



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

EXMO (A). SR (A). DR (A). JUÍZ (A) DE DIREITO EGRÉGIA 16ª VARA CÍVEL DO FORUM DE CURITIBA – PR

16ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CURITIBA
PROCESSO Nº 0003304-80.2023.8.16.0001
REQUERENTE: TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
REQUERIDO: LEILA FAYEK TACLA YACOUB

ALEXANDRE CORIOLANO MURILLO BETIOLI, infra-assinado, Engenheiro Civil Especialista, Perito Judicial, honrado com a nomeação e devidamente compromissado nos Autos da cobrança supracitado pela prestação de serviços de Avaliação de Imóvel – Laudo Pericial, na qual figura como requerente TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

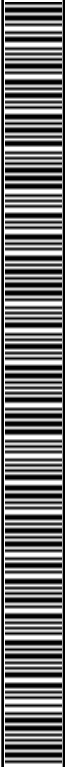
- Juntada do Laudo aos autos;

Termos em que,

P. Deferimento

Paranaguá, 02 de junho de 2023.


ALEXANDRE CORIOLANO MURILLO BETIOLI
Perito Judicial
Engenheiro Civil





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

EXMO (A). SR (A). DR (A). JUÍZ (A) DE DIREITO EGRÉGIA 16ª VARA CÍVEL DO FORUM DE CURITIBA – PR

16ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CURITIBA
PROCESSO Nº 0003304-80.2023.8.16.0001
REQUERENTE: TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
REQUERIDO: LEILA FAYEK TACLA YACOUB

ALEXANDRE CORIOLANO MURILLO BETIOLI, infra-assinado, Engenheiro Civil Especialista, Perito Judicial, honrado com a nomeação e devidamente compromissado nos Autos da cobrança supracitado pela prestação de serviços de **Avaliação de Imóvel – Laudo Pericial**, na qual figura como requerente TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA e como requerida LEILA FAYEK TACLA YACOUB vem mui respeitosamente ante a presença de Vossa Excelência, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que se chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

ÍNDICE

1. PRELIMINARES	<u>4</u>
2. INTRODUÇÃO E HISTÓRICO GERAL	<u>5</u>
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	<u>5</u>
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	<u>6</u>
5. AVALIAÇÃO PERICIAL JUDICIAL	<u>15</u>
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	<u>21</u>
7. INDICAÇÃO DO (S) MÉTODOS (S) E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S):	<u>23</u>
8. AVALIAÇÃO DO TERRENO	<u>23</u>
9. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES (CB) – CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS – VB	<u>24</u>
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	<u>29</u>
11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO PARA OS MÉTODOS COMBINADOS	<u>31</u>
12. OBSERVAÇÃO COMPLEMENTARES IMPORTANTES	<u>31</u>
13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	<u>32</u>
14. LOCAL E DATA	<u>32</u>
15. CONSIDERAÇÕES FINAIS	<u>67</u>





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

1. PRELIMINARES

O objeto da Ação Civil que gerou o presente Laudo Pericial de Avaliação consiste em um imóvel identificado como tipologia Comercial em terreno Comercial, localizado no Endereço: Rua Marechal Floriano Peixoto nº 155, esquina com Rua Marechal Deodoro, Bairro Centro em Curitiba PR, conf. Certidão de Inteiro Teor – Matrícula 62.906 – 4º Registro de Imóveis de Curitiba PR – apensa nos Autos:

4º REGISTRO DE IMÓVEIS Reg.: ENEIDE CUNICO SCHWAB C. R. F. 322.539.829-20	REGISTRO GERAL	FICHA -1-
Rua Visconde do Rio Branco, 1341 - 1º andar Comarca de Curitiba - Estado do Paraná	MATRÍCULA Nº -62.906-	RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno foreiro configurado no croquis nº 7493, da Prefeitura Municipal de Curitiba/PR., medindo 30,00m. de frente para à Rua Mal. Floriano Peixoto, por 5,16m. de extensão da frente ao fundo pelo lado direito de quem da referida rua observar, onde faz esquina com à Rua Mal. Deodoro; do lado esquerdo mede 1,00m., confrontando com o lote fiscal nº 11.099.002.000; o fundo é formado por três linhas retas, tendo a primeira que parte da extremidade do lado direito em direção ao esquerdo 26,00m., a segunda faz ângulo retro a esquerda com 3,85m., e a terceira segue até a extremidade do lado esquerdo com 4,00m., confrontando com o lote fiscal nº 11.099.020.000; de forma irregular, com a área de 136,00m².; contendo uma construção em alvenaria, com dois pavimentos e 307,77m². de área construída, sob nº 155, da Rua Mal. Floriano Peixoto, com a indicação fiscal nº 11.099.022.000-0, do Cadastro Municipal. **PROPRIETÁRIOS:** MOUNIF **TACLA**, brasileiro naturalizado, casado, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº 000.706.589, proprietário de parte ideal de 1/3 do imóvel; e **JAMIL TACLA**, sírio, solteiro, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº 000.706.459, proprietário de parte ideal de 2/3 do imóvel. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 23.362 do livro 3-K, deste Ofício Imobiliário.- O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de Outubro do ano de 2.001. REGISTRADORA:

Figura 01 – Descrição do imóvel avaliando – Trecho retirado na íntegra da Certidão de Inteiro Teor, Matrícula 62.906 – 4º Registro de Imóveis de Curitiba PR.

Fez-se necessário a Vistoria, Inspeção e Perícia no local, conforme despacho citado na fl. 34 dos Autos e a confecção do presente Laudo Pericial fixando como objetivo restrito o Justo cálculo do Valor de Avaliação do imóvel em questão.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

2. INTRODUÇÃO E HISTÓRICO GERAL

Pretende-se com este Laudo Pericial atender à solicitação supra, consubstanciada em citações das Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e itens por ela descritos e na Bibliografia Especializada no assunto, evidenciando-se a aferição de medidas da edificação e do lote, padrão de acabamento, estado de conservação, idade aparente, ausência e/ou presença de vícios construtivos (e sua depreciação) e sistemas construtivos.

Tais informações darão suporte técnico para responder e argumentar sobre os quesitos formulados pelos assistentes técnicos e elucidar o Justo Valor de Avaliação do Imóvel baseado em provas documentais, fotos e consulta de bibliografia especializada sobre o assunto em questão em face da nomeação designada para tal serviço.

A vistoria, inspeção técnica e a perícia de Engenharia no local foi realizada no dia 05 de maio de 2023, das 09:30h ao 11:00h, conforme comprovação da vistoria já apensa nos Autos anteriormente.

O Laudo será apresentado em **Modelo Completo**, conforme NBR 14.653-1 e 2 para que haja entendimento e ciência das variáveis mercadológicas e processos de execução Normativos.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente Laudo foi fundamentado em Normas Técnicas vigentes (Normas NBR 14653-1 que versa sobre Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 que versa sobre Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos).

Esse Laudo foi redigido conforme documentação apensa nos Autos e embasado fielmente na Vistoria e Inspeção realizada e também em informações, as quais pode-se citar:

- Informações constatadas *"in-loco"* quando da vistoria do imóvel;





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

- Extração de informações de área construída, padrão de acabamento, estado de conservação e idade aparente observada pelo Perito Nomeado;
- Informações obtidas na Prefeitura Municipal de Curitiba PR e site desta Instituição;
- Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (imobiliárias, corretores de imóveis, proprietário de imóveis, internet em sites, vistoria do Perito Nomeado, etc.);

No presente Laudo Pericial de Avaliação foi considerado que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada e que o imóvel objeto está livre de quaisquer ônus, gravames e dívidas.

Quando há divergências de áreas ocupadas e áreas construídas, procede-se a aferição “*in-loco*” com o auxílio de trena e fita métrica (e/ou com documentos oficiais comprobatórios de área construída) para adequação de áreas reais encontradas e/ou levantadas no momento da vistoria, nas quais também foram desenvolvidos esquemas e croquis para melhor apresentação de resultados mais exatos e concisos.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Período da vistoria: 05 de abril de 2023 (09:30h~11:00h).

Período da coleta de dados amostrais: 01 a 20 de maio de 2023.

4.1.1. Região / Histórico

Curitiba é um município brasileiro pertencente ao estado do Paraná. Desempenha o papel de capital estadual desde 1854. Sua fundação ocorreu, entretanto, em 29 de março de 1693. A cidade possui clima Subtropical e um relevo ondulado. Situa-se em uma região planáltica a mais de 900 metros acima do nível do mar. Curitiba está inserida no bioma Mata Atlântica.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

É a oitava capital mais populosa do Brasil e a maior cidade do Paraná, com 1.948.626 habitantes. Curitiba é também densamente povoada, contando, hoje, com 4.027,04 hab./km². Divide-se em bairros e regionais, sendo a mais extensa destas a Cidade Industrial de Curitiba (CIC). Algumas das mais importantes empresas instaladas em Curitiba ficam nessa regional.

A cidade possui o quinto maior PIB municipal do Brasil, cujo valor é de R\$ 87,15 bilhões. O setor terciário é o mais representativo na economia curitibana. Destaca-se pelo seu sistema de transporte urbano. Possui inúmeros atrativos turísticos, como o Jardim Botânico, a Ópera de Arame, museus, memoriais, parques e bosques.

Formada pelos seguintes municípios: Curitiba, Adrianópolis, Agudos do Sul, Almirante Tamandaré, Araucária, Balsa Nova, Bocaiúva do Sul, Campina Grande do Sul, Campo do Tenente, Campo Largo, Campo Magro, Cerro Azul, Colombo, Contenda, Doutor Ulysses, Fazenda Rio Grande, Itaperuçu, Lapa, Mandirituba, Piên, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras, Quitandinha, Rio Branco do Sul, Rio Negro, São José dos Pinhais, Tijuca do Sul e Tunas do Paraná.

Municípios limítrofes: Almirante Tamandaré, Colombo, Pinhais, São José dos Pinhais, Fazenda Rio Grande, Araucária, Campo Largo, Campo Magro.

4.1.2. Geografia

Área total: 434,892 km² (IBGE, 2020)

População total: 1.948.626 habitantes (IBGE, 2020)

Densidade: 4.027,04 hab./km² (IBGE, 2020)

Clima: Subtropical

Altitude: 945 m

Fuso horário: GMT -3

Histórico: Fundação: 29 de março de 1693





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Curitiba é uma cidade brasileira localizada na região Sul do Brasil. Pertence ao estado do Paraná, desempenhando o papel de capital estadual por abrigar a sede do governo e as suas principais funções administrativas. O município possui área de 434,892 km² e está situado na porção leste do território paranaense, a, aproximadamente, 100 km do litoral.

4.1.3. Clima

Estando localizada abaixo do Trópico de Capricórnio, Curitiba possui clima predominantemente subtropical. Esse tipo climático é marcado pela distinção das quatro estações do ano, com verões amenos e chuvosos e invernos mais secos. Na capital paranaense, as temperaturas variam de 21 °C, em média, no verão e 13 °C no inverno, podendo haver variações. O volume anual de chuvas é de 1500 mm aproximadamente.

4.1.4. Relevo

A capital paranaense está situada em uma região planáltica a que se atribui o nome de planalto de Curitiba. Seu relevo urbano é marcado pela presença de feições onduladas, cujas altitudes variam na faixa dos 900 m aos 1000 m acima do nível do mar.

4.1.5. Vegetação

A cobertura vegetal da cidade de Curitiba pertence ao bioma Mata Atlântica. Muito da vegetação original da região, formada por floresta ombrófila mista, pode ser encontrada nas chamadas reservas particulares do patrimônio natural (RPPN), que constituem unidades de conservação de caráter privado. Até o final de 2020, o município contava com 34 dessas reservas. Além dessas, outras áreas destinadas ao mesmo fim são encontradas em Curitiba entre parques, bosques e o próprio Jardim Botânico.

