |

### VARIÁVEIS

|                |      |
|----------------|------|
| Total          | : 7  |
| Utilizadas     | : 4  |
| Grau Liberdade | : 19 |

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

### COEFICIENTES

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

### VARIAÇÃO

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

### F-SNEDECOR

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

### D-WATSON

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

### NORMALIDADE

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

22

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

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

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

### AMOSTRA

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

### MODELO

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

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> Area

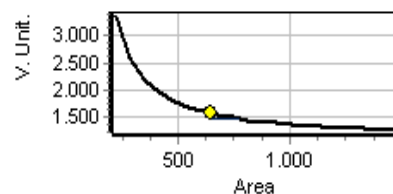
Área em metragem quadrada.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 219,00 a 1533,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

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



### \* Frente

Testada do terreno em metros.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 6,00 a 32,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

### \* Rua Princ1/nao0

Terreno em rua principal = 1;

Demais = 0.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

### X<sub>2</sub> Setor Censit.

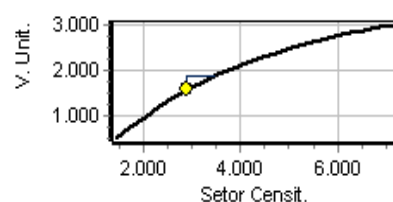
Valor censitário conforme IBGE 2010.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1437,77 a 7443,87

Impacto esperado na dependente: Positivo

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



### \* Esquina1/nao0

Terreno de esquina = 1;

Demais = 0.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 0,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

**X<sub>3</sub> Londrina1/ibipora0**

Terreno em londrina= 1

Ibipora = 0

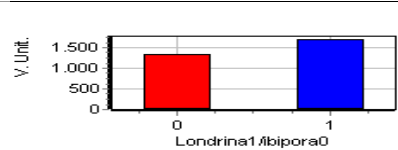
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 28,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.


**Y V. Unit.**

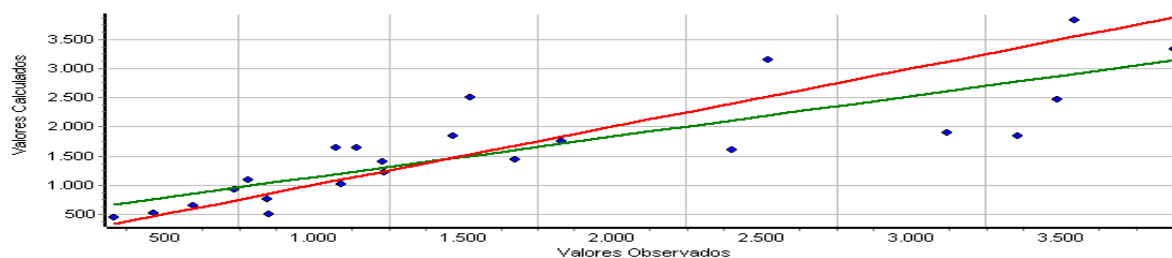
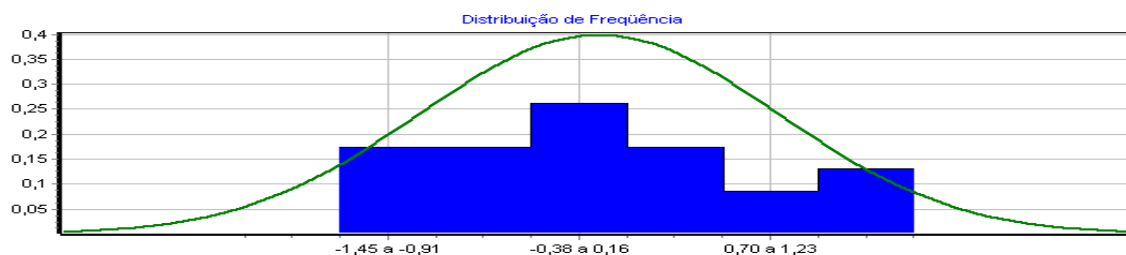
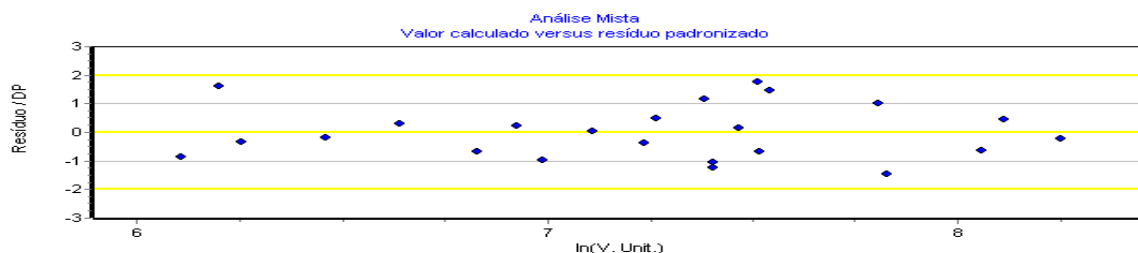
Tipo: Dependente

