

2023



CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS
PARANÁ

AVALIAÇÕES COM
PRECISÃO E CREDIBILIDADE



LAUDO Nº. 2023.363

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO DE VENDA E LOCAÇÃO.

FINALIDADE: ATUALIZAÇÃO PATRIMONIAL.

SOLICITANTE: SERRA DOURADA.

PROPRIETÁRIOS: CONFORME MATRÍCULA 29188.

IMÓVEL: LOJA COMERCIAL.

LOCAL: RUA MANOEL MARCILIO DE OLIVEIRA, 300, SÃO MARCOS, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS, PARANÁ.

DATA: 12/09/2023.





A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ

É uma associação sem fins lucrativos e tem como finalidade prestar serviços de avaliações técnicas e perícias de imóveis rurais e urbanos, máquinas e equipamentos, jazidas, fundos de comércio e outros, para o público em geral, de acordo com a legislação pertinente e colaborar com os Poderes Públicos e Instituições para melhor e mais eficiente consecução de seus objetivos comuns.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ elabora laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, instalações comerciais e industriais de acordo com as normas de avaliações da ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas. Todos os laudos são elaborados por Engenheiros especializados na área de avaliações, com a participação de um Diretor Técnico experiente no mercado, com total sigilo.

Os Laudos de Avaliação da A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, são elaborados para finalidades diversas, tais como reavaliação de ativos, reflorestamento, inventários e partilhas, desapropriações, financiamentos, incorporações, fusões de empresas, garantias bancárias, industriais e comerciais, efeitos fiscais, judiciais e outras finalidades, através de seu corpo técnico especializado composto por engenheiros civis, mecânicos, florestais e agrônomos.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, vem sendo desenvolvida ininterruptamente desde sua fundação, primando pela seriedade, confiabilidade e sigilo de seus laudos, de forma bastante acessível sem onerar, os custos dos trabalhos, permitindo assim a CÂMARA liderar o mercado.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ está apta a prestar seus serviços em todo o território nacional, tendo executado laudos de avaliação nas mais diversas unidades da Federação. O universo de clientes da CÂMARA é muito amplo, sendo composto por Repartições e Autarquias Federais, Estaduais e Municipais, por Bancos de Desenvolvimento, Bancos Comerciais, Empresas Privadas e Estatais e pelas Pessoas Físicas em geral.



ÍNDICE

ITEM	FOLHA
FOLHA DE ROSTO.....	1
INSTITUCIONAL	2
ÍNDICE	3
NORMAS	4
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO	5
MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA	8
PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....	8
SOLICITANTE.....	9
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	10
DATA DA VISTORIA.....	10
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	10
MICRORREGIÃO.....	11
ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL).....	12
ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO).....	14
ANEXO III (FOTOGRAFIAS)	25
ANEXO IV (DOCUMENTAÇÃO)	29
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	34
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	34
DATA DE REFERÊNCIA.....	35
ASSINATURA	Erro! Indicador não definido.
ANEXO V (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE)	36



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 –
EMPREENDIMENTOS

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

Foram utilizados, neste trabalho, todos os procedimentos das normas acima citadas, passíveis de aplicação na busca do objetivo final, 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 e Agronomia - que adota o Código de “Ética Profissional”;

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

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

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



GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<u>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</u>	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	<u>4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes</u>	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	<u>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</u>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	<u>Não admitida</u>	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	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 10%



			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, <i>de per si</i> e simultaneamente em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedcor	1%	2%	5%

Nota: Observar 9.1 a 9.3 desta Norma.

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



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

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

Graus de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no Método comparativo ou Involutivo	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>



TABELA 3 - 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%
AMPLITUDE = 11,11%.			
GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: III			

MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA

Para esta avaliação utilizou-se o sistema, ou software TS Sysreg 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.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Para esta avaliação utilizou-se o valor máximo devido análise mercadológica.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia 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 São José dos Pinhais, Paraná, pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIARIOS DO PARANÁ

- A CÂMARA DE VALORES IMOBILIARIOS DO PARANÁ, 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.



- A CÂMARA DE VALORES IMOBILIARIOS DO PARANÁ e o profissional anotante deste trabalho avaliatório não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.
- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.
- O profissional anotante deste trabalho aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como quanto às características referentes à coleta de dados de mercado, conferidas por profissionais credenciados pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIARIOS DO PARANÁ, 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.

SOLICITANTE

NOME: SERRA DOURADA PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

CNPJ: 05.090.315/0001-90

ENDEREÇO: AVENIDA DAS TORRES, 1530 - CIDADE JARDIM

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS / PR

TELEFONE: (41) 3299-9992

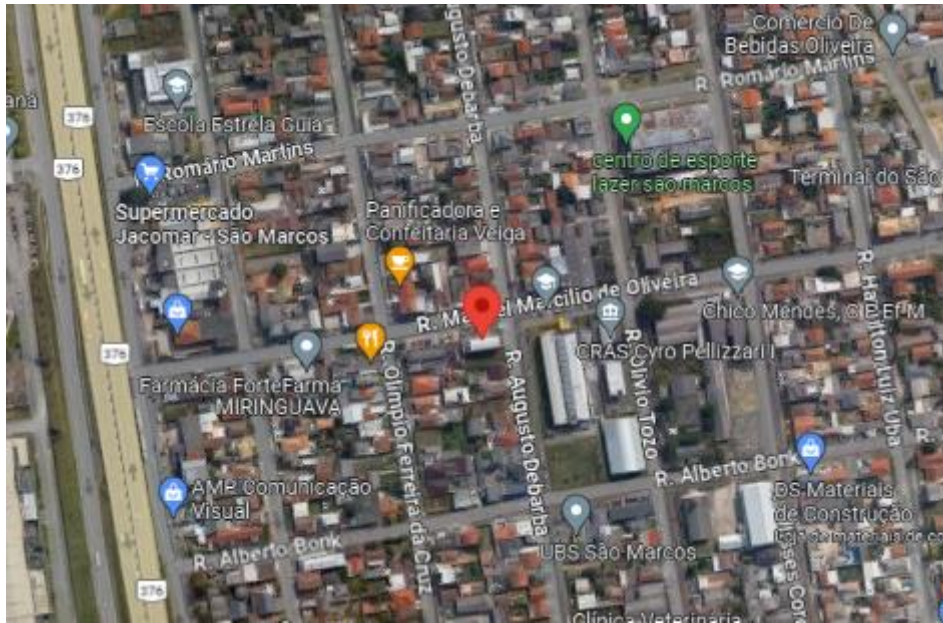
EMAIL: MAGALI.GASPAR@STANDBY.COM.BR

PROPRIETÁRIOS

Conforme matrícula 29188.