Dentre as espécies arbóreas presentes na paisagem urbana curitibana, destacam-se as araucárias e os ipês-amarelos.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

4.1.6. Hidrografia

A rede de drenagem de Curitiba está dividida em seis bacias hidrográficas, que são as bacias dos rios: Atuba, Barigüi, Belém, Iguaçu, Passaúna e Ribeirão dos Padilhas. Alguns dos cursos d'água que dão nome às bacias fazem as vezes de linha fronteira entre a capital paranaense e seus municípios vizinhos, como os rios Passaúna, Atuba e Iguaçu. Além deles, compõem a rede municipal diversos riachos, córregos e lagos.

4.1.7. Mapa de Curitiba – Localização

Localização de Curitiba no estado do Paraná, no sul do Brasil:





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Figura 02 – Mapa do Brasil e em destaque, Curitiba PR.

A imagem a seguir mostra a divisão da cidade de Curitiba por regionais e os seus municípios vizinhos.

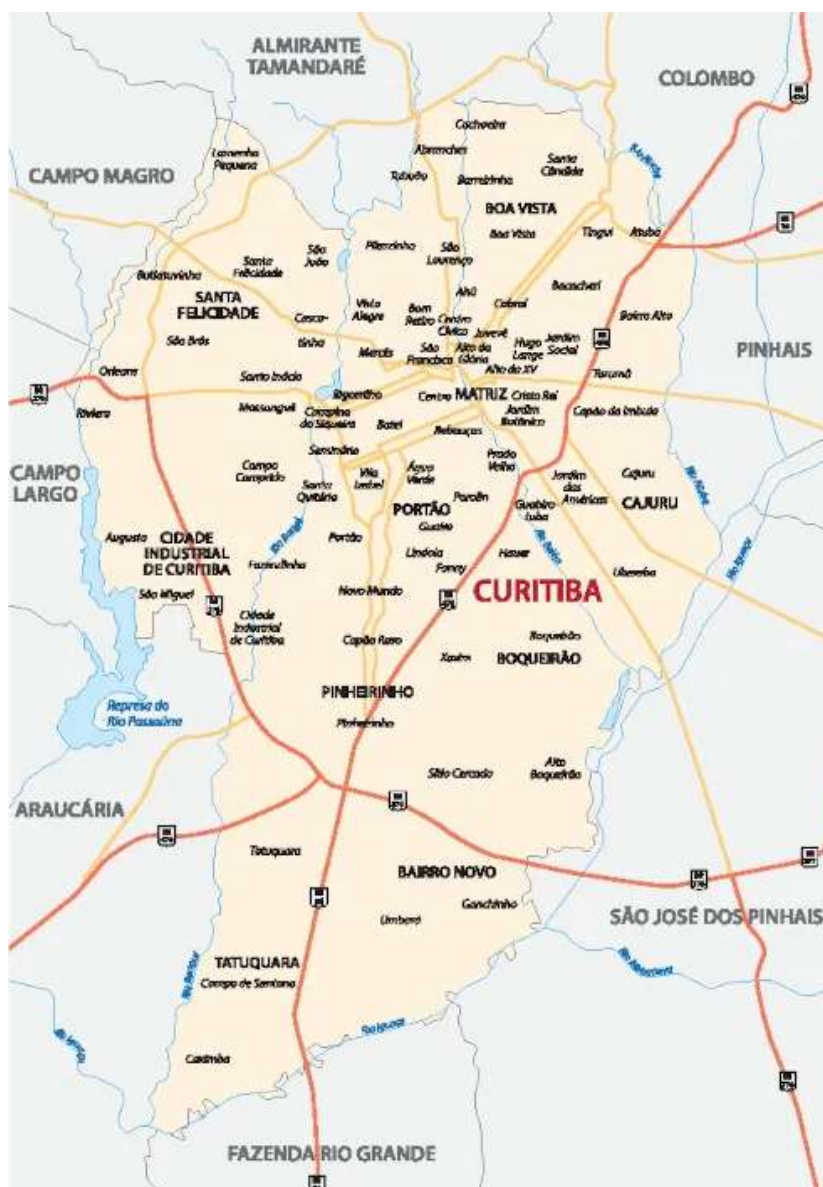


Figura 03 – Mapa de Curitiba e Região Metropolitana

4.1.8. Demografia





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Curitiba é o centro urbano mais populoso do estado do Paraná e a oitava capital com maior número de habitantes no Brasil. De acordo com os dados do IBGE para 2020, o município possui uma população de 1.948.626 pessoas. Esse valor é equivalente a 16,9% de todos os moradores do Paraná.

Curitiba concentra aproximadamente 54% da população que vive na sua região metropolitana e que era de 3,22 milhões de pessoas, conforme o último Censo do IBGE.

A cidade possui alta concentração populacional. Em 2010, a densidade demográfica de Curitiba era de 4027,04 hab./km², representando, assim, o município mais populoso e também mais povoado do Paraná. No Brasil, fica em 22º lugar com relação à distribuição populacional. Levando em consideração a localização domiciliar, a pesquisa do IBGE aponta que todos os curitibanos vivem na sua zona urbana.

A maior parte da população de Curitiba se autodeclara branca, sendo a parcela de 78,88%. Os pardos representam 16,79%, enquanto os negros são 2,85%. Os curitibanos que se declaram como amarelos somam uma parcela de 1,32%, e os indígenas, apenas 0,15%.

Com relação aos indicadores sociais, Curitiba fica na 10ª colocação entre os maiores IDH do Brasil. O valor é de 0,823, considerado muito alto. É a cidade com maior IDH do estado do Paraná.

4.1.9. Divisão Geográfica

A capital paranaense é formada nos dias atuais por um conjunto de 75 bairros. Esses bairros, por sua vez, estão dispostos nas chamadas regionais, que se constituem em unidades administrativas criadas visando a integrar e centralizar as atividades atreladas à gestão de cada uma dessas áreas da cidade. Curitiba possui 10 regionais, que são: Bairro Novo, Boa Vista, Boqueirão, Cajuru, CIC, Fazendinha/Portão, Matriz, Pinheirinho, Santa Felicidade e Tatuquara.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

4.1.10. Economia

Curitiba é uma das cidades mais ricas do Brasil. Seu Produto Interno Bruto (PIB) é de R\$ 87,15 bilhões, o maior entre os municípios paranaenses e o quinto mais expressivo em escala nacional. Excluindo-se as atividades administrativas e de caráter público, o setor terciário, que corresponde ao comércio e aos serviços, responde por quase 70% do PIB curitibano. Destacam-se nessa área as atividades comerciais e também aquelas ligadas ao setor turístico.

Não obstante o setor secundário responda por uma parcela de 17,68% do PIB de Curitiba, a indústria desempenha importante papel econômico, tanto no município quanto na sua região metropolitana, os quais concentram algumas das maiores indústrias nacionais e internacionais de diversos ramos produtivos.

A regional Centro Industrial de Curitiba (CIC) abriga as principais plantas instaladas na cidade, e consiste na maior regional em extensão do município. Algumas das empresas encontradas em Curitiba atuam no ramo da construção civil, químico e petroquímico, farmacêutico, siderúrgico, moveleiro e outros.

A participação do setor primário na economia municipal é de apenas 0,02%, conforme apontam os dados do IBGE para 2018, uma das mais baixas do Paraná. A maior parte das terras estava ocupada com lavouras temporárias, das quais se destacam as de feijão, batata, mandioca, milho e soja. A criação de animais, por sua vez, é liderada pela pecuária bovina.

4.1.11. Governo

A cidade de Curitiba tem um governo do tipo democrático representativo. Os governantes municipais são eleitos pela população curitibana, a cada quatro anos, para exercerem mandato de tempo equivalente. É o prefeito a autoridade máxima do Poder Executivo





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

municipal. O Poder Legislativo do município fica a cargo dos 38 vereadores, que compõem a sua Câmara Municipal.

Curitiba desempenha a função de capital do estado do Paraná. Isso significa que fica na cidade a sede do governo estadual, a qual se encontra alocada no Palácio Iguazu, situado no Centro Cívico da cidade. Lá se concentram as principais funções político-administrativas do estado.

4.1.12. Infraestrutura

A cidade de Curitiba possui a totalidade dos seus domicílios em área urbanizada. De acordo com o IBGE, 96,3% dessas unidades têm acesso a esgotamento sanitário adequado. Aproximadamente 76% estão situados em vias arborizadas, enquanto os domicílios em vias públicas adequadas chegam a 59%. A rede municipal de abastecimento de água chega a quase todas as casas curitibanas (99,1%), e o mesmo ocorre com o sistema de energia elétrica, que atende 99,6% dos domicílios.

A capital paranaense se destaca pela sua Rede Integrada de Transporte Coletivo (RIT), que promove a interligação entre diferentes estações de ônibus por meio dos terminais de integração, permitindo ao passageiro o pagamento de uma só tarifa e o trânsito por diferentes linhas. Em determinadas áreas, os ônibus transitam por corredores exclusivos para esse tipo de transporte. A cidade dispõe, ainda, de uma Linha Turismo, que funciona exclusivamente para os deslocamentos entre os principais pontos turísticos curitibanos. Curitiba se destaca pela sua rede de transporte coletivo.

4.1.13. Cultura

Curitiba dispõe de uma rica vida cultural, que se expressa por meio dos seus cinemas, teatros, bibliotecas, museus, locais históricos, pontos turísticos e centros culturais da cidade. O calendário de celebrações e festividades é composto por festivais de música, de teatro, dos quais se destaca o Festival de Teatro de Curitiba, considerado o





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

maior da América Latina, de cinema e outros, como o Festival de Etnias do Paraná e as bienais internacional e de quadrinhos.

Muitas das manifestações culturais tradicionais da capital paranaense e do sul do país podem ser vistas nas feiras de artesanato e de artes plásticas que ocorrem pela cidade.

Localiza-se na cidade o Museu do Holocausto, que reúne um acervo de itens e elementos que mantêm viva a memória daqueles que perderam suas vidas nos campos de concentração, além de dar voz aos sobreviventes do genocídio perpetrado pelos nazistas. Outros museus compõem a cena cultural curitibana, bem como memoriais dedicados às culturas dos imigrantes ucranianos, japoneses, árabes e poloneses.

Entre os locais de ampla visitação estão o Jardim Botânico, a Ópera de Arame, a Torre Panorâmica, o Mercado Municipal e o setor histórico da cidade.

4.1.14. História

Curitiba foi fundada, no dia 29 de março de 1693, sob o nome de Vila de Nossa Senhora da Luz dos Pinhais. Os primeiros séculos de ocupação se deram com base em regras bem estabelecidas de construção de residências e em harmonia com os espaços naturais. A sua economia era ainda pequena e baseada principalmente na agricultura de subsistência e nas atividades auríferas. O desenvolvimento econômico de Curitiba se deu com o tropeirismo, a partir da primeira metade do século XIX, marcado pelo maior fluxo de comércio na cidade e a sua expansão populacional.

O final do século XIX se caracterizou pela intensa corrente migratória que chegou à cidade originária de países europeus e asiáticos. À época, a economia curitibana prosperava com base na erva-mate e na exploração madeireira. Levando em consideração o status da cidade, tem-se que, em 1854, com o estabelecimento do estado do Paraná, Curitiba se tornou oficialmente a sua capital. A cidade se tornou, com o tempo, o principal centro urbano paranaense e um dos mais populosos do Brasil, destacando-se também em termos econômicos."