Amplitude: 333,33 a 3881,28

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

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

**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**

**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**

**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**


**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

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

**Cálculo de reedição das benfeitorias:**

25

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

### VALOR DO AVALIANDO COM LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

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

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

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

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

#### Fórmula de Aplicação

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

26

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

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

## ANEXO III FOTOGRAFIAS

27

**PARANÁ  
CURITIBA**

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

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

**SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS**

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

**RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO**

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

Fone: +55 (54) 3313-0232

**SÃO PAULO  
CAPITAL**

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593



28



**PARANÁ  
CURITIBA**

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

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

**SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS**

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

**RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO**

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

Fone: +55 (54) 3313-0232

**SÃO PAULO  
CAPITAL**

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593



29



**PARANÁ**  
**CURITIBA**

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

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

**SANTA CATARINA**  
**FLORIANÓPOLIS**

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

**RIO GRANDE DO SUL**  
**PASSO FUNDO**

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

Fone: +55 (54) 3313-0232

**SÃO PAULO**  
**CAPITAL**

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593



30

**PARANÁ  
CURITIBA**

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

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

**SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS**

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

**RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO**

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

Fone: +55 (54) 3313-0232

**SÃO PAULO  
CAPITAL**

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

## ANEXO IV DOCUMENTAÇÃO

31

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

CNM 083550.2.0002492-55

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

Alceu Gonçalves Cordeiro - Oficial Vitalício

Valdemar Pires - Oficial Maior

Ficha N.º 1

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2-L

MATRÍCULA N.º 2.492

22/JANEIRO/1.981

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

**PROPRIETÁRIO:-** IRMÃOS FUGANTI S/A - COMÉRCIO, EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, ESTABELECEIDA NA CIDADE DE LONDRINA-PR A RUA SENADOR SOUZA NAVES Nº 19, INSCRITA NO CGC SOB Nº 61.595.120/0001-73.

**R-1-M-2.492 - PRO-10-16:-** 22/JANEIRO/1.981 - **OUTORGANTE:-** INCORPORADORA IRMÃOS FUGANTI S/A - COMÉRCIO-EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, ESTABELECEIDA NA CIDADE DE LONDRINA, A RUA SENADOR SOUZA NAVES Nº 19, INSCRITA NO CGC Nº 61.595.120/0001-73, REPRESENTADA POR SEUS DIRETORES: HELIOS - CEZAR FUGANTI, RG 2.550.993-SP - C/C. 004.642.078-53 - **OUTORGADA**