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada no dia 04/09/23.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1- Caracterização da loja:

Trata-se de uma área de terreno, com duas testadas, sendo 12,00 metros para Rua Augusto Debarba, esquina com Rua Manoel Marcílio de Oliveira onde faz frente de 32,00 metros; perfazendo área total de terreno em 384,00 m²; estacionamento no subsolo para 10 (dez) veículos, tendo acesso pela Rua Augusto Debarba. Em cujo terreno está construído um prédio com 02 pavimentos e subsolo em alvenaria e concreto armado, padrão construtivo normal, dois elevadores para portadores de necessidades especiais, divisórias em dry wall, nos nichos de escritórios no pavimento superior para administração e atendimento, pé direito da loja de aproximadamente 3,50 metros; cobertura em duas águas com estruturas e telhas de fibrocimento. Pisos em cerâmica em geral na loja, sobreloja, banheiros, e demais áreas molhadas, acabamentos em granito, inclusive escadas de acesso ao pavimento superior (sobreloja) e para subsolo, sendo no subsolo para estacionamento para veículos com piso bruto cimentado. Teto aparente em estrutura de forro tipo pacote (isopor térmico), nos dois pavimentos e laje em concreto aparente no subsolo. Perfazendo uma área construída total de 712,55 m² (Conforme averbado no Registro de Imóveis apresentado pelo solicitante). Localização: Rua Augusto



Debarba n.º 778; esquina c/ Rua Manoel Marcílio de Oliveira nº 300 - Bairro: São Marcos - Miringuava em São José dos Pinhais – Paraná.

2- Caracterização do terreno:

Matrícula nº 29.188

O lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 1 da quadra nº 59 da Planta São Marcos I, situada no lugar Miringuava, neste município, medindo: 12,00 metros de frente para Rua Augusto Debarba; 32,00 metros pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, divide com a Rua Manoel Marcílio de Oliveira, onde faz esquina; 32,00 metros pelo lado esquerdo; 12,00 metros na linha de fundos, com área total de 384,00 m².

MICRORREGIÃO

A microrregião é mista, com uso comercial e residencial.