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Fonte: <https://brasilecola.uol.com.br/brasil/curitiba.htm>

5. Avaliação Pericial Judicial

5.1. Terreno – Objeto do Laudo Pericial de Avaliação

Lote urbano, comercial, plano, irregular, localizado em esquina, sem indícios de contaminação, em região estritamente comercial de pequeno e médio Porte da cidade de Curitiba / PR. Possui Área total de 136,00 m² segundo a Certidão de Inteiro Teor com Matrícula nº 62.906 do 4º Registro de Imóveis em Curitiba PR, com benfeitorias construtivas (Prédio Comercial) terreno este situado em: fazendo frente com a Rua Marechal Floriano Peixoto nº 155, esquina com Rua Marechal Deodoro, Bairro Centro em Curitiba PR. Local: Coord. GD = [-8.765805; -63.893214].



Figura 04: Medidas aferidas "in-loco" com auxílio de trena divergindo sistematicamente das medidas da Certidão de Inteiro Teor. As medidas destacas em retângulo vermelho são as medidas constantes em Certidão de Inteiro Teor.

As configurações cartográficas anteriores foram ajustadas com medidas aferidas com trena no momento da vistoria aparado com Informações da Certidão de Inteiro Teor, Boletim de Cadastro Imobiliário e consulta em site público da Prefeitura de Curitiba PR.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Para efeito de Avaliação, considera-se “SITUAÇÃO REAL NO MOMENTO DA VISTORIA”, sendo oportuno afirmar que a área do terreno a ser utilizada para Avaliação Pericial é a Aferida “in-loco” que é de 132,14 m².

Recomenda-se a Retificação das medidas do terreno constantes na Certidão de Inteiro Teor devem ser retificadas no Cartório de Registro de Imóveis (o que não é objeto do presente Laudo Pericial de Avaliação).

Terrenos com acesso por ruas principais do Bairro Centro de Curitiba PR, possuindo toda a infraestrutura básica com ruas pavimentadas rede de energia elétrica e telefonia e rede pública de abastecimento de água e rede coletora de esgoto.

Os Serviços Públicos e Equipamentos Comunitários contam com Coleta de lixo, escola, restaurantes, pequenos comércios e feiras, postos de gasolina, Unidade Básica de Saúde, dentre outros.



Figura 05: Mapa Cadastral e Medidas aferidas “in-loco” com auxílio de trena (em vermelho no centro da Figura), aferidas “in loco” da área real em Matrícula, conforme Boletim da PGV – Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Curitiba PR. Fonte: <http://geoapp.ippuc.org.br/localizador/default.html>





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

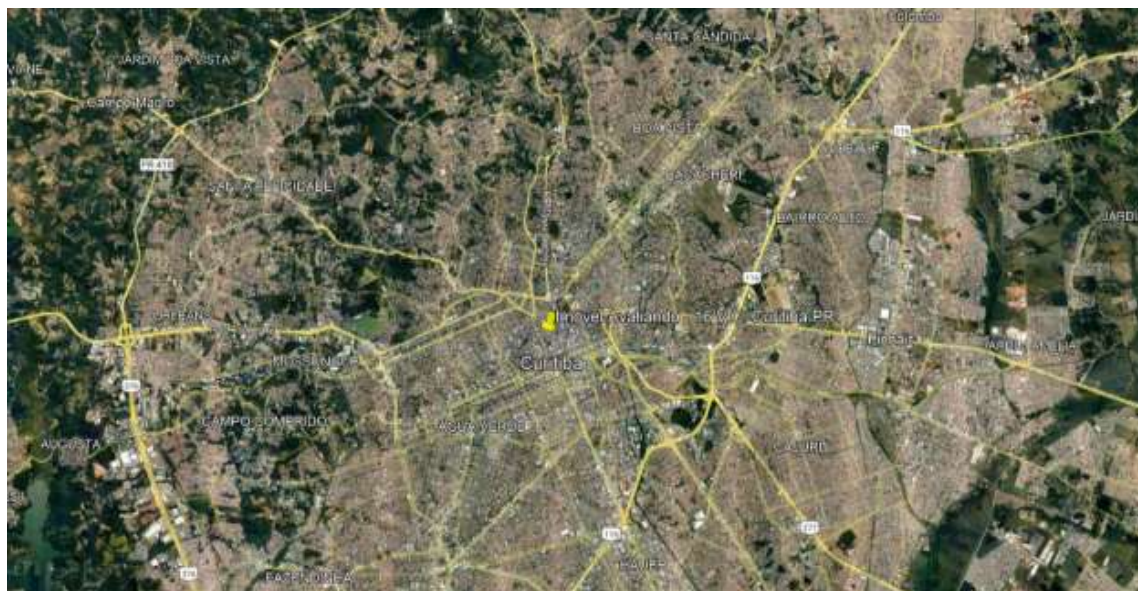


Figura 06: Vista aérea de Curitiba PR e o local de avaliação – Google Earth®. Rua Marechal Floriano Peixoto n° 155, esquina com Rua Marechal Deodoro, Bairro Centro em Curitiba PR. Local: Coord. GD = [-25.431846; -49.271391].



*Figura 07: Zoom da Figura 05 (Imóvel avaliando e vizinhanças) – Google Earth®
Rua Marechal Floriano Peixoto n° 155, esquina com Rua Marechal Deodoro, Bairro Centro em Curitiba PR. Local: Coord. GD = [-25.431846; -49.271391].*





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)



Figura 08: Zoom da Figura 06 (Imóvel avaliando e vizinhanças) – Google Earth® - Imagem 3D.
Rua Marechal Floriano Peixoto nº 155, esquina com Rua Marechal Deodoro, Bairro Centro em Curitiba PR. Local: Coord. GD = [-25.431846; -49.271391].



Foto 01: Frente / Fachada do Imóvel Avaliando
Rua Marechal Floriano Peixoto nº 155, esquina com Rua Marechal Deodoro, Bairro Centro em Curitiba PR. Local: Coord. GD = [-25.431846; -49.271391].





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

5.3. Benfeitorias (Edificações) – Objeto do Laudo Pericial de Avaliação

O imóvel avaliando possui, em suas instalações, as seguintes Características construtivas:

- a) Prédio Comercial: Construção comercial, tipologia salas e lojas – CSL – em Alvenaria e concreto armado, com divisórias em alvenaria, pé-direito de aproximadamente 3,00 metros com sobreloja, pisos cerâmicos (e eventualmente Porcelanato), esquadrias em ferro e madeira, com vidros temperados e Pintura de alto Padrão. Acabamentos médio a alto e estado de conservação bom a ótimo. Área total = 307,77 m² (Construção averbada em Matrícula) e aferida “in-loco” pelo Perito Nomeado, com as seguintes dimensões verificadas:

O imóvel avaliando possui, as áreas verificadas “in-loco” que se descreve a seguir:



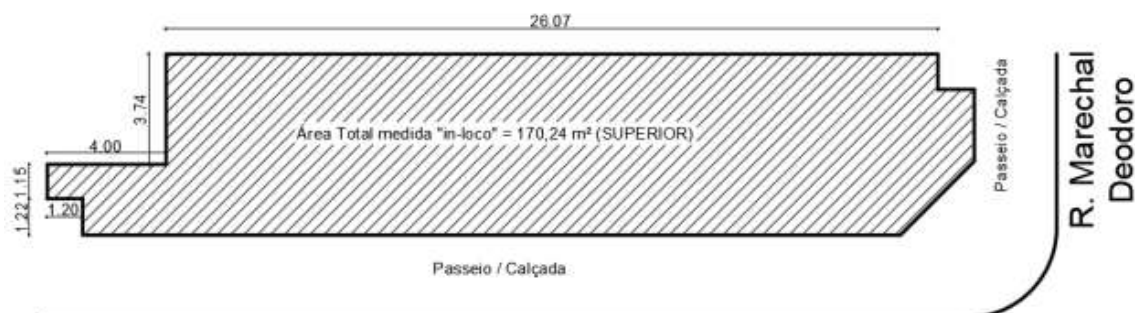


Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

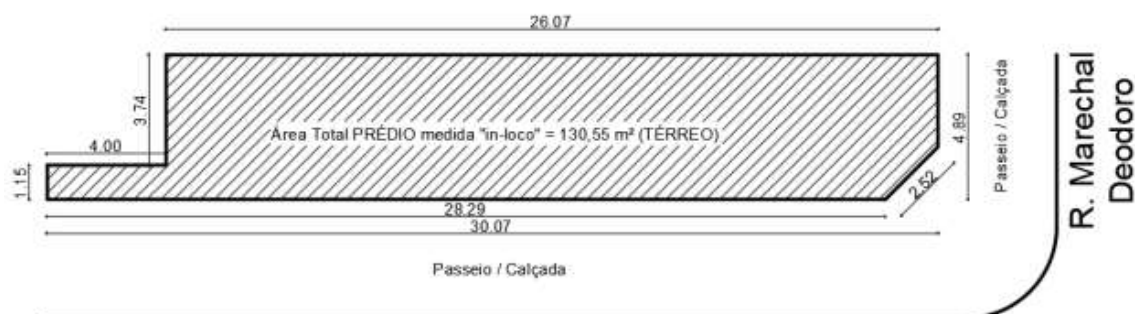
PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)



R. Marechal Floriano Peixoto

PAVIMENTO SUPERIOR AFERIDO "IN-LOCO" - SEM ESCALA



R. Marechal Floriano Peixoto

PAVIMENTO TÉRREO AFERIDO "IN-LOCO" - SEM ESCALA

Figura 09: Croquis esquemático ("As built" perimetral) dos dois Pavimentos (Térreo e Superior – SEM ESCALA – de situação e áreas que foram verificadas "in-loco" construídas – Área real a ser avaliada. Área total verificada "in-loco" (com auxílio de trena) = 300,79 m² - medições realizadas no momento da vistoria técnica Pericial.

Foi encontrado divergências entre as áreas construídas vistoriadas e aferidas e construções averbadas na Certidão de Inteiro Teor.

Para efeito de Avaliação, considera-se "SITUAÇÃO REAL NO MOMENTO DA VISTORIA", sendo oportuno afirmar que a área Construída a ser utilizada para Avaliação Pericial é a Aferida "in-loco" que é de 300,79 m².





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Recomenda-se a Retificação das medidas da área construída Averbada constantes na Certidão de Inteiro Teor devem ser retificadas no Cartório de Registro de Imóveis (o que não é objeto do presente Laudo Pericial de Avaliação).