**INCORPORADA:-** BAOBA ADMINISTRADORA S/A, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, SEIADA EM LONDRINA À RUA SEN. SOUZA NAVES Nº 9 - SOBRE-LOJA - SALA 1, COM SEUS ATOS CONSTITUTIVOS DEVIDAMENTE ARQUIVADOS NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO PARANÁ, SOB Nº 41300001758, POR DESPACHO DE SESSÃO DE 27/03/79 DA 3ª TURMA DE VOGAIS, CONFORME PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DO PARANÁ, EDIÇÃO DE 28/5/79, INSCRITA NO CGC Nº 77.704.146/0001-72, REPRESENTADA POR SEU DIRETOR-ADMINISTRATIVO: OSCAR FUGANTI JUNIOR, RG. 1151088-SP - C/C. 008.244.378-53 E DIRETOR TÉCNICO: DOAN ALVARES GOMES, OAB-PR Nº 900 - C/C. 003.569.139-53 - **TÍTULO:** INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL - **FORMA DO TÍTULO:** CONFORME REQUERIMENTO APRESENTADO NESTA DATA, AO QUAL JUNTOU-SE CÓPIA DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE 26 DE DEZEMBRO DE 1.978, FOTOCOPIADA DO DIÁRIO OFICIAL DE

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

PARANÁ  
CURITIBA

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

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

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO

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

Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO  
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

www.nogarileiloes.com.br



**NOGARI**  
Leilões

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

28/5/79, CONTENDO A PUBLICAÇÃO DA ÁTA, REGISTRO REQUERIDO NO S-  
TÊRMOS DO INCISO I, N°32 DO ART. 157 DA LEI N°6.015 DE 31/12/1973  
VALOR:- R\$ 12.690,000,00 ( DOZE MILHÕES, SEISCENTOS E NOVENTA -  
MIL CRUZEIROS ) - VALOR ESSE CORRESPONDENTE A IMÓVEIS SITUADO -  
NESTA E EM OUTRAS COMARCAS - OBS:- ISENTO DE "SISA" FACE AO DIS-  
POSTO NO ARTIGO 36, INCISO I, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL, COM-  
BINADO COM O ARTIGO 3º, INCISO I DA LEI ESTADUAL N°5.464 DE 31/  
12/77 - LEI ORGÂNICA DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓ-  
VEIS. CERTIFICADO DE QUITAÇÃO N°447016 EXPEDIDO PELO IAPAS DE -  
LONDRINA EM 15/JANEIRO/1.981. CUSTAS: R\$2.885,00 DOU FÉ  
OFICIAL, -

R-2-M-2.492 - PROT. 13.352 - 11/OUTUBRO/1.982 - TRANSFÉRENTES:-  
BAOBA ADMINISTRADORA S/A, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, COM  
SEDE EM LONDRINA-PR - CGC N°77.704.146/0001-72, COM CONTRATO AR-  
QUIVADO NA JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ N° 35.039 EM 7/11/980, NO  
ATO REPRESENTADA POR SEUS DIRETORES: DEILSON FORTIN FUGANTI, DES-  
QUITADO DO COMÉRCIO, RG 152.300-SP - CIC 002.094.739-91, RESI-  
DENTE EM LONDRINA E AMÁLIA FONTANA FUGANTI, DO LAR, VIÚVA, RG  
639.886-SP - CIC 046.770.998-04, RESIDENTE EM SÃO PAULO-SP, SEN-  
DO NO ATO REPRESENTADA PELO PRIMEIRO CONFORME MANDATO DESCRITO  
NO TÍTULO - ADQUIRENTE:- BARBOSA & BACCARIN LTDA, COM SEDE  
NESTA CIDADE - CGC N°79.090/0001-06, NO ATO REPRESENTADA POR  
SEU SÓCIO: ARISTÓTELES DOMICIANO BARBOSA, BRASILEIRO, CASADO,  
COMERCIANTE, RG 590.748-PR - CIC 003.677.539-87, RESIDENTE NESTA  
CIDADE - TÍTULO:- VENDA E COMPRA - ESCRITURA PÚBLICA LAVRADA AS  
FLS. 67 DO LIVRO 94 N.º DO TAB. BARROS LOCAL EM DATA DE 29 DE SE-  
TEMBRO DE 1982, VALOR:- R\$800.000,00 ( OITOCENTOS MIL CRUZEI-  
ROS ) - OBS:- PAGOU "SISA" NA AGÊNCIA DE RENDAS LOCAIS EM R\$...  
R\$52.000,00 - EXATÃO N°2820464-9-EM 24/09/82, EM CONJUNTO COM OU-  
TROS IMÓVEIS. CERTIFICADO DE QUITAÇÃO N°369277 EXPEDIDO PELO -  
IAPAS DE LONDRINA EM 21/09/982, CUSTAS: R\$10.000,00 INCL. TAXAS,  
DOU FÉ  
OFICIAL, -