ANEXO I
QUADRO AMOSTRAL



Desconsi- derado/a	Dado	Endereço	Observação	Area	Frente	RuaPrinc /nao	Censo IBGE	* Terreno na Rui Barb/nao	* Rua com asf/sem	* Esquina/ nao	Nº Frentes	V. Unit.
*	1	Rua Johann Gross, 2	CORTEZE IMOVEIS - (41) 99705-1122	3482	31,13	0	1346,84	0	0	0	2	255,6
	2	Rua Capitão Tobias	CORTEZE IMOVEIS - (41) 99705-1122	1008	25,2	0	4142,52	0	1	0	1	1577,38
*	3	Rua Antônio Mollet	CORTEZE IMOVEIS - (41) 99705-1122	1930	14	1	2284,28	0	1	0	1	362,69
	4	Rua Marechal Cândi	Jorge Gordia Cachorroski - (41) 98873-2150	7914	48	0	3315,87	0	1	0	1	429,62
	5	Rua Quíze de Nov	LUIZ HENRIQUE - (41) 3029-9943	1170	27,4	0	7243,21	0	1	0	1	2905,98
	6	Rua Zacarias Alves P	Fernando Cesar - (41) 9971-8538	1440	36	0	4971,99	0	1	1	2	2222,22
	7	Rua José Luciano, 50	Attilio Mattioli junior - (41) 99801-4242	4900	43	0	3513,3	0	1	1	2	1183,67
	8	Rua Alm. Alexandri	Premiere Imóveis - (41) 99830-0073	4080	40	1	2461,69	0	1	1	2	1274,51
	9	Travessa Ari Alberti	SILLOS IMÓVEIS - (41) 99256-7888	1520	31	1	3475	0	1	0	1	1664,41
*	10	Rua Harry Feeken, 1	Matter - (41) 99969-6863	3500	65	1	2949,97	0	1	0	1	2928,57
*	11	Rua Tavares de Lyra	LIFE IMÓVEIS - (41) 98807-1766	5265	55	1	2480,75	0	0	1	2	500
	12	Rua Zacarias Alves P	Roma Imóveis - (41) 3223-8015	1440	36	0	4143,11	0	1	0	1	1875
	13	Rua Barão do Cerro	Ribeiro - (41) 98871-1972	1719	25	0	5802,96	0	1	0	1	1954,62
*	14	Rua Antônio Bianchi	Freitas Godoi - (41) 3332-2020	12946	116	0	2485,75	0	1	0	1	502,09
	15	Rua Coronel João Jo	NEWCORE - (11) 98925-1160	1017	24	0	3759,7	0	1	0	1	1179,94
	16	MENDES LEITAO 301	Schmoeller Imóveis - (41) 99222-2958	1293	15,27	0	4086,16	0	1	0	1	1539,06
	17	Av. senador Souza n	Pina - (41) 9964-9137	4922	45	0	4522,65	0	1	1	3	1503,45
	18	Rua Belém, prox 70	Klazz - (41)3383-5730	1620	36	0	2465,61	0	1	0	1	555,56
	19	Rua Rebouças, 426	Cibraco - (41) 3072-1818	2184	48	0	2675,74	0	1	0	1	915,75
*	20	Rua Capitão Tobias	CW Imoveis - (41) 3058-1558	1200	12	0	3686,27	0	1	0	1	1500
	21	Rua Tereza Caetano	MM imóveis - (41) 3515-1869	3000	44	0	1384,15	0	1	0	1	700
*	22	Rua Antônio Zaram	INTERAGE IMOVEIS - (41) 3042-4343	2123	70,75	0	2033,05	0	1	1	2	565,24
*	23	Rua João Maria Roc	Morar e Viver - (41) 99771-6300	775	40	0	6761,72	0	1	1	2	1548,39
	24	Rua São Pedro do Iv	Rosangela Guidini - (41) 99692-8881	477	12	0	3583,34	0	1	0	1	1153,04
	25	Rua Joinville, prox 3	Capitais Imóveis - 41 99885-0750	3373	22	1	4124,22	0	1	0	1	1482,36
*	26	Rua Antônio Singer,	CONFRONTO - (41) 98802-1212	21474	110	0	1798,33	0	1	0	1	150,04
	27	Rua Antônio Singer,	MARA - (41) 99961-1550	36000	200	0	1798,33	0	1	0	1	138,89
*	28	Avenida Rui Barbosa	Trade - (41) 99950-5651	73419	191	1	2200,04	1	1	1	2	350
*	29	Rua Paulo Cesar de	Revelação Imóveis - (41) 99911-3685	70000	260	0	2284,28	0	1	1	2	110
	30	Rodovia BR-376, 150	Benancio Costa - (41) 99653-2909	42000	85	1	2590,56	0	1	0	1	450
*	31	Final da Rua Camila	BYS - (41) 99153-6282	18724	270	0	1929,26	0	1	0	1	317,77
*	32	Rua Itajaí, 69	Madero - (41) 99288-6945	27000	295	1	1805,69	0	1	0	1	222,22
*	33	Rua Valdemiro Vala	Toccafondi Imóveis - (41) 99974-5709	17583	110	1	1851,21	0	1	0	1	199,06
	34	Rua Pedro Gapski Fi	CORTEZE IMOVEIS - (41) 99705-1122	6708	48,39	0	1613,42	0	1	0	1	521,77
*	35	Rua tenente Djalma	Wilfer Imóveis - (41) 3037-4444	16459	110	0	3315,87	0	1	0	1	1455
	36	Alameda Bom Pasto	Arbo Imóveis - (11) 4003-3793	6060	75	1	2047,32	0	1	0	2	1980,2
*	37	Avenida Rui Barbosa	CORTEZE IMOVEIS - (41) 99705-1122	432	12	1	2270,62	1	1	0	1	1851,85
*	38	25°32'52.77"S; 49°12'	venturi imóveis - (41) 3382-7000	6084	97	1	2518,02	1	1	1	2	958,25
	39	Rua Barão do Cerro	CONFIANCCE IMÓVEIS - (41) 99828-9880	2165	31,27	0	3513,3	0	1	0	1	919,17
*	40	Rua Itajaí, 69	Madero - (41) 99288-6945	27000	295	1	1805,69	0	1	0	1	222,22
	41	Rua Porto Rico, 200	Estruturar - (41) 98853-1111	15609	50,3	0	2122,79	0	1	0	3	1281,31
	42	Rua Rafael Puchetti	Teleginski - (41) 99622-6413	1482	20,5	0	2508,39	0	1	0	1	1282,05
*	43	Rua Johann Gross, 2	CORTEZE IMOVEIS - (41) 99705-1122	3482	31,13	0	1346,84	0	0	0	2	255,6
	44	Rua Agatha Gumiel	SOS Imóveis - (41) 99971-4422	2952	32	0	2814,53	0	1	0	1	846,88
*	45	Avenida Rui Barbosa	Deportebrum - (41) 99651-2158	250	10,01	1	3686,27	1	1	0	1	6400
	46	Rua Marechal Cândi	Terrazzo Imóveis - (41) 3081-3150	500	15	0	3327,28	0	1	0	1	1380
*	47	25°34'3.15"S; 49°12'	Washington - (41) 3035-7770	12100	200	0	2280,7	0	0	0	1	181,82
	48	RUA LEOPOLDO PRÉ	WEB IMÓVEIS - (41) 3532-5690	330	11	0	2461,69	0	1	0	1	1284,85
	49	RUA JOAQUIM NABI	EVOLUÇÃO - (41) 99975-7219	1041	24	1	1933,05	0	1	0	2	2113,35
	50	Rua Eneas Marques	Corteze - (41) 3383-1111	432	12	0	2671,16	0	1	0	1	1157,18
	51	25°31'52.06"S; 49°12'	Elite - 3333-3911	1630	40	1	3260,18	0	1	1	2	1779,14
	52	Rua Ulisses Cordeir	Morati Imoveis (41) 3586-2502	432	12	0	2030,88	0	1	0	1	692,13
	53	Rua Olívio Tozzo, 23	Equipe Águia - (15) 98127-6063	432	12	0	2152,54	0	1	0	1	736,11
	54	Rua Ewaldo Carneir	Estilar Imóveis - 41999300234	240	8	0	1888,36	0	1	0	1	1333,33
	55	Rua José Trevisan 4	Apolar Hauer - (41) 3371 - 1200	504	12	0	2152,54	0	1	0	1	833,33
	56	Rua Augusto Debar	Equipe Águia - (15) 98127-6063	432	12	0	2152,54	0	1	0	1	736,11
	57	Rua Augusto Debar	Morati Imoveis - (41) 3586-2502	384	12	0	1743,02	0	1	0	1	911,46



ANEXO II
PLANILHA DE CÁLCULO



Data de referência:

09/09/2023 16:36:46

Informações complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 57
- Número de dados considerados: 35

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,874410
- Coeficiente de determinação: 0,764593
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,724006
- Fisher-Snedecor: 18,84
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,764593

Normalidade dos resíduos

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

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	
	Crescimento Não-Linear			
• Area	$\ln(x)$	-3,12	0,41	-21,50 %
• Frente	$\ln(x)$	1,29	20,67	5,20 %
• RuaPrinc/nao	x	3,10	0,43	41,00 %
• Censo IBGE	x	7,45	0,01	15,90 %
• Nº Frentes	1/x	-3,75	0,08	8,60 %
• V. Unit.	y			

V. Unit. =2547,8748 +-320,60482 * $\ln(\text{Area})$ +264,64257 * $\ln(\text{Frente})$ +433,13016 *
RuaPrinc/nao+0,30958717 * Censo IBGE+-939,41518 * 1/Nº Frentes



Data de referência:

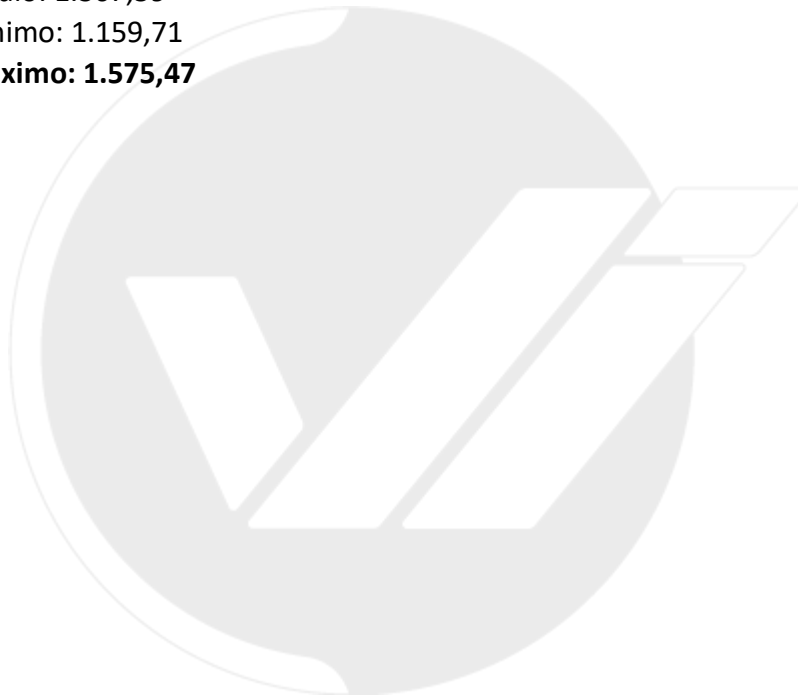
09/09/2023 16:37:05

Dados do imóvel avaliado:

- Area 384,00
- Frente 12,00
- RuaPrinc/nao 0,00
- Censo IBGE 1.743,02
- Nº Frentes 2,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- V. Unit. Médio: 1.367,59
- V. Unit. Mínimo: 1.159,71
- **V. Unit. Máximo: 1.575,47**





CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 57	Total : 9
Utilizados : 35	Utilizadas : 6
Outlier : 0	Grau Liberdade : 29

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,87441	Total : 10797757,55544
Determinação : 0,76459	Residual : 64466122,69893
Ajustado : 0,72401	Desvio Padrão : 296,05841

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 18,83819	D-Calculado : 1,71379
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

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

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 2547,874837 + -320,604824 * \ln(X_1) + 264,642573 * \ln(X_2) + 433,130164 * X_3 + 0,309587 * X_4 + -939,415180 * 1/X_5$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

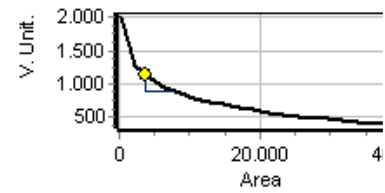
AMOSTRA	MODELO
Média : 1267,28	Coefic. Aderência : 0,76459
Varição Total : 10797757,56	Varição Residual : 2541866,83
Variância : 308507,36	Variância : 87650,58
Desvio Padrão : 555,43	Desvio Padrão : 296,06



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

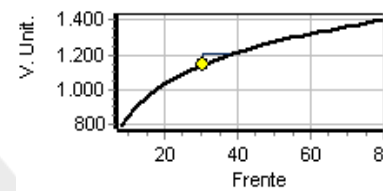
X₁ Area

Área do terreno, medida em metros quadrados.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 240,00 a 42000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -21,50 % na estimativa



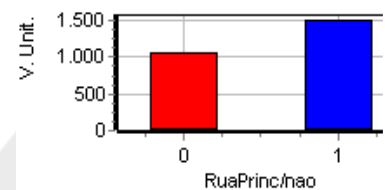
X₂ Frente

Testada do terreno, medida em metros.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 8,00 a 85,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,20 % na estimativa



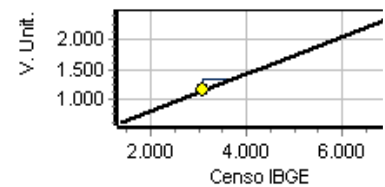
X₃ RuaPrinc/nao

Terreno em rua principal = 1;
Demais = 0.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 41,00 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₄ Censo IBGE

Valor censitário conforme levantamento do IBGE 2010.
Tipo: Proxy
Amplitude: 1384,15 a 7243,21
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 15,90 % na estimativa



* Terreno na Rui Barb/nao

Terreno na Av. Rui Barbosa = 1;
Demais = 0.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 0,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



* Rua com asf/sem

Arruamento em frente a amostra:
Sem asfalto em frente = 0;
Com asfalto = 1;
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

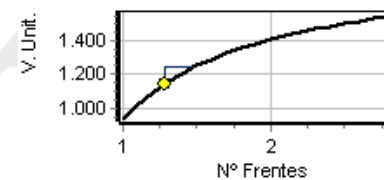
* Esquina/nao

Terreno de esquina = 1;
Demais = 0.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₅ Nº Frentes

Quantidade de frentes que o terreno possui.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,60 % na estimativa



Y V. Unit.

Tipo: Dependente
Amplitude: 429,62 a 2905,98

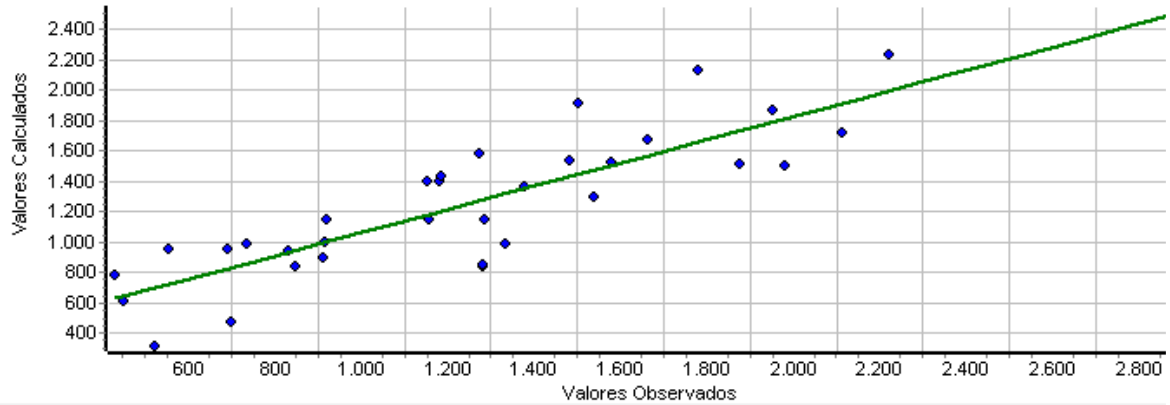
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