5.4. Quadro Resumo a ser utilizado no Laudo Pericial de Avaliação

Imóvel / Benfeitoria	Área Certidão de Inteiro Teor (Matrícula)	Área Aferida (a ser utilizada no Laudo Pericial de Avaliação)
Terreno	136,00 m ²	132,14 m²
Edificação	307,77 m ²	300,79 m²

Tabela 01 – Verificação de Áreas “in-loco” realizada pelo Perito Nomeado.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de região com vocação definida como de classe alta, de ocupação comercial e eventualmente residencial de pequeno e médio porte, com fácil acesso por avenidas principais de Curitiba PR, com proximidade aos Eixo de Entrada e Saída da cidade e com restrita disponibilidade de estacionamento no imóvel e ao longo do logradouro sendo solução para a região estacionamentos privativos, próximo a grandes avenidas da cidade de Curitiba PR sendo que o Bairro Centro é antigo e valorizado e está inserido em local próximo a pontos de interesse comercial e turístico, próximos a bairros residenciais e locais de interesse comercial. O resumo da Microrregião do avaliando está definido abaixo de acordo com a vistoria segue:





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Microrregião do avaliando				
Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão construtivo predominante:	<input type="checkbox"/> popular	<input type="checkbox"/> baixo	<input type="checkbox"/> médio	<input checked="" type="checkbox"/> alto
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo
Facilidade de estacionamento:	<input type="checkbox"/> nenhuma	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> grande
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> boa	<input checked="" type="checkbox"/> ótima
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> no pólo principal, em logradouro principal (considerado para comércio/escritório)			
	<input type="checkbox"/> no pólo, em logradouro secundário (considerado para comércio/escritório)			
	<input type="checkbox"/> no pólo secundário em logradouro principal			
	<input type="checkbox"/> no pólo secundário em logradouro secundário			
	<input type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos			
	Escala de localização: () 1; () 2; () 3; () 4; () 5; () 6; () 7; () 8; (X) 9; () 10;			
	Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.			
infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> ens. fundamental	<input checked="" type="checkbox"/> arborização
	<input checked="" type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> hospital	<input checked="" type="checkbox"/> ensino superior	<input type="checkbox"/> lazer e recreação
	<input checked="" type="checkbox"/> supermercados	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input type="checkbox"/> metrô
	<input checked="" type="checkbox"/> água potável	<input type="checkbox"/> esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> energia	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia
	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input type="checkbox"/> terra batida	<input type="checkbox"/> água pluvial
Informações complementares: Região estritamente comercial e eventualmente residencial (apartamentos)				

Figura 10: Caracterização da Microrregião do Avaliando

Sem prejuízo das informações relevantes determinamos abaixo a classificação do imóvel como sendo LIQUIDEZ MÉDIA, de acordo com as informações abaixo:

Liquidez: MÉDIA LIQUIDEZ

Desempenho de mercado: RECESSIVO

Número de ofertas: BAIXO;

Absorção pelo mercado: DEMORADA

Público alvo para absorção do bem: O possível público alvo para a venda do bem avaliando encontra-se investidores e empresários comerciais do ramo varejista justificado perante as características construtivas e a sua localização na região Central considerada, de alto fluxo de pedestres e de comerciantes locais.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

7. INDICAÇÃO DO (S) MÉTODOS (S) E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S):

Diante da natureza do bem avaliando e da disponibilidade de elementos semelhantes, vale-se da metodologia abaixo por ser a que melhor explica a tendência de valor nesse mercado:

MEVOL – Método Evolutivo (Métodos combinados: MCDDM: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o Lote) e MQCB (Método da Quantificação de Custos e Benefitorias para as construções)

8. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para determinação do valor do avaliando do Terreno objeto em questão foram identificados dados de mercado com características semelhantes e localizados na cidade de Curitiba PR onde pôde ser encontrado dados amostrais confiáveis. As informações obtidas estão listadas no relatório fotográfico dos elementos. A amostra (elementos amostrais) fora colhida junto a avaliadores de imóveis credenciados de bancos, imobiliárias e sites de compra e venda de imóveis além de contatos telefônicos com possíveis vendedores em diligências nas redondezas realizadas pelo Perito Nomeado.

Para o presente Laudo de Avaliação foi utilizado Fator de Oferta (Fo): Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados e é tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,7.

Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual à 1,0. **Adota-se para esse Laudo de Avaliação: Fo = 0,90** – Motivo: Tratamento prévio de valores na Inferência Estatística, mercado imobiliário recessivo e em recuperação e valores elevados para oferta de terrenos – pequenos terrenos são sempre negociados com





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

valores a maior a venda nas mesmas características na localidade – Adoção de estimativa de tendência central.

Resumo Geral dos Valores Calculados na Inferência Estatística:

**Cálculos em Anexo*

Matrícula nº	Área Total (m ²)	Intervalos de Valores Unitários (Cálculos da Inferência Estatística) *		Valor Final (R\$) *
		R\$ / m ²		
Nº 62.906 do 4º Registro de Imóveis em Curitiba PR	132,14	Valor Mínimo Calculado no I.C. (-11,62%)	5.279,94	789.329,04
		Valor Médio Calculado no I.C.	5.973,43	
		Valor Mínimo Calculado no I.C. (+13,14%)	6.758,51	

Tabela 02 – Resultados do Modelo Estatístico

*** Adotou-se o VALOR MÉDIO CALCULADO na Inferência Estatística para todos os bens (Lotes)**

Valor de Mercado para Compra e Venda*:

VT = R\$ 789.329,04

(*) O VALOR DE MERCADO é aquele que o objeto dessa avaliação poderia alcançar se colocado em livre mercado, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

9. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES (CB) – CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS – VB





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Foram aferidas as benfeitorias “*in-loco*” e aferidas com os projetos enviados para que as medidas das áreas constatem maiores precisões em cálculos de benfeitorias.

De acordo com o constatado no local e após estudos de padrão de acabamento (CUB), estado de conservação e idade aparente, pôde-se calcular o valor do custo das benfeitorias de acordo com o seguinte resumo:

Prédio Comercial: Construção comercial, tipologia salas e lojas – CSL – em Alvenaria e concreto armado, com divisórias em alvenaria, pé-direito de aproximadamente 3,00 metros com sobreloja, pisos cerâmicos (e eventualmente Porcelanato), esquadrias em ferro e madeira, com vidros temperados e Pintura de alto Padrão. Acabamentos médio a alto e estado de conservação bom a ótimo. **Área total = 300,79 m² aferida “*in-loco*” pelo Perito Nomeado.**

Foi montada Tabela abaixo para discretizar e separar as características qualitativas dos pavimentos, assim descritas:

Pavimento Térreo	
Padrão de Acabamento:	Alto
Estado de Conservação:	Muito Bom
Idade Aparente	07 anos
Pavimento Superior	
Padrão de Acabamento:	Médio a alto
Estado de Conservação:	Bom
Idade Aparente	12 anos

Tabela 03 – Entrada de dados para o Critério de Depreciação de Ross-Heidecke

Para a avaliação de Edificação (CB – Custo de Reedição de Benfeitorias) foi utilizado o Método da Quantificação de Custos de benfeitorias que compreende o “*status*” do imóvel na presente data, depreciado segundo o Critério de “Ross-Heidecke” considerando como variáveis.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Para o Pavimento Térreo e Superior:



Foto 02: Pavimento Térreo loja 2



Foto 03: Pavimento Térreo loja 2

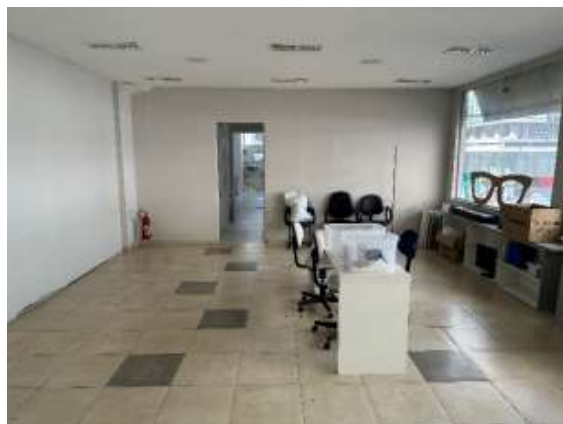


Foto 04: Pavimento Superior loja 2

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSDD X2WG5 FH7S2 GKSSK





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)



Foto 05: Pavimento Térreo loja 1



Foto 05: Pavimento Térreo loja 1



Foto 05: Pavimento Superior loja 1





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Para a qualificação do padrão de acabamento, pelo Critério de depreciação de Ross-Heidecke, os índices apresentam-se abaixo.

ROSS & HEIDECK					
Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%
	MUITO BOM			1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%
	DEFICIENTE			3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%
	MUITO MAU			4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%

Tabela 04 – Qualificação de índices de Condições Físicas e classificação – Critério de Depreciação de Ross-Heidecke

Consulta CUB – Custo Unitário Básico mais atualizado: CSL-8:

<https://sindusconpr.com.br/cub-pr>

Consulta BDI Acórdão TCU 2622/2013(*):

<https://pesquisa.apps.tcu.gov.br/#/documento/acordao-completo/Acord%25C3%25A3o%25202622%252F2013/%2520DTRELEVANCIA%2520desc%252C%2520NUMACORDAOINT%2520desc/0/%2520>

(**O conceito de BDI é muito importante para cálculo de orçamentos e influencia até na definição de preço de venda de um imóvel.*

A seguir o quadro resumo de áreas construídas para quantificação de benfeitorias e cálculos avaliatórios e custo das Benfeitorias depreciadas de acordo com o padrão de acabamento, estado de conservação e idade aparente ponderadas pelo Critério de Ross-Heidecke:





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE												
ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	E.C.	COEF.	Laudo Pericial - Autos nº 0003304-80.2023.8.16.0001							
A	NÃO SOFREU NEM REQUER REPAROS	ÓTIMO	1,0	0,00%	NOVO							
B		MUITO BOM	1,5	0,32%	ENTRE NOVO E REGULAR							
C	REQUER OU RECEBEU PEQUENOS REPAROS	BOM	2,0	2,52%	REGULAR							
D		INTERMEDIÁRIO	2,5	8,09%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES							
E	REQUER REPARAÇÕES SIMPLES	REGULAR	3,0	18,10%	REPAROS SIMPLES							
F		DENEGANTE	3,5	33,20%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES							
G	REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES	MAU	4,0	52,80%	REPAROS IMPORTANTES							
H		MUITO MAU	4,5	75,20%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR							
I	VALOR DE DEMOLIÇÃO (RESÍDUO)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	SEM VALOR							

	BENEFITARIAS	I.A.	V.U.	E.C.	ÁREA REAL (m²)	COEF. CORR. (ZT)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	DIÁ. UTILIZADO (P/m²)	ACHÉSCIMOS (%)	DIÁ. (%)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (MOV)	DEPRECIACÃO	CUSTO DE REEDIÇÃO	
1	COMERCIAL SALAS	7	80	2,0	20,00%	130,53	1,00	130,53	R\$ 2.424,84	5,00%	22,12%	R\$ 405.915,90	92,09%	R\$ 373.815,56
2	COMERCIAL SALAS	12	80	2,5	20,00%	170,34	1,00	170,34	R\$ 2.200,23	5,00%	22,12%	R\$ 480.292,48	92,09%	R\$ 442.310,35
					300,79	Adesimos: Instalações diversas, elétrica, lógica, mobiliário, etc.								
CUSTO TOTAL DAS BENEFITARIAS											R\$ 886.208,38	92,09%	R\$ 816.125,91	

Figura 11: Tabela Resumo do Custo total das benfeitorias

CB = R\$ 816.125,91

Custo como se novo estivesse: R\$ 886.208,38

Obs.: Não fora avaliado Fundo de Comércio, "luvas", Ponto e Vantagem da Coisa Feita pois estas são objetos de Perito Avaliador Contábil e/ou Economista.

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Conforme relatório de projeção da inferência estatística, adotamos para o imóvel o valor médio projetado, conforme abaixo:

$$\text{Valor de Avaliação Total} = V,At = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel (Valor da Avaliação);

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o Fator de Comercialização.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Adota-se o $FC = 1,00$ – Motivo: Tratamento prévio de valores na Inferência Estatística (com Fator de Oferta), mercado em recessão e valores elevados para oferta de terrenos menores que são sempre negociados com valores a maior a venda nas mesmas características na localidade – Adoção de estimativa de tendência central após tratamento prévio e pouca afetação comercial diante de cenário recessivo.

CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS		R\$	886.208,38	92,09%	R\$	816.125,91	
VALOR DO TERRENO	132,14	R\$	5.973,43		R\$	789.329,04	Arredondamento de 1% segundo NBR 14.652-1 e 2
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO						1,00	
VALOR DO IMÓVEL		R\$	1.605.454,95		R\$	1.621.509,50	
VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO		R\$	1.620.000,00		R\$	1.589.400,41	

Figura 12: Tabela Resumo do Valor total calculado do imóvel objeto.