R-03-MAT 2.492 - PROT. 33.354 - 28/ABRIL/1.998 - PENHORA - CONFOR-  
ME AUTO DE PENHORA E DEPOSITO PASSADO PELO OFICIAL DE JUSTIÇA -  
AD-HOC ELTON ROGÉRIO SANTANA, EM DATA DE 13/04/1.998, EM CUM-  
PRIMENTO AO RESCRITAVEL MANDADO EXPEDIDO PELO MM. JUIZ DE DIREITO  
DA VARA CÍVEL DESTA COMARCA, DR. ELISIO GROZERA, NOS AUTOS N°369/  
97 DE EXECUÇÃO DE TIT. EXTRAJUDICIAL, EM QUE MAXIMILIANO GAIDE  
ZINSKII S/A IND. AZULEJOS ELIANE, MOVE À BARBOSA & BACCARIN LTDA,  
NO VALOR DE R\$12.777,10 ( DOZE MIL SETECENTOS E SETENTA E SETE  
REAIS E DEZ CENTAVOS ), INTIMOU-SE A ESTE OFÍCIO E EM CONSEQUÊN-

33

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

Operador Nacional do Sistema de Registro

República Federativa do Brasil  
Registro de Imóveis  
Ibiporã - Paraná

Mariza Peterlini - Oficial  
Waldemar Dires - Oficial Maior

Ficha N.º 02

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2-L

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

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

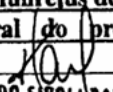
AV. 05 - Mat. 2.492 - Prot. 46.328 - 13/Junho/2.006 - **CANCELAMENTO DE PENHORA:** Conforme Ofício nº 376/2.006-J, passado em Ibiporã-Pr em 18/05/2.006, apresentado nesta Serventia em 12-06-2.006, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito Vara Cível desta Comarca, Dr. Elsie Crozera, foi determinado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

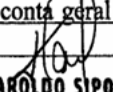
R. 06. Mat. 2.492. Prot. 85.306 de 20/08/2020. Data do Registro: 24/08/2020. **PENHORA:** Do Termo de Penhora, digitado e lavrado em data de 20/08/2.020, pelo técnico judiciário da

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

34

Operador Nacional do Sistema de Registro

Vara da Fazenda Pública - Foro Região de Ibiporã da Comarca da Região Metropolitana de Londrina, Gabriel Rodrigues Bonfim, conforme determinação da MMa. Juíza de Direito, com referência aos autos nº 0002010-32.2014.8.16.0090, de Execução Fiscal, em que **MUNICÍPIO DE IBIPORÃ**, move em face de **BARBOSA & BACARIN LTDA**, consta que foi penhorado o imóvel desta matrícula. Valor da causa: R\$1.723,29 (um mil, setecentos e vinte e três reais e vinte e nove centavos). Deu-se ciência ao depositário público da referida comarca. Documento arquivado digitalmente nesta Serventia. **Custas de 378,00 VRC ou R\$72,95 e funrejus de R\$3,44. ISS: R\$1,46. FADEP: R\$3,65, serão objetos de inclusão na conta geral do processo conforme comunicado pelo sistema mensageiro.** Dou fé.  Oficial Designada.  
**HAROLDO SIPOLI DAMASIO**

AV. 07. Mat. 2.492. Prot. 89.980 de 04/08/2021. Data da Averbacão: 10/08/2021. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme protocolo nº 302108.0311.01747750-IA-240 de 03/08/2021, referente ao processo nº 07205009119985090664, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, constando como emissor da ordem Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região de Londrina-PR, foi ordenada a averbação da Indisponibilidade de Bens de: **BARBOSA E BACCARIN LTDA (CASA ROSAM), já qualificado anteriormente.** Documento arquivado digitalmente nesta Serventia. Custas de 630,00 VRC ou R\$136,71, e Funrejus de R\$34,18, serão objetos de inclusão na conta geral do processo. Selo Funarpen: 0185665AVAA00000002140218. Dou fé.  Oficial Designado.  
**HAROLDO SIPOLI DAMASIO**  
Escrivente Substituto