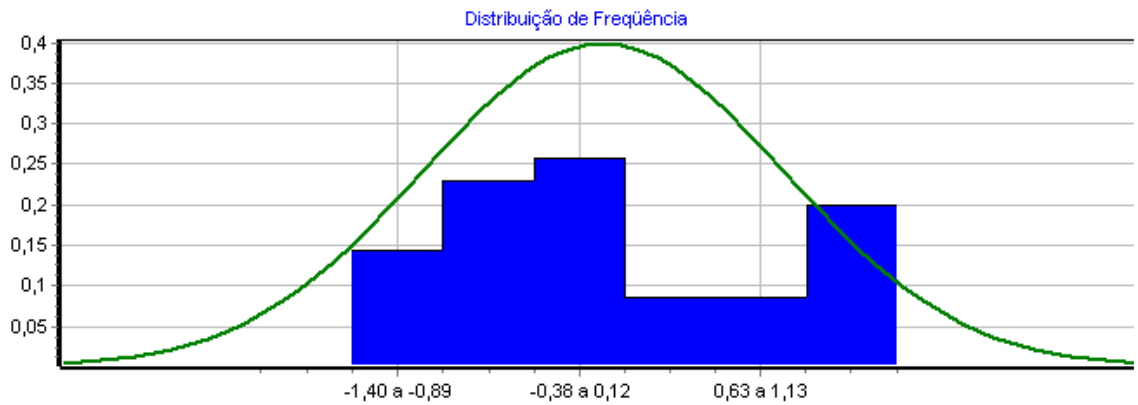
VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72401)
X ₁ Area	ln(x)	-3,12	0,41	0,64384
X ₂ Frente	ln(x)	1,29	20,67	0,71786
X ₃ RuaPrinc/nao	x	3,10	0,43	0,64500
X ₄ Censo IBGE	x	7,45	0,01	0,22262
X ₅ Nº Frentes	1/x	-3,75	0,08	0,60359



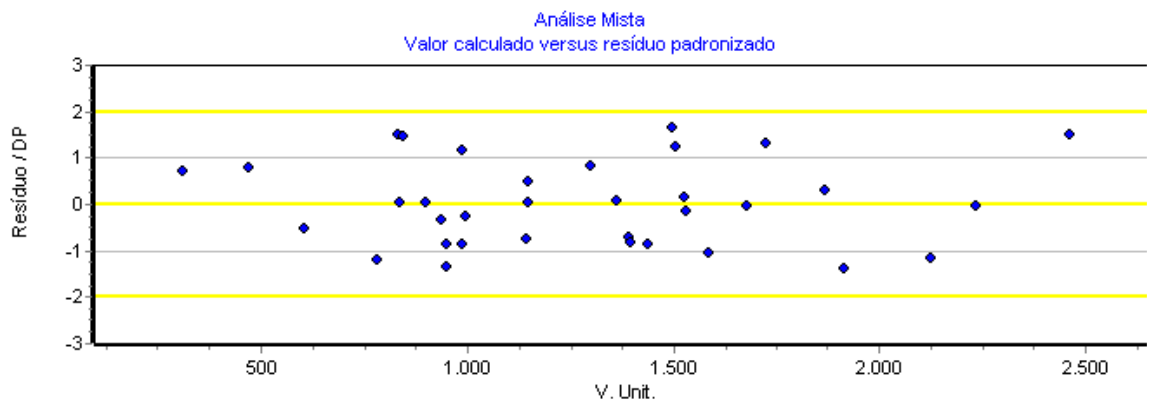
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area	Frente	RuaPrinc/nao	Censo IBGE	Nº Frentes	V. Unit.
X ₁	ln(x)		86	29	34	25	50
X ₂	ln(x)	91		5	9	4	23
X ₃	x	36	37		48	13	50
X ₄	x	4	11	-11		47	81
X ₅	1/x	-40	-45	-35	-1		57
Y	y	-12	4	24	66	-37	



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%

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

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

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).

Responsável Técnico
Carimbo e Assinatura



LAUDO 2023.363

IMÓVEL: ÁREA DE TERRENO C/ EDIFICAÇÕES

Rua Manoel Marcilio de Oliveira, 300, São José dos Pinhais, Paraná.

1- CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO:	ÁREA (m ²)	CUSTO (CUB)	BDI	ESTADO DE	FATOR	VIDA	IDADE	% Vida	Tabela	DEPRE-	VALOR
		CONS- TRUÍDA	R\$/m ²	%	CONSERVAÇÃO GRAU	ADEQ. CUB	ÚTIL anos	APAR. anos		Ross- Heidecke	CIA- ÇÃO	DE REEDIÇÃO R\$
01	ÁREA COMERCIAL	475,03	2254,07	22,23	B	1,00	60	8	13,33	8,01	0,920	1.203.945,61
02	CONSTRUÇÃO AO LADO DA QUADRA	237,52	1690,55	22,23	B	1,00	60	8	13,33	8,01	0,920	451.489,11
02												
	TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA:	712,55										

* CUB-PR- médio - SINDUSCON-PR

VALOR DA EDIFICAÇÃO / TOTAL: 1.655.434,72

2- CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA DE TERRENO:

R\$/m² 2.323,25

At= 384,00 m²
 PREÇO= 1.575,47 R\$/m² (Equação no Laudo de Avaliação)
 Vt= 604.980,48 R\$

VALOR DAS EDIFICAÇÕES: 1.655.434,72 R\$

VALOR DA ÁREA DE TERRENO: 604.980,48 R\$

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO: 1,15 Vantagem da coisa feita conforme Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Jr.

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL: 2.599.477,48 R\$ 3.648,13 R\$/m²



VALOR DE LOCAÇÃO:

PLANILHA MÉTODO DA RENDA

VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL:

VALOR DO CAPITAL TERRENO E BENFEITORIAS:	604.980,48	R\$
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:	1,15	
VALOR TOTAL DO CAPITAL TERRENO:	695.727,55	R\$
VALOR DO CAPITAL EDIFICAÇÕES:	1.655.434,72	R\$
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:	1,15	
VALOR TOTAL DO CAPITAL EDIFICAÇÕES:	1.903.749,93	R\$
TOTAL GERAL:	2.599.477,48	R\$

$$i = 7,17\%$$

CÁLCULO DO VALOR DA LOCAÇÃO:

$$VL = \frac{(VT + VB) \times i}{12 \text{ meses}}$$

VL= Valor locativo mensal (R\$/mês)

VT= Valor do capital-terreno (R\$)

VB= Valor do capital-edificação (R\$)

i= Taxa composta anual

$$VL = \mathbf{15.531,88} \text{ R\$ / mês}$$



ANEXO III
FOTOGRAFIAS



Foto 01: Fachada.