Têm-se então:

$$V,At = (VT + CB) \times FC$$

$$V,At = (R\$ 789.329,04 + R\$ 816.125,91) \times 1,00$$

$$VI = R\$ 1.620.000,00$$

Resultado Final da Avaliação:

Valor de Mercado para Compra e Venda *:

R\$ 1.620.000,00 – (Um Milhão, Seiscentos e Vinte Mil Reais)

(*) O VALOR DE MERCADO é aquele que o objeto dessa avaliação poderia alcançar se colocado em livre mercado, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Cálculos em anexo.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO PARA OS MÉTODOS COMBINADOS

Fundamentação: Grau II;
Precisão: Não há (MEVOL)

Cálculos e verificações em Anexo.

12. OBSERVAÇÃO COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O presente Laudo foi executado com informações fornecidas pelo Requerente e Requerido (Certidão de Inteiro Teor, áreas e endereços) e documentações fornecidas pelos mesmos e pelo Cartório da EGRÉGIA 16ª VARA CÍVEL DO FORUM DE CURITIBA – PR (projetos e *lay-outs e demais documentações*);

Medidas do terreno e edificações aferidas “in-loco com auxílio de trena não tendo topografia como objeto do presente Laudo Pericial de Avaliação;

Terrenos com Edificações – Comércio varejista;

Não há quaisquer indícios de contaminação do imóvel avaliando;

Vistoria com acompanhamento somente pela parte Requerida, representado por seu advogado.

Construções e terreno passíveis de Averbação e Retificação em Matrícula. O Perito Avaliador não identificou aspecto que possam tornar os bens indesejáveis para a finalidade de avaliação.

Terreno Irregular;

Os gravames constantes na Certidão de Inteiro Teor não foram considerados em cálculos avaliatórios, tampouco ônus e bônus relacionados à alienações, penhora, inventários, etc. Fora considerado que o imóvel não possui qualquer tipo de restrições financeiras, IPTU, etc. o que é não faz parte do Presente Laudo Pericial de Avaliação.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil Especialista – CREA 5061375106 SP

ESPECIALISTA EM PERÍCIAS JUDICIAIS

Perito Nomeado – Autos nº 0003304-80.2023.8.16.0001

14. LOCAL E DATA

Curitiba PR, 30 de maio de 2023

ANEXOS DO LAUDO PERICIAL

- a) Vistoria detalhada do bem avaliando quando não contemplada no corpo do laudo e Fotografias coloridas do avaliando, que permitam pronta identificação do bem, destacando em especial fachadas e interior do imóvel e instalações.

FOTOS GERAL IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01 – Frente do Imóvel voltado para Marechal Deodoro



Foto 02 – Lateral do Imóvel voltado para a Avenida Marechal Floriano Peixoto





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)



Foto 03 – Lateral do Imóvel voltado para a Avenida Marechal Floriano Peixoto



Foto 04 – Fundos do Imóvel Avaliando

FOTOS SALA 1



Foto 05 – Porta de Entrada Sala 1 Frente Para a Marechal Floriano Peixoto



Foto 06 – Piso Térreo Sala 1





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)



Foto 07 – Escada de acesso Andar Superior Sala1



Foto 08 – Andar Superior Sala 1



Foto 09 – Banheiro Piso Térreo Sala1

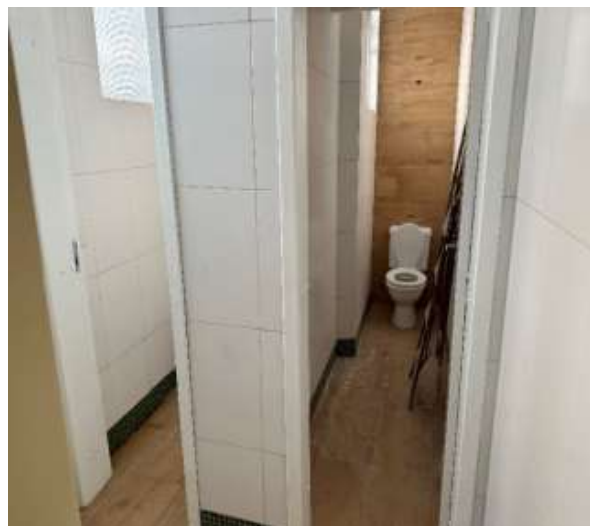


Foto 10 – Banheiro Piso Superior Sala 1





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

FOTOS SALA 2



Foto 11 – Porta de Entrada Sala 2



Foto 12 – Piso Térreo Sala 2



Foto 13 – Piso Térreo Sala 2



Foto 14 – Piso Térreo Sala 2



Foto 15 – Salas de Atendimento Piso Térreo Sala 2



Foto 16 – Salas de Atendimento Piso Térreo Sala





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)



Foto 17 – Banheiro Piso Térreo Sala 2

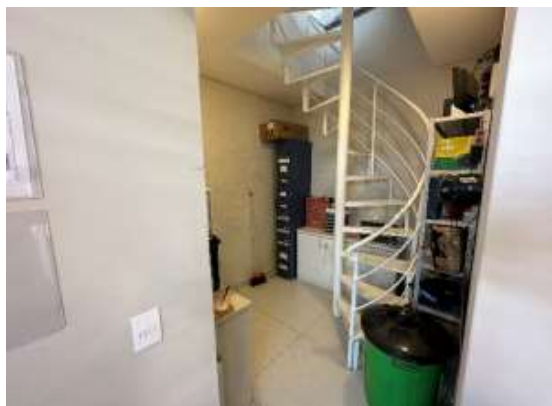


Foto 18 – Escada de Acesso ao Piso Superior Sala 2



Foto 19 – Piso Superior Sala 2



Foto 20 – Piso Superior Sala 2



Foto 21 – Piso Superior Sala 2



Foto 22 – Piso Superior Sala 2





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Documentação do (s) objeto (s) avaliando – Matrícula – Certidão de Inteiro Teor.

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guerios Netto
05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matrícula



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

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

CERTIDÃO

4º REGISTRO DE IMÓVEIS
Reg. IENEIDE CUNICO SCHWAB
C. P. N. 332.536.629.20

Rua Visconde do Rio Branco, 1341 - 1º andar
Comarca de Curitiba - Estado do Paraná

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

BUBRICA

MATRÍCULA Nº -62.906-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno foreiro configurado no croquis nº 7493, da Prefeitura Municipal de Curitiba/PR., medindo 30,00m. de frente para a Rua Mal. Floriano Peixoto, por 5,16m. de extensão da frente ao fundo pelo lado direito de quem da referida rua observar, onde faz esquina com a Rua Mal. Deodoro; do lado esquerdo mede 1,00m., confrontando com o lote fiscal nº 11.099.002.000; o fundo é formado por três linhas retas, tendo a primeira que parte da extremidade do lado direito em direção ao esquerdo 25,00m., a segunda faz ângulo retro a esquerda com 3,85m., e a terceira segue até a extremidade do lado esquerdo com 4,00m., confrontando com o lote fiscal nº 11.099.020.000; de forma irregular, com a área de 136,00m2.; contendo uma construção em alvenaria, com dois pavimentos e 307,77m2. de área construída, sob nº 155, da Rua Mal. Floriano Peixoto, com a indicação fiscal nº 11.099.022.000-0, do Cadastro Municipal. **PROPRIETÁRIOS:** MOUNIP **TACLA**, brasileiro naturalizado, casado, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº 000.706.589, proprietário de parte ideal de 1/3 do imóvel; e **JAMIL TACLA**, srlo, solteiro, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº 000.706.459, proprietário de parte ideal de 2/3 do imóvel. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 23.362 do Livro 3-K, deste Ofício Imobiliário. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de Outubro do ano de 2.001. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

OBSERVAÇÃO: Os elementos caracterizadores do imóvel desta matrícula foram fornecidos pelas partes nos termos do Provimento nº. 34/00, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

R.1 -62906- PAGAMENTO EM INVENTÁRIO: Protocolado sob nº. 157.114, em 14/09/2001- Nos termos do Formal de Partilha, datado de 27/12/2000, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível, da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, extrído dos Autos de Inventário sob nº. 45.076, dos bens deixados por falecimento de **MOUNIP TACLA**, sentença proferida pelo(a) MM. Doutor(a) Hiroshê Zeni, em data de 12/07/1982, transitada em julgado, Certidão de Retificação, datada de 09/02/2001; **parte ideal de 1/3 do imóvel descrito nesta matrícula**, avaliada nos autos pela quantia de Cr\$2.600.000,00(dois milhões e seiscentos mil cruzeiros), foi partilhada da seguinte forma: a) uma parte no valor de Cr\$1.300.000,00(um milhão e trezentos mil cruzeiros), em favor da viúva meeira, **LOURETE NILSE FAYAD TACLA**, brasileira, do lar, portadora da C.I.R.G. nº 156.497/PR. e inscrita no CPF/MF. sob nº 318.190.369-87, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Padre Anchieta, nº 262; b) uma parte no valor de Cr\$433.333,34 (quatrocentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três cruzeiros e trinta e quatro centavos), em favor do herdeiro, **ANIBAL TACLA**, brasileiro, comerciante, portador da C.I.R.G. nº 766.388/PR. e inscrito no CPF/MF. sob nº 233.143.119-15, casado com **ZELIA MARIA BORGES CARVALHO TACLA**, pelo regime de comunhão parcial de bens, em 07/05/1981, residente e domiciliado nesta Capital, A Rua Padre Anchieta, nº 198, apto. 1002; e c) uma parte no valor de Cr\$433.333,33(quatrocentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três cruzeiros e trinta e três centavos), em favor de cada um dos

Protocolo: 91.250

03/06/2020

Página 1

Continua na página 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: c05e3d78-2e33-4e09-993a-05f5c5c0e997

www.registradores.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAEL GLEICE MACHADO - 0306020201647 PROTOCOLO 520000000347D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJ/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JAF.TCYML.KS4XP.M2X9Y

-62.906-



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guerios Netto
05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matricula

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d46c0298-2e33-4e09-966e-b1f6c30b597.