Documentos arquivados digitalmente pelo Sistema de Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Documentos arquivados digitalmente pelo Sistema de Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

CNM 083550.2.0002492-55

35

PARANÁ  
CURITIBA

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

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

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO

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

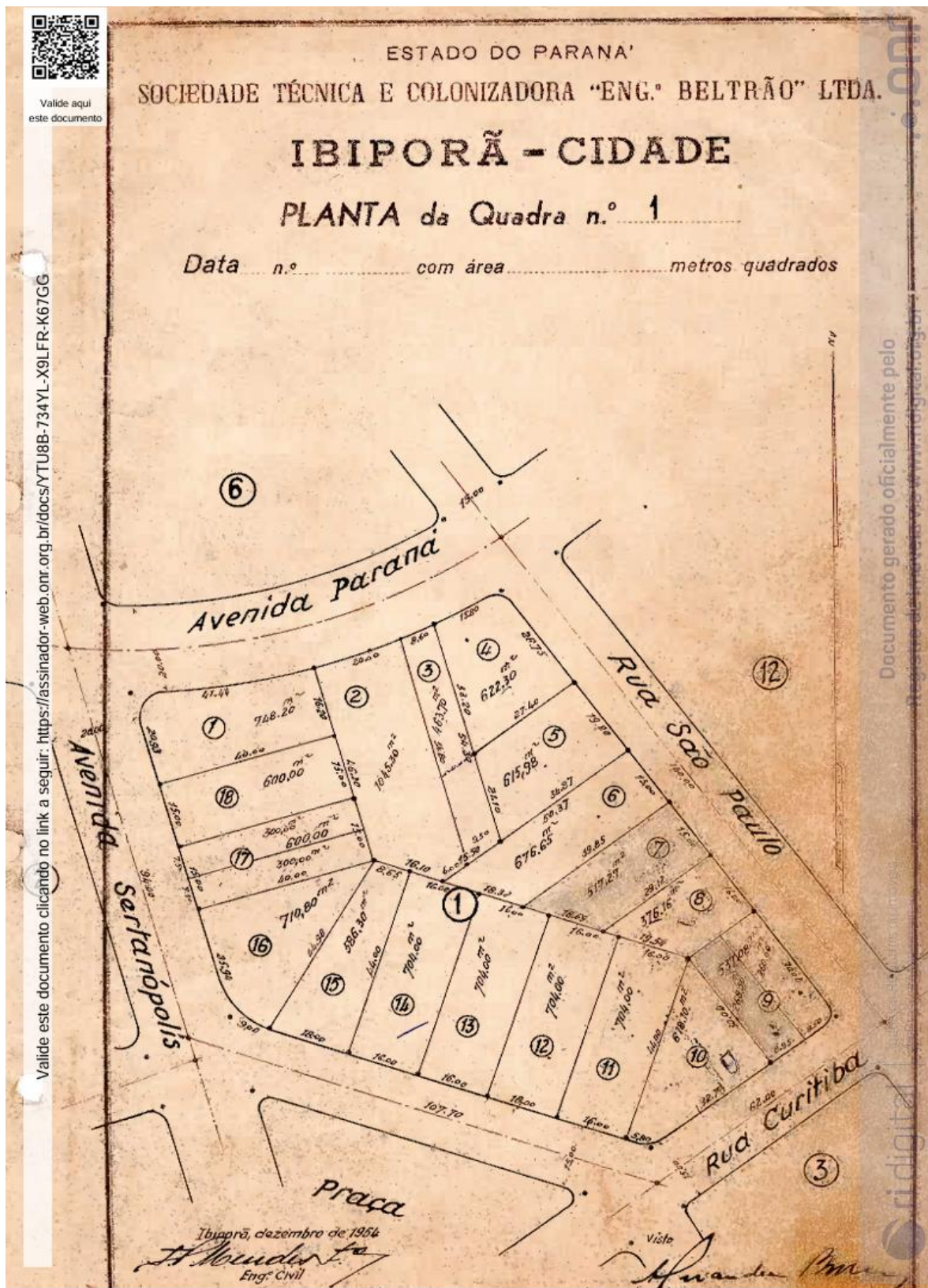
Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO  
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