Foto 02: Garagem.



Foto 03: Loja.



Foto 04: Loja.



Foto 05: Loja.



Foto 06: Loja.



**ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO**



REGISTRO DE IMÓVEIS

REG. DE REGISTRO DE IMÓVEIS - R. J. DOS PIRAS - PR. RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1000 - FONE 340-0700 TITULAR: ARNALDO VOSGERAU C.F.F. 000447708-10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N: 29.188

FICHA

-01-

FLUBRICA



IMÓVEL:- O lote de terreno de granado, sem benfeitorias, sob nº 01 (num) da quadra nº 99 da Planta SÃO MARCOS I, situada no lugar Miringuava, neste Município, medindo: 12,00metros de frente para a rua nº3; 32,00metros pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, divide com a rua nº19, onde faz esquina; 32,00metros pelo lado esquerdo, divide com o lote 02; 12,00metros na linha de fundos, divide com o lote 11, com a área total de 384,00m2. Obs.:- As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 260, artigo 21 parágrafo 1º de 16.12.75, as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento. PROPRIETÁRIOS:- SALOMÃO = AXELRUD e sua mulher IDA RACHEWSKI AXELRUD, brasileiros, casados em regime de comunhão de bens, ele do comércio, portador da CI.140.451-Pr., ela de lar, portadora da CI.195.401-Pr., inscritos no CPF/MP 000.768.309-00, residentes e domiciliados em Curitiba-Pr., TÍTULO ACQUISITIVO:- Registrado neste Cartório sob nº 12.790 e 12.792, às fls. 272, do livro 3-F, em data de 15.05.52.O loteamento acha-se inscrito neste Ofício sob nº 38, às fls.38, do livro 8-A, em data de 23.09.53. São José dos Pinhais, 09 de setembro de 1.985* Oficial.-----

Av.1-29.188:- O lote objeto desta matrícula acha-se comprometido à ARON SCHARF, conforme averbação 503, às fls. 38, do livro 8-A em data de 13.12.54.São José dos Pinhais, 09 de setembro de 1.985* Oficial.-----

R.2-29.188:- Pela escritura lavrada nas notas de 2º Tabelião desta cidade, em data de 18 de novembro de 1.983, às fls.91/vº, do livro B-58, os proprietários acima qualificados, com a anuência de Aron Scharf, do comércio, CI.4R-45326-SC. e sua mulher Maria Wiese Scharf, CI.255.993-SC., inscritos no CPF/MP 006.204.329-34, residentes e domiciliados no Balsaário Camboriú, SC., representados por seu procurador Valdemir de Col da Silva, brasileiro, casado, do comércio, CI.816.327-Pr., inscrito no CPF/MP 025.871.659-20, residente e domiciliado em Ponta Grossa-Pr., VENIEM o imóvel objeto desta matrícula à ANGELO = SETIM NETO, brasileiro, menor impubere, representado por seu pai Luiz Carlos Setim, brasileiro, casado, industrial, portador da CI.427.896-Pr., inscrito no CPF/MP 003.086.769-04, residentes e domiciliados à rua Passos de Oliveira 1409, nesta cidade, pela quantia de R\$10,08 em cumprimento ao compromisso de compra e venda objeto da Av.1 supra. Obs.:- O imposto inter vivos foi pago sobre a avaliação de R\$365.000,00 conforme talão nº 560/83, datado de 14.12.83.São José dos Pinhais, 09 de setembro de 1.985* Oficial.-----

AV.3-29.188 - Protocolo nº 135.553 de 24/04/2012. Conforme escritura objeto do R.4 a seguir e Certidão de Casamento nº 012560, fls. 160 do livro B-029 do 3º Ofício de Registro Civil de Curitiba-PR., cujas cópias ficam arquivadas neste Ofício (arquivo de requerimentos) AVERBA-SE o casamento de Angelo Setim Neto com Daniella Maria Athayde Favaro, a qual passou a assinar-se Daniella Maria Athayde Favaro Setim, sob o regime de comunhão parcial de bens, em 21/09/1995. Custas-VRC 60 - R\$8,46. São José dos Pinhais, 17 de maio de 2012. Oficial Designada

SEQUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 29.188



CONTINUAÇÃO

R.4-29.188 - Protocolo nº 135.553 de 24/04/2012. Pela escritura pública lavrada no 1º Serviço Notarial desta Cidade em 17 de abril de 2012, às fls. 109/112 do livro 0965, Angelo Setim Neto e sua mulher Daniella Maria Athayde Favaro Setim, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão parcial de bens, em 23/09/1995, na vigência da Lei 5.515/77, ele médico veterinário, portador da CI. 4.379.232-0-PR., inscrito no CPF/MF 697.080.379-15, ela do lar, portadora da CI. 4.004.466-3-PR., inscrita no CPF/MF 022.188.599-47, residentes e domiciliados na Rua João Killian, nº 974, ap. 51, 5º andar, nesta Cidade, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **CARIOCA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Passos de Oliveira, 1404, Centro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF 00.680.977/0001-05, devidamente representada, pela quantia de **R\$22.000,00**, sem condições. Indicação fiscal 16.181.0001.000.01. Obs.: Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. Obs.: Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. ITBI/2012 guia 10386 paga sobre a base de cálculo de R\$22.171,49, em 24/04/2012. Funrejus pago o valor de R\$44,00, em 17/04/2012, conforme guia 11074065300212571. Emitida DOI. Custas-VRC 3.652 = R\$514,93. São José dos Pinhais, 17 de maio de 2012. *[Assinatura]* Oficial Designada.