CONTINUAÇÃO
herdeiros, **MORVAN TACLA**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da C.I.RG. n° 934.400/PR. e inscrito no CPF/MF. sob n° 456.406.299-91, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Padre Anchieta, n° 262; e **RICARDO TACLA**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da C.I.RG. n° 875.806/PR. e inscrito no CPF/MF. sob n° 456.857.709-87, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Padre Anchieta, n° 262. Imposto de transmissão "causa mortis", recolhido conforme comprovante nos autos. Não há incidência de Funrejus. Distribuição n° 156, em 24/02/2000. Apresentado requerimento datado de 27/09/2001, que fica arquivado. V.V.I. R\$212.700,00. Custas: 4312(vrc) R\$323,40. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de Outubro do ano de 2.001.-
REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.2 -62.906- **LOCAÇÃO**: Protocolado sob n° 156.959, em 06/09/2001- Nos termos do Requerimento datado de 20/09/2001 e do Contrato de Locação, datado de 01/07/1996, que ficam arquivados, **LOURETE NILCE FAYAD TACLA, ANIBAL TACLA, MORVAN TACLA, e RICARDO TACLA**, todos já qualificados, locaram parte ideal de 1/3 do imóvel descrito nesta matrícula, em favor de **TECIDOS TACLA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua XV de Novembro, n° 171, inscrita no CGC/MF. sob n° 77.539.963/0001-92, inscrição estadual sob n° 10140381-53. Prazo da locação: O prazo da locação é de 10 anos, a partir de 01/07/96 e terminará em 30/06/2006, data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel locado, completamente desocupado, fazendo entrega das chaves ao locador, bem como se obriga a exibir os comprovantes de energia elétrica e água. Valor do aluguel mensal: O aluguel mensal convencionado é no valor de R\$2.172,30(dois mil, cento e setenta e dois reais e trinta centavos), de cujo valor 2/3 deverá ser pago aos demais locadores representados pelo Sr. Jamil Tacla, diretamente. O reajuste dos alugueres será pela periodicidade permitida por lei. O locatário se compromete a pagar esses alugueres até o dia 1° de cada mês, ao locador ou ao seu procurador legalmente constituído através de procuração no seguinte endereço Rua XV de Novembro, n° 11 e 171, respectivamente, 2/3 e 1/3. Demais condições constantes do referido contrato. Não há incidência de Funrejus. Custas: R\$97,02.- O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 16 de Outubro de 2.001.
REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av-3-62.906-**CANCELAMENTO DE LOCAÇÃO**: Protocolado sob n° 203.923, em 08/02/2008. Nos termos do Ofício n° 2131/2007, datado de 05/12/2007, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Curitiba-PR, aqui arquivado, **averba-se o cancelamento da Locação objeto do Av-2 desta matrícula.** Custas: 129,35(vrc)-R\$.135,82. O referido é verdade e dou fé. (Dz). Curitiba, 20 de Fevereiro de 2008. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.4-62.906-**CASAMENTO**: Protocolado sob n° 222.432, em 15/01/2010. Nos termos do requerimento e da Certidão de Casamento datada de 20/01/2010, extraída do termo n° 002584, fls. 184 do livro B-007 no 1º Serviço de Registro Civil desta Comarca, aqui arquivados, averba-se o casamento de **MORVAN TACLA e JEANINE SALDO REQUIÃO**, em 27/06/1984, sob o regime de **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, passando a

Protocolo: 91.250

03/06/2020

Página 2

Continua na página 03

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

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA QUECE MACHADO - 030802020 16 47 PROTOCOLO 5200600008347D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-LJAF TCYML KS4XP M2K9Y

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USDD X2WG5 FH7S2 GKSSK



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guerios Netto
05/08/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matricula



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



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

CERTIDÃO

MUBRICA	FOLHA
	-2-
	Matr.62.906

CONTINUAÇÃO
contraente a assinar: **JEANINE SALDO REQUIÃO TACLA**. Custas: 60(vrc)-R\$6,30. O referido é verdade e dou fé. (jb/ambv). Curitiba, 29 de janeiro de 2010. REGISTRADORA:

R.5-62.906-**INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL**: Protocolado sob nº 222.432 em 15/01/2010. Nos termos do Requerimento e da Quinta Alteração do Contrato Social, datada de 01/10/2007, registrada na Junta Comercial do Paraná nº 20074625233; os quais ficam aqui arquivados, MORVAN TACLA, já qualificado, casado com JEANINE SALDO REQUIÃO TACLA (que compareceu ao título como interveniente anuente, CI.RG nº 1.151.770-6-PR e CPF/ME nº 274.422-339-53), transmitiu a parte ideal de 5,5558 do imóvel descrito nesta matrícula à **FEDERAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, com sede e foro em Curitiba-PR, na Rua XV de Novembro, nº 171, 3º andar, Bairro Centro, inscrita no CNPJ nº 04.168.792/0001-69. Pelo valor de: R\$33.333,33 (trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos). **CONDIÇÃO**: Não há. ITBI nº 56956/2009 recolhido sobre a quantia de R\$33.333,33. Recolhido e FUNREJUS no valor de R\$609,00 conforme guia nº 09085019600074272 aqui arquivada. Emitida a DOI. Custas: 4312(vrc)-R\$452,76. O referido é verdade e dou fé. (jb/ambv). Curitiba, 29 de janeiro de 2010. REGISTRADORA:

Av.06-62.906.-**CASAMENTO**: Protocolado sob nº 233.138 em 09/12/2010. Nos termos do requerimento e da certidão de casamento, datada de 07/12/2010 nº 3063, lavrada às fls. 63, do livro 9, do 1º Registro Civil desta comarca, aqui arquivados, averba-se o casamento de **RICARDO TACLA** e de **BERENICE VANIA VIEIRA**, sob o regime da Comunhão Parcial de bens, em 27/03/1985, passando a contraente a assinar: **"BERENICE VANIA VIEIRA TACLA"** Custas: 60(vrc)-R\$6,30. O referido é verdade e dou fé. (jb). Curitiba, 14 de dezembro de 2010. REGISTRADORA:

Av.07-62.906.-**SEPARAÇÃO**: Protocolado sob nº 233.138 em 09/12/2010. Nos termos do requerimento e da Certidão de Casamento com Averbação de Separação nº 3063, lavrada às fls. 63, do livro 9 do 1º Registro Civil, desta Comarca, aqui arquivados, averba-se a alteração do estado civil de **RICARDO TACLA** e **BERENICE VANIA VIEIRA TACLA**, para **separados judicialmente**, na qual consta que a separanda continua a assinar o seu nome de casada. Custas: 060(vrc)-R\$6,30. O referido é verdade e dou fé. (jb). Curitiba, 14 de dezembro de 2010. REGISTRADORA:

R.8-62.906. **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL**: Protocolado sob nº 232.522 em 14/12/2010. Nos termos do requerimento e Primeira Alteração do Contrato Social, datado de 01 de outubro de 2007, registrado na JUCEPAR sob nº 20074625080, da qual uma cópia fica aqui arquivada, **LOURETE NILCE FAYAD TACLA**, **RICARDO TACLA** e **ANIBAL TACLA**, já qualificados, transmitiram parte ideal de 27,776% imóvel descrito nesta matrícula a **TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Marechal Deodoro, nº 869, conjunto 1901, Centro em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ nº 07.063.111/0001-96. Pelo valor de: R\$.166.666,67 (cento e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos). Comparece no ato na qualidade de Interveniente/Anuente: **ZELIA MARIA BORGES CARVALHO TACLA**, brasileira, casada, portador da

Protocolo: 91.250

03/06/2020

Página 3

Continua na página 04

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d0e4d218-2a33-4d09-955a-b5f63cb0b097.

Certidão emitida pelo SIREI
www.registradores.org.br
Registadores

Este documento foi assinado digitalmente por RAIANA GLEICE MACHADO - 0308/2020 16.47 PROTOCOLO: S20080008347D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001. Lei nº 11.418/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLAF TCYML KS4XP MQK9Y

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USDD X2WG5 FH7S2 GKSSK



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guerios Netto
05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matricula

CONTINUAÇÃO

CI/RG 3.435.904-0-PR e CPF/MF 444.553.139-15. CONDIÇÃO: Não há. ITBI nº 52264/2010(Recolhido sobre a quantia de R\$.166.666,67). Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$.333,33 conforme guia nº 10051016400074271 aqui arquivada. Emitida a DOI. Custas: 4312(vrc)-R\$.452,76. O referido é verdade e dou fé. (jb). Curitiba, 14 de dezembro de 2010. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.9-62.906- **CISÃO**:- Protocolado sob número 232.522 em 19/11/2010. Nos termos do requerimento datado de 12 de novembro de 2010, Protocolo de Cisão Parcial e Justificação e Laudo de Avaliação, datados de 01 de outubro de 2007, registrados na JUCEPAR sob numero 2007.4625233 e Primeira Alteração Contratual, datada de 01 de outubro de 2007, registrada na JUCEPAR sob nº 20074625080, arquivados nesta Serventia, face a cisão formalizada no patrimônio da Sociedade cindida **FEDERAL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, já qualificada, parte ideal de 5,55% do imóvel objeto desta matrícula foi transferido para **TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº. 07.063.111/0001-96, com sede e foro na Rua Marechal Deodoro nº 869, conjunto 1901, em Curitiba-PR. Valor:R\$.33.333,33 (trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta três centavos). **Condições: Não há.** ITBI - nº 49.670/2010 recolhido sobre a quantia de R\$.54.000,00. Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$.66,66, conforme guia nº 10051016800074271, aqui arquivada. Foram apresentadas pela outorgante a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS nº 527372010-14001014 emitida em 16/11/2010 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 17/11/2010.- Emitida a DOI. Custas: 4312(vrc) R\$.452,76. O referido é verdade e dou fé. (jb). Curitiba, 14 de dezembro de 2010. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.10-62.906-**PAGAMENTO EM INVENTÁRIO**:Protocolado sob nº 250.815, em 27/06/2012. Nos termos do Formal de Partilha datado de 22/08/2006 e dos Termos de Retificações datados de 26/06/2007 e 21/12/2007, expedidos pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, extraído dos Autos Arrolamento nº 870/2001 de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de **JAMIL IBRAHIM SLEMAN TACLA**, (que também assinava Jamil Tacla), CPF/MF nº 000.706.459-49, sentença proferida pelo MM. Doutor ENÉIAS DE SOUZA FERREIRA, em data de 25/08/2004, transitada em julgado em 05/07/2006; a parte ideal de 2/3 ou 66,66% do imóvel descrito desta matrícula foi partilhado em favor de: **LEILA FAYEK TACLA YACOB**, brasileira, divorciada, advogada, CI.RG nº 05484147-3/RJ, e CPF nº 702.601.257-68, residente e domiciliada na Alameda Princesa Izabel, nº 120, casa, em Curitiba-PR. Avaliação do imóvel nos autos: R\$.160.000,00. ITCMD "causa mortis/inter vivos" (recolhidos conforme comprovante nos autos). Isento do recolhimento do Funrejus conforme previsto no artº 3º VII -b- nº 8 da Lei Estadual 12.604 de 02/07/99. **CONDIÇÕES**: Gravado com cláusulas. Custas: 4312(vrc)-R\$.607,99. O referido é verdade e dou fé. (es/aat/ambv). Curitiba, 29 de junho de 2012. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.11-62.906-**CLÁUSULAS**: Nos termos do título que deu origem ao registro nº 10, averba-se que o imóvel fica gravado com as

segue

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a0e30280-2e33-4e05-901e-b1f5d3b6987

Certidão emitida pelo site www.registradores.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por RAMONA GLEICE MACCHADO - 0306/2020 16:47 PROTOCOLO 520060003470

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PULAF TCYML KSAXP MZK9Y

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USDD X2WG5 FH7S2 GKSSK



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guerios Netto
05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matricula



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

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



CERTIDÃO

RUBRICA *M* FOLHA -03- Matr. -62.906-

CONTINUAÇÃO
CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE vitalícias. Custas: 315(vrc)-R\$44,41. O referido é verdade e dou fé. (es/dan/ambv). Curitiba, 29 de junho de 2012. REGISTRADORA: *M*

AV.12-62.906-AJUÍZAMENTO DE AÇÃO EXECUTIVA: Protocolado sob nº 252.413, em 16/08/2012. Nos termos do Requerimento, e da Certidão datada de 09/08/2012, expedida pelo Juízo de Direito da Nona Vara Cível desta Comarca, aqui arquivados, referente ao Cumprimento Provisório de Sentença, autuado sob nº 58712-76.2011, tendo como requerentes: RICARDO TACLA, ANIBAL TACLA, MORVAN TACLA, LOURETE NILCE FAYAD TACLA e ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA CASILLO ADVOGADOS S/C e requerido ESPÓLIO DE JAMIL IBRAHIM SLEIMAN TACLA, averba-se o Ajuizamento de Ação Executiva. Valor da Causa: R\$2.089.989,11. Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$817,80 conforme guia nº 12020019000074272 aqui arquivada. Custas: 1293,5(vrc)-R\$182,39. O referido é verdade e dou fé. (ec/ambv). Curitiba, 28 de agosto de 2012. REGISTRADORA: *M*

R.13-62.906-PENHORA: Protocolado sob nº 259.542, em 09/04/2013. Nos termos do Mandado de Penhora, Averbação Reg. Imobiliário e Intimação das Execuções, datado de 08/04/2013; e do Auto de Penhora e Depósito, datado de 09/04/2013, expedidos pelo Juízo de Direito da Nona Vara Cível desta Comarca, aqui arquivados, extraídos dos Autos de Cumprimento de Sentença nº 58712-76.2011.8.16.001, em que é exequente RICARDO TACLA e executada LEILA FAYEK TACLA YACOB, procede ao registro da penhora sobre parte ideal de 2/3 do imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade da executada. Valor da Execução: R\$2.573.213,45. Recolhido o Funrejus no valor de R\$817,80, conforme guia nº 13009906730074200, aqui arquivada. Custas: 1293,5 (vrc) R\$182,39. O referido é verdade e dou fé. (Jb/ad). Curitiba, 11 de abril de 2013. REGISTRADORA: *M*

R.14-62.906-LOCAÇÃO: Protocolado sob nº 254.548, em 24/10/2012. (O contrato de locação foi apresentado e protocolado em data de 14/08/2012 sob nº 252.350 e, em data de 24/09/2012 sob nº 253.616 não sendo efetivado o registro pelos motivos expostos nas fichas de exigências registrares respectivas). Nos termos do Contrato de Locação datado de 01/07/2012, e decisão proferida nos autos nº 0055057-62.2012.8.16.0001, enviada em data de 19/08/2013, expedida pela Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial desta Capital, documentos estes que ficam aqui arquivados, LEILA FAYEK TACLA YACOB, já qualificada, locou o imóvel descrito nesta matrícula, em favor de BRAUS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.739.802/0001-67, no ato representada por Leandro Zandavalli Debone; e SUBSAND LANCHONETE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.764.213/0001-43, com sede e foro na Av. Luiz Xavier nº 68, Curitiba-PR, no ato representada por Giuliano Pereira Ivankiw (CI/RG nº 5.363.275-0/PR, CPF/MF nº 001.785.139-46). O aluguel mensal convencionado é de R\$15.000,00 (quinze mil reais). O reajuste dos alugueres será feito na menor periodicidade permitida, atualmente anual, de acordo com a real inflação do período, medida

Protocolo: 91.250 03/06/2020 Página 5

Continua na página 06

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash [d1e0276-2a33-4a09-968e-b56d3b0b997](https://www.registradores.org.br/validacao.aspx)

www.registradores.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA GLEICE MACHADO - 03/06/2020 16:47 PROTOCOLO: S200600063470
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001. Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JUDDF X2WG5 FH7S2 GKSSK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JUDDF X2WG5 FH7S2 GKSSK



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 14 - Assinado digitalmente por Michel Guerios Netto
 05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matricula

CONTINUAÇÃO

pele maior índice oficial publicado pelo governo. O Locatário se compromete a pagar pontualmente esses alugueres até o dia 05 de cada mês ao locador. O prazo de vigência da locação é de 05 (cinco) anos, com início em 01/07/2012 e término em 30/06/2017. Se o imóvel objeto da locação for alienado, o adquirente não poderá denunciar o dito contrato para desocupação, uma vez que o mesmo vige por tempo determinado, para efeito do art. 8º da Lei nº 8.245 de 18/10/1991, bem como para fins do direito de preferência à aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros conforme art. 27 e seguintes da mesma lei. Em caso de alienação do imóvel a terceiros, o locador se compromete a inserir na respectiva escritura de venda e compra, cláusula que obrigue os adquirentes a respeitar a locação até o seu término, sob pena de responder por perdas e danos resultantes, equivalente a somatória de todos os alugueres vincendos, bem como todas as benfeitorias introduzidas pelo locatário. Demais condições constantes do referido contrato. Recolhido o Funrejus no valor de R\$360,00 (valor base R\$180.000,00), conforme guia nº 12020018000074272, aqui arquivada. Custas: 1293,5(vrc)-R\$182,39. O referido é verdade e dou fé. (rec/ad). Curitiba, 22 de agosto de 2013. REGISTRADORA:

Av.15-62.906-~~CANCELAMENTO~~: Protocolado sob nº 283.038, em 30/03/2015. Nos termos do Ofício nº 155/2015vs, datado de 25/03/2015, expedido pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível, desta Comarca, aqui arquivado, extraído dos Autos de Cumprimento de Sentença nº 58712-76.2011.8.16.0001, fica cancelado o ajuizamento de ação averbada sob nº 12 e a penhora registrada sob nº 13. Custas: 647(vrc)-R\$108,01. O referido é verdade e dou fé. (Jb/Lv). Curitiba, 06 de abril de 2015. REGISTRADORA:

segue

Protocolo: 91.250

03/06/2020

Página 6

Continua na página 07

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.asp> e digite o hash d56d02f8-2633-4a05-869a-b2f5d3bd6597

www.registradores.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por RAJANA GLEICE MACCHADO - 03/06/2020 16:47 PROTOCOLO: S2009000083470

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLAF TC/YML KS4XP M2K8Y



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JSDD X2WG5 FH7S2 GKSSK



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guerics Netto
05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matricula



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

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



CERTIDÃO

4º REGISTRO DE IMÓVEIS
Reg.: ENEIDE CUNICO SCHWAB
C. R. R. 322.839.839-20

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

Rua Visconde do Rio Branco, 1341 - 1º andar
Cidade de Curitiba - Estado do Paraná

MATRÍCULA Nº -62.906-

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno foreiro configurado no croquis nº 7493, da Prefeitura Municipal de Curitiba/PR., medindo 30,00m. de frente para a Rua Mal. Floriano Peixoto, por 5,16m. de extensão da frente ao fundo pelo lado direito de quem da referida rua observar, onde faz esquina com a Rua Mal. Deodoro; do lado esquerdo mede 1,00m., confrontando com o lote fiscal nº 11.099.002.000; o fundo é formado por três linhas retas, tendo a primeira que parte da extremidade do lado direito em direção ao esquerdo 26,00m., a segunda faz ângulo retro a esquerda com 3,85m., e a terceira segue até a extremidade do lado esquerdo com 4,00m., confrontando com o lote fiscal nº 11.099.020.000; de forma irregular, com a área de 136,00m2.; contendo uma construção em alvenaria, com dois pavimentos e 307,77m2. de área construída, sob nº 155, da Rua Mal. Floriano Peixoto, com a indicação fiscal nº 11.099.022.000-0, do Cadastro Municipal. **PROPRIETÁRIOS:** MOUNIF **TACLA**, brasileiro naturalizado, casado, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº 000.706.589, proprietário de parte ideal de 1/3 do imóvel; e **JAMIL TACLA**, sírio, solteiro, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº 000.706.459, proprietário de parte ideal de 2/3 do imóvel. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 23.362 do livro 3-K, deste Ofício Imobiliário.- O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de Outubro do ano de 2.001. REGISTRADORA:

OBSERVAÇÃO: Os elementos caracterizadores do imóvel desta matrícula foram fornecidos pelas partes nos termos do Provimento nº. 34/00, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

R.1 -62906 - PAGAMENTO EM INVENTÁRIO: Protocolado sob nº. 157.114, em 14/09/2001- Nos termos do Formal de Partilha, datado de 27/12/2000, expedido pelo Juiz de Direito da Primeira Vara Cível, da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, extraído dos Autos de Inventário sob nº. 45.076, dos bens deixados por falecimento de **MOUNIF TACLA**, sentença proferida pelo(a) MM. Doutor(a) Hiroso Zeni, em data de 12/07/1982, transitada em julgado, Certidão de Retificação, datada de 09/02/2001; **parte ideal de 1/3 do imóvel descrito nesta matrícula**, avaliada nos autos pela quantia de Cr\$2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil cruzeiros), foi partilhada da seguinte forma: a) uma parte no valor de Cr\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil cruzeiros), em favor da viúva meirã, **LOURETE NILSE FAYAD TACLA**, brasileira, do lar, portadora da C.I.R.G. nº 156.497/PR. e inscrita no CPF/MF. sob nº 318.190.369-87, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Padre Anchieta, nº 262; b) uma parte no valor de Cr\$433.333,34 (quatrocentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três cruzeiros e trinta e quatro centavos), em favor do herdeiro, **ANIRAL TACLA**, brasileiro, comerciante, portador da C.I.R.G. nº 766.388/PR. e inscrito no CPF/MF. sob nº 233.143.119-15, casado com **ZELIA MARIA BORGES CARVALHO TACLA**, pelo regime de comunhão parcial de bens, em 07/05/1981, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Padre Anchieta, nº 198, apto. 1002; e c) uma parte no valor de Cr\$433.333,33 (quatrocentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três cruzeiros e trinta e três centavos), em favor de cada um dos

Protocolo: 91.250

03/06/2020

Página 7

Continua na página 08

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash dde0d2e18-2e33-4e05-8668-b2f6c3db8967

www.registradores.org.br

Registradores

-62.906-

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA GLEICE MACCHADO - 03/06/2020 16:47 PHTOTOCOLU: 52006000347D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi do TJ/PR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLAF TCYAL KS4XP M2K9V

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi do TJ/PR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USDD X2WG5 FH7S2 GKSSK



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guerios Netto
05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matricula

CONTINUAÇÃO

Merdeiros, **MORVAN TACLA**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da C.I.RG. n° 934.400/PR. e inscrito no CPF/MF. sob n° 456.406.299-91, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Padre Anchieta, n° 262; e **RICARDO TACLA**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da C.I.RG. n° 875.806/PR. e inscrito no CPF/MF. sob n° 456.857.709-87, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Padre Anchieta, n° 262. Imposto de transmissão "causa mortis", recolhido conforme comprovante nos autos. Não há incidência de Funrejus. Distribuição n° 156, em 24/02/2000. Apresentado requerimento datado de 27/09/2001, que fica arquivado. V.V.I. R\$212.700,00. Custas: 4312(vrc) R\$323,40. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de Outubro do ano de 2.001.-
REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.2 -62.906- **LOCAÇÃO**: Protocolado sob n° 156.959, em 06/09/2001- Nos termos do Requerimento datado de 20/09/2001 e do Contrato de Locação, datado de 01/07/1996, que ficam arquivados, **LOURETE NILCE FAYAD TACLA**, **ANIBAL TACLA**, **MORVAN TACLA**, e **RICARDO TACLA**, todos já qualificados, locaram parte ideal de 1/3 do imóvel descrito nesta matrícula, em favor de **TECIDOS TACLA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua XV de Novembro, n° 171, inscrita no CGC/MF. sob n° 77.539.963/0001-92, inscrição estadual sob n° 10140381-53. Prazo da locação: O prazo da locação é de 10 anos, a partir de 01/07/96 e terminará em 30/06/2006, data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel locado, completamente desocupado, fazendo entrega das chaves ao locador, bem como se obriga a exibir os comprovantes de energia elétrica e água. Valor do aluguel mensal: O aluguel mensal convencionado é no valor de R\$2.172,30(dois mil, cento e setenta e dois reais e trinta centavos), de cujo valor 2/3 deverá ser pago aos demais locadores representados pelo Sr. Jamil Tacla, diretamente. O reajuste dos alugueres será pela periodicidade permitada por lei. O locatário se compromete a pagar esses alugueres até o dia 1° de cada mês, ao locador ou ao seu procurador legalmente constituído através de procuração no seguinte endereço Rua XV de Novembro, n° 11 e 171, respectivamente, 2/3 e 1/3. Demais condições constantes do referido contrato. Não há incidência de Funrejus. Custas: R\$97,02.- O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 16 de Outubro de 2.001.
REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av-3-62.906-**CANCELAMENTO DE LOCAÇÃO**: Protocolado sob n° 203.923, em 08/02/2008. Nos termos do Ofício n° 2131/2007, datado de 05/12/2007, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Curitiba-PR, aqui arquivado, averba-se o cancelamento da Locação objeto do Av-2 desta matrícula. Custas: 129,35(vrc)- R\$.135,82. O referido é verdade e dou fé. (Dz). Curitiba, 20 de Fevereiro de 2008. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.4-62.906-**CASAMENTO**: Protocolado sob n° 222.432, em 15/01/2010. Nos termos do requerimento e da Certidão de Casamento datada de 20/01/2010, extraída do termo n° 002584, fls. 184 do livro B-007 no 1º Serviço de Registro Civil desta Comarca, aqui arquivados, averba-se o casamento de **MORVAN TACLA** e **JEANINE SALDO REQUIÃO**, em 27/06/1984, sob o regime de **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, passando a