www.nogarileiloes.com.br





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTU8B-734YL-X9LFR-K67GG>

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FORO  
REGISTRAL DE IBIPORÃ-PR.**

**COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE  
LONDRINA-PR.**

**Danielle Mialski Vilas Bôas-Titular.**

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

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

**Dou fé. Ibiporã/PR, 09 de 04 de 2026.**

**FUNARPEN - TJPR**  
Celo Digital de Fiscalização  
\$FRQ.k5KMv.3FvOu  
7aUoN.F566p  
Consulte os dados do selo em:  
[consulta.funarpem.com.br](https://consulta.funarpem.com.br)



Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Página: 2/2

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

37

**PARANÁ  
CURITIBA**

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

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

**SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS**

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

**RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO**

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

Fone: +55 (54) 3313-0232

**SÃO PAULO  
CAPITAL**

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593



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



PRÓPRIO:  
PRAZO DE OBRA: DIAS CORRIDOS  
COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES

Vigência: 01/12/2015

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

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

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

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

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

Responsável Técnico  
Carimbo e Assinatura

PARANÁ  
CURITIBA

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

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

adm@nogari.com.br

SANTA CATARINA  
FLORIANÓPOLIS

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

Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL  
PASSO FUNDO

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

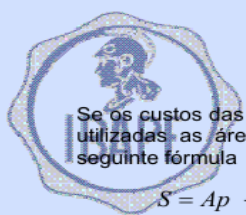
Fone: +55 (54) 3313-0232

SÃO PAULO  
CAPITAL

Jardim Paulistano

Fone: +55 (11) 95680-4593

www.nogarileiloes.com.br



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

$$S = A_p + \sum_i^n (A_{q_i} \cdot P_i)$$

IBAPE SP  
Onde:

S é a área equivalente de construção;

A<sub>p</sub> é a área construída padrão;

A<sub>q<sub>i</sub></sub> é a área construída de padrão diferente;

P<sub>i</sub> é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na NBR 12721.

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

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

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

## 10. Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

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

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

### 10.1 Fator oferta

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

### 10.2 Fator localização

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

PÁGINA 14 / 25

39

## ANEXO V

### ANOTAÇÃO RESPONSABILIDADE TÉCNICA

40

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



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

**CREA-PR**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná**

Página 1/1

**ART de Obra ou Serviço**  
**1720262427340**

**1. Responsável Técnico**

**RAFAEL ROSS KINDER**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

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

RNP: **1716406471**

Carteira: **PR-161449/D**

CNPJ: **41.353.928/0001-37**

Registro/Visto: **84546**

**2. Dados do Contrato**

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

CNPJ: **78.079.290/0001-06**

AV PARANA, 404

SETOR 1 - IBIPORA/PR 86200-001

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 23/04/2026

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

**3. Dados da Obra/Serviço**

R CURITIBA, SN

SETOR 1 - IBIPORA/PR 86200-031

Data de Início: 23/04/2026

Previsão de término: 23/04/2026

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

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

CNPJ: **78.079.290/0001-06**

**4. Atividade Técnica**

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

Quantidade

560,00

Unidade

M2

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

**7. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

**RAFAEL ROSS KINDER - CPF: 093.426.539-95**

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

**8. Informações**

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confea.org.br](http://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](http://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\$ 108,39

Registrada em : 23/04/2026

Valor Pago: R\$ 108,39

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



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

[adm@nogari.com.br](mailto:adm@nogari.com.br)

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

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

[www.nogarileiloes.com.br](http://www.nogarileiloes.com.br)

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