R.5-29.188 - Protocolo 150.859 de 20/11/2013. Pela escritura lavrada no 7º Tabelionato da Comarca de Curitiba-Pr., em 10 de junho de 2.013, fls. 028/032 do livro 1949-N; Carioca Participações Ltda., já qualificada, representada por Sandro Almir Setim, brasileiro, separado judicialmente, do comércio, portador da CI 4.944.153-3-Pr., inscrito no CPF/MF 809.061.099-49, residente e domiciliado nesta Cidade, na rua João Ernesto Killian, nº 588, e Luiz Carlos Setim, brasileiro, casado, industrial, portador da CI 427.896-Pr., inscrito no CPF/MF 003.086.769-04, residente e domiciliado nesta Cidade, na rua Passos de Oliveira, nº 1.409; **VENDE** o imóvel objeto desta matrícula a **CLIP ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-Pr, na rua Inácio Lustosa, nº 987, inscrita no CNPJ/MF 10.510.123/0001-26, devidamente representada; **AZTEKA INVESTIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-Pr na rua Fausto Nascimento Bittencourt, nº 236, ap. 52, inscrita no CNPJ/MF 11.756.584/0001-46; **LRZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-Pr, na Avenida Silva Jardim, nº 2.372, ap. 2.004, inscrita no CNPJ/MF 12.204.454/0001-00 e **LUIZ HENRIQUE ZIMER - "EIRELI"**, empresa individual de responsabilidade limitada, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-Pr, na rua Inácio Lustosa, nº 987, inscrita no CNPJ/MF 02.787.899/0001-60, pela quantia de **R\$ 100.000,00** será pago pelas outorgadas adquirentes através de 01 (uma) única prestação de mesmo valor, com vencimento em 10/07/2013, através de TED (Transferência Eletrônica Disponível) e ou Depósito na Conta nº 1896-3, operação 003, Agência 0406 de titularidade da outorgante; prestação essa representada por 01 (uma) única Nota Promissória, nos termos da **Condição Resolutiva**, constantes dos Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, as outorgadas adquirentes poderão cancelar a condição resolutiva, estabelecida neste registro perante a este Ofício por uma das seguintes formas: a) mediante a apresentação da nota promissória vinculada a referida escritura, com a quitação dos representantes legais da outorgante transmitente no verso da mesma; b) mediante a apresentação da declaração de quitação integral do preço ajustado dirigida a este Ofício para este fim, subscrita pelos representantes da outorgante transmitente. Indicação fiscal 16.181.0001.000.01. Obs.: Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. A firma vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros sob nº 001962013-14001977 e Certidão de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº 033C.48C0.6B12.AC1B expedidas pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivadas neste Ofício. Apresentaram o certificado de quitação de ITBI referente a guia 20888/2013, que fica arquivado em Cartório (arquivo de papéis). Funrejus pago no valor de R\$ 200,00 em data de 10/06/2013 conforme guia 13015962530073300. "Emitida a DOI". Custas-VRC 4.312 = R\$607,99. São José dos Pinhais, 18 de dezembro de 2.013. *[Assinatura]* Oficial Designada.

SEQUE



29.188/01

AV.6-29.188:- Protocolo nº 150.859 de 20/11/2013. De conformidade com os documentos comprova-
tórios que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) AVERBA-SE que em
virtude do pagamento da nota promissória constantes do R.5 supra, cancela-se a Condição
Resolutiva ali instituída. Custas-VRC 630 = R\$88,83. São José dos Pinhais, 18 de dezembro
de 2.013. *S. S. S.* Oficial Designada.

AV.7-29.188:- Protocolo nº 177.135 de 11/08/2016. Conforme requerimento datado de 10/03/2016,
Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras nº 221/2015 e Certidão de Valor Venal nº
0094/2016 expedidos pela Prefeitura Municipal desta Cidade, Anotação de Responsabilidade
Técnica-ART sob nº 20143196245 e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribui-
ções Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001812016-88888375 expedida pela Secretaria
da Receita Federal, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - AVER-
BA-SE a construção de um comércio e serviço setorial 02, em alvenaria, com a área total de
712,55 m², de 02 pavimentos e subsolo, sob nº predial 778 da rua Augusto Debarba, esquina
com a rua Manoel Marçilio de Oliveira. Indicação Fiscal sob nº 16.181.0001.000. Finrejus
pago no valor de R\$-1.004,41 em data de 01/10/2015 conforme Guia 2400000000931831-7
e no valor de R\$-301,32 em data de 11/08/2016 conforme Guia Complementar
2400000001819231-2. Custas-VRC 2.156 = R\$392,39. São José dos Pinhais, 12 de setem-
bro de 2.016. *S. S. S.* Oficial Designada.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº: Tbuhtx - byz2d - 58whv - F4XQC - PjDhw
Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>


R.8-29.188:- Protocolo nº 180.670 de 22/12/2016. Pela escritura lavrada no 1º Serviço Notarial desta
cidade, em 22 de dezembro de 2016, fls. 135/142 do livro 1206, **CLIP ADMINISTRADO-
RA DE BENS LTDA**, já qualificada, representada por Luiz Fernando Zimer, brasileiro, casado,
empresário, portador da CI nº 4.440.611-0/SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº
803.998.279-00, residente e domiciliado à Rua Major Francisco Hardy, nº 220, casa 27,
Campo Comprido, Curitiba-PR; **AZTEKA INVESTIMENTOS LTDA**, já qualificada, re-
presentada por Ricardo Luiz Cansian, brasileiro, casado, empresário, portador da CI nº
4.437.119-7-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 026.358.069-50, residente e domiciliado na
Rua Fausto Nascimento Bittencourt, 236, Apto 52, Ahú, Curitiba-PR, que por sua vez é re-
presentado por seu procurador Eduardo Henrique Cansian, brasileiro, casado, empresário,
portador da CI nº 5.867.500-8/SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 037.309.979-71, resi-
dente e domiciliado na Rua Vereador Constante Pinto, 35, Apto 01, Bacacheri, Curitiba-PR;
LRZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por
Luiz Rodrigo Zimer, brasileiro, casado, empresário, portador da CI nº 4.650.982-0-SESP/PR,
inscrito no CPF/MF sob nº 874.649.779-04 e Juliana Hofstaetter Zimer, brasileira, casada,
empresária, portadora da CI nº 5.733.352-9-SESP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº
004.206.749-93, residentes e domiciliados na Avenida Silva Jardim, 2372, Apto 2004, Água
Verde, Curitiba-PR; e **LUIZ HENRIQUE ZIMER - "EIRELI"**, já qualificada, representada
por Luiz Henrique Zimer, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI nº 4.440.770-1-
SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 849.555.979-04, residente e domiciliado na Rua Euri-
pedes Garcez do Nascimento, nº 50, Apto 401, Ahú, Curitiba-PR, **VENDEM** o imóvel objeto
desta matrícula a **SERRA DOURADA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE
BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida das Torres, nº
1530, Cidade Jardim, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.090.315/0001-90, devi-
damente representada, pela quantia de **R\$ 2.400.000,00** por conta de cujo preço foi paga a
quantia de R\$ 400.000,00 e o valor restante de R\$ 2.000.000,00 a serem pagos através de 05
parcelas mensais, fixas e consecutivas no valor de R\$ 400.000,00 cada, vencendo-se a primei-
ra delas no dia 22/01/2017 e as demais em igual data dos meses subsequentes, representadas
por igual número de Notas Promissórias, as quais ficam vinculadas à escritura, nos termos da
Cláusula Resolutiva Expressa, conforme disposto nos Artigos 474 e 475 do Código Civil
Brasileiro, sendo que a última nota promissória e/ou recibo de quitação devidamente assinado,
servirá como documento hábil para o cancelamento de débito junto a este Ofício. Indicação fls



cal: 16.181.0001.000.01. Obs.: Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados (positiva/negativas). Apresentou Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União DC2F.B50B.6E8C.E665 / 3806.1EA3. 57A4.08FA / 8488.10DD.CF66.947D / 431E.CC5B.13C6.48EB, expedidas pela Secretaria da Receita Federal e ITBI/2016 Guia 45620 pago em data de 22/12/2016 que ficam arquivados neste Ofício (cnd/papéis). Funrejus pago no valor de R\$ 4.800,00 em data de 22/12/2016, conforme guia 14000000002179668-3. Emitida DOI. CNIB - resultado: negativo- Código HASH: c232.4d17.94f4.6cea.149c.c564.322c.4edd.dcba.45af-95a3.a774.4b77.5b35.8ef1.bc15.da03.f1e6.f9e9.8818- 870d.98b0.e061.09db.6008.d373.d96f.f3e1.0f4d.740e-52ce.8641.d664.bb55.0f37.99d6.9b78.9c30.4dc4.704e. Custas - VRC 4.312 - R\$ 784,78. São José dos Pinhais, 06 de janeiro de 2.017. *[Assinatura]* Oficial Designada


FUNARPEN - SELLO DIGITAL Nº: ICse0 . qD7Cp . MhM - 6a2dC . Zscac
 Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

AV.9-29.188 - Protocolo 184.830 de 26/05/2017 - **CANCELAMENTO DE CONDIÇÕES** Nos termos do requerimento datado de 22/05/2017 e do recibo de quitação datado de 18/05/2017, aqui arquivados, fica cancelada a Cláusula Resolutiva constante do R.8, face a quitação da dívida. Emol.: VRC 630 - R\$114,66. Dou fê. São José dos Pinhais, 26 de junho de 2017. *[Assinatura]* Oficial. (re)



FUNARPEN
 SELLO DIGITAL
 ICSE0 . qD7Cp . MhM - 6a2dC . Zscac
 Consulte este selo em: <http://funarpen.com.br>

1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 28 de janeiro de 2020.
 11:09:32h


Leila T. Cim Pereira
 Escrevente



DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado atual apresenta alta da taxa de juros, conseqüentemente leva os investidores a permanecerem com o dinheiro em caixa, no entanto o imóvel ainda continua sendo um hedge de muitos investidores. Portanto, considera-se o imóvel com média absorção no mercado.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL É DE:

R\$2.600.000,00

(Dois milhões e seiscientos mil reais)

VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL É DE:

R\$15.500,00

(Quinze mil e quinhentos reais)



DATA DE REFERÊNCIA

Curitiba, 12 de Setembro de 2023.

Lisandro S

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
PRESIDENTE
LISANDRO ANDREASSA SALVI

José A

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
RESPONSÁVEL TÉCNICO - ENGENHEIRO CIVIL
CREA 19.519-D/PR
JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE

Amilton S

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
DIRETOR DE AVALIAÇÕES
CRECI 9548-F / CNAI 22.010
AMILTON DE SOUZA

O presente Laudo de Avaliação consta de 35 folhas impressas de um só lado, **mais anexos**.



ANEXO V
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



1. Responsável Técnico

JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO PARANÁ**

RNP: **1703324811**

Carteira: **PR-19519/D**

Registro/Visto: **6656**

2. Dados do Contrato

Contratante: **SERRA DOURADA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**

CNPJ: **05.090.315/0001-90**

AV DAS TORRES, 1530

SAO CRISTOVAO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83040-300

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/09/2023

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R AUGUSTO DEBARBA, 300

SAO MARCOS - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83090-110

Data de Início: 01/09/2023

Previsão de término: 15/09/2023

Proprietário: **SERRA DOURADA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**

CNPJ: **05.090.315/0001-90**

4. Atividade Técnica

[Arbitragem, Avaliação, Laudo, Perícia, Vistoria] de imóveis

Quantidade

Unidade

1,00

UNID

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

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, ____ de ____ de ____
Local data

JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE - CPF: 299.653.309-72

SERRA DOURADA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - CNPJ:
05.090.315/0001-90

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confexa.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em : 11/09/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720234729507



Página de assinaturas



Amilton Souza
405.253.099-34
Signatário



José Andrade
299.653.309-72
Signatário



Lisandro Salvi
029.729.179-36
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 13 set 2023
15:52:32 |  | Ariane Cardoso Pereira criou este documento. (E-mail: financeiro@cvipr.com.br) |
| 13 set 2023
16:04:25 |  | Lisandro Andreassa Salvi (E-mail: presidente@cvipr.com.br, CPF: 029.729.179-36) visualizou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 13 set 2023
16:04:28 |  | Lisandro Andreassa Salvi (E-mail: presidente@cvipr.com.br, CPF: 029.729.179-36) assinou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 13 set 2023
16:03:15 |  | José Sidney De Araujo Andrade (E-mail: contato@cvipr.com.br, CPF: 299.653.309-72) visualizou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 13 set 2023
16:03:18 |  | José Sidney De Araujo Andrade (E-mail: contato@cvipr.com.br, CPF: 299.653.309-72) assinou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 13 set 2023
16:01:54 |  | Amilton De Souza (E-mail: cvipr@cvipr.com.br, CPF: 405.253.099-34) visualizou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 13 set 2023
16:01:57 |  | Amilton De Souza (E-mail: cvipr@cvipr.com.br, CPF: 405.253.099-34) assinou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |