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: dde02286-2e33-4e05-901e-bb16d31bd997

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

Este documento foi assinado digitalmente por RAIANA GLEICE MACHADO - 03062020 16:47 PROTOCOLO 03030000083470

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PALAF TCYML KSAKP MK93

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USDD X2WG5 FH7S2 GKSSK



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guenos Netto
05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matricula



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

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



CERTIDÃO

RUBRICA FOLHA
-2- Matr.62.906

CONTINUAÇÃO

contraente a assinar: **JEANINE SALDO REQUIÃO TACLA**. Custas: 60(vrc)-R\$6,30. O referido é verdade e dou fé. (j/b/ambv). Curitiba, 29 de janeiro de 2010. REGISTRADORA:

R.5-62.906-**INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL**: Protocolado sob nº 222.432 em 15/01/2010. Nos termos do Requerimento e da Quinta Alteração do Contrato Social, datada de 01/10/2007, registrada na Junta Comercial do Paraná nº 20074625233; os quais ficam aqui arquivados, **MORVAN TACLA**, já qualificado, casado com **JEANINE SALDO REQUIÃO TACLA** (que compareceu ao título como interveniente anuente, CI.RG nº 1.151.770-6-PR e CPF/MF nº 274.422-339-53), transmitiu a parte ideal de 5,55% do imóvel descrito nesta matrícula à **FEDERAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, com sede e foro em Curitiba-PR, na Rua XV de Novembro, nº 171, 3º andar, Bairro Centro, inscrita no CNPJ nº 04.168.792/0001-69. Pelo valor de: R\$33.333,33 (trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos). **CONDIÇÃO**: Não há. ITBI nº 56956/2009 recolhido sobre a quantia de R\$33.333,33. Recolhido o **FUNREJUS** no valor de R\$609,00 conforme guia nº 09085019600074292 aqui arquivada. Emitida a DOI. Custas: 4312(vrc)-R\$452,76. O referido é verdade e dou fé. (j/b/ambv). Curitiba, 29 de janeiro de 2010. REGISTRADORA:

Av.06-62.906-**CASAMENTO**: Protocolado sob nº 233.138 em 09/12/2010. Nos termos do requerimento e da certidão de casamento, datada de 07/12/2010 nº 3063, lavrada às fls. 63, do livro 9, do 1º Registro Civil desta comarca, aqui arquivados, averba-se o casamento de **RICARDO TACLA** e de **BERENICE VANIA VIEIRA**, sob o regime da Comunhão Parcial de bens, em 27/03/1985, passando a contraente a assinar: **"BERENICE VANIA VIEIRA TACLA"** Custas: 60(vrc)-R\$6,30. O referido é verdade e dou fé. (j/b). Curitiba, 14 de dezembro de 2010. REGISTRADORA:

Av.07-62.906-**SEPARAÇÃO**: Protocolado sob nº 233.138 em 09/12/2010. Nos termos do requerimento e da Certidão de Casamento com Averbação de Separação nº 3063, lavrada às fls. 63, do livro 9 do 1º Registro Civil, desta Comarca, aqui arquivados, averba-se a alteração do estado civil de **RICARDO TACLA** e **BERENICE VANIA VIEIRA TACLA**, para separados judicialmente, na qual consta que a separanda continua a assinar o seu nome de casada. Custas: 060(vrc)-R\$6,30. O referido é verdade e dou fé. (j/b). Curitiba, 14 de dezembro de 2010. REGISTRADORA:

R.8-62.906-**INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL**: Protocolado sob nº 232.522 em 14/12/2010. Nos termos do requerimento e Primeira Alteração do Contrato Social, datado de 01 de outubro de 2007, registrado na JUCEPAR sob nº 20074625080, da qual uma cópia fica aqui arquivada, **LOURETE NILCE FAYAD TACLA**, **RICARDO TACLA** e **ANIBAL TACLA**, já qualificados, transmitiram parte ideal de 27,776% imóvel descrito nesta matrícula a **TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Marechal Deodoro, nº 869, conjunto 1901, Centro em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ nº 07.063.111/0001-96. Pelo valor de: R\$.166.666,67 (cento e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos). Comparece no ato na qualidade de Interveniente/Anuente: **ZELIA MARIA BORGES CARVALHO TACLA**, brasileira, casada, portador da

Protocolo: 91.250

03/06/2020

Página 9

Continua na página 10

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash dde0226-2e33-4e05-9e8e-b95d3db0b997

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

Este documento foi assinado digitalmente por RAIANA QUELCE MACHADO - 030952020 16:47 PROTOCOLO 530900083470

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi - Identificador: P.JLAF TCYML KS4XP MK93

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JSDD X2WG5 FH7S2 GKSSK



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guerios Netto
05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matrícula

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash: 55e020e-2633-4e09-968e-b5f6303db997

CONTINUAÇÃO

CI/RG 3.435.904-0-PR e CPF/MF 444.553.139-15. **CONDIÇÃO:** Não há. ITBI nº 52264/2010 (Recolhido sobre a quantia de R\$.166.666,67). Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$.333,33 conforme guia nº 10051016400074271 aqui arquivada. Emitida a DOI. Custas: 4312(vrc)-R\$.452,76. O referido é verdade e dou fé. (jb). Curitiba, 14 de dezembro de 2010. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.9-62.906- **CISÃO:**- Protocolado sob número 232.522 em 19/11/2010. Nos termos do requerimento datado de 12 de novembro de 2010, Protocolo de Cisão Parcial e Justificação e Laudo de Avaliação, datados de 01 de outubro de 2007, registrados na JUCEPAR sob numero 2007.4625233 e Primeira Alteração Contratual, datada de 01 de outubro de 2007, registrada na JUCEPAR sob nº 20074625080, arquivados nesta Serventia, face a cisão formalizada no patrimônio da Sociedade cindida **FEDERAL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, já qualificada, parte ideal de 5,55% do imóvel objeto desta matrícula foi transferido para **TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº. 07.063.111/0001-96, com sede e foro na Rua Marechal Deodoro nº 869, conjunto 1901, em Curitiba-PR. Valor:R\$.33.333,33 (trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta três centavos). **Condições:** Não há. ITBI - nº 49.670/2010 recolhido sobre a quantia de R\$.54.000,00. Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$.66,66, conforme guia nº 10051016800074271, aqui arquivada. Foram apresentadas pela outorgante a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS nº 527372010-14001014 emitida em 16/11/2010 e Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 17/11/2010.- Emitida a DOI. Custas: 4312(vrc) R\$.452,76. O referido é verdade e dou fé. (jb). Curitiba, 14 de dezembro de 2010. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.10-62.906-**PAGAMENTO EM INVENTÁRIO:**Protocolado sob nº 250.815, em 27/06/2012. Nos termos do Formal de Partilha datado de 22/08/2006 e dos Termos de Retificações datados de 26/06/2007 e 21/12/2007, expedidos pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, extraldo dos Autos Arrolamento nº 870/2001 de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de **JAMIL IBRAHIM SLEMAN TACLA**, (que também assinava Jamil Tacla), CPF/MF nº 000.706.459-49, sentença proferida pelo MM. Doutor ENÉIAS DE SOUZA FERREIRA, em data de 25/08/2004, transitada em julgado em 05/07/2006; a parte ideal de 2/3 ou 66,66% do imóvel descrito desta matrícula foi partilhado em favor de: **LEILA FAYEK TACLA YACOB**, brasileira, divorciada, advogada, CI.RG nº 05484147-3/RJ, e CPF nº 702.601.257-68, residente e domiciliada na Alameda Princesa Izabel, nº 120, casa, em Curitiba-PR. Avaliação do imóvel nos autos: R\$.160.000,00. ITCMD "causa mortis/inter vivos" (recolhidos conforme comprovante nos autos). Isento do recolhimento do Funrejus conforme previsto no artº 3º VII -b- nº 8 da Lei Estadual 12.604 de 02/07/99. **CONDIÇÕES:** Gravado com cláusulas. Custas: 4312(vrc)-R\$.607,99. O referido é verdade e dou fé. (es/amb/ambv). Curitiba, 29 de junho de 2012. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.11-62.906-**CLÁUSULAS:** Nos termos do título que deu origem ao registro nº 10, averba-se que o imóvel fica gravado com as

SEQUE

www.registradores.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por RAUANA GLEICE MACCHADO - 020562020-19-47-PROTTOCOLO-52005001834172

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001. Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JLAF TCYML K94XP M2K8Y

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JSDD X2WG5 FH7S2 GKSSK



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guerios Netto
05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matrícula



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

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



CERTIDÃO

RUBRICA *mm* FOLHA -03- Matr. -62.906-

CONTINUAÇÃO
CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE vitalícias. Custas: 315(vrc)-R\$44,41. O referido é verdade e dou fé. (es/ann/ambv). Curitiba, 29 de junho de 2012. REGISTRADORA: *mm*

AV.12-62.906-AJUIZAMENTO DE AÇÃO EXECUTIVA: Protocolado sob nº 252.413, em 16/08/2012. Nos termos do Requerimento, e da Certidão datada de 09/08/2012, expedida pelo Juízo de Direito da Nona Vara Cível desta Comarca, aqui arquivados, referente ao Cumprimento Provisório de Sentença, autuado sob nº 58712-76.2011, tendo como requerentes: RICARDO TACLA, ANIBAL TACLA, MORVAN TACLA, LOURETE NILCE FAYAD TACLA e ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA CASILLO ADVOGADOS S/C e requerido ESPÓLIO DE JAMIL IBRAHIM SLEIMAN TACLA, averba-se o Arquivamento da Ação Executiva. Valor da Causa: R\$2.089.989,11. Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$817,80 conforme guia nº 12020019000074272 aqui arquivada. Custas: 1293,5(vrc)-R\$182,39. O referido é verdade e dou fé. (ec/ambv). Curitiba, 28 de agosto de 2012. REGISTRADORA: *mm*

R.13-62.906-PENHORA: Protocolado sob nº 259.542, em 09/04/2013. Nos termos do Mandado de Penhora, Averbação Reg. Imobiliário e Intimação das Execuções, datado de 08/04/2013; e do Auto de Penhora e Depósito, datado de 09/04/2013, expedidos pelo Juízo de Direito da Nona Vara Cível desta Comarca, aqui arquivados, extraídos dos Autos de Cumprimento de Sentença nº 58712-76.2011.8.16.0001, em que é exequente RICARDO TACLA e executada LEILA FAYEK TACLA YACOUB, procedo ao registro da penhora sobre parte ideal de 2/3 do imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade da executada. Valor da Execução: R\$2.573.213,45. Recolhido o Funrejus no valor de R\$817,80, conforme guia nº 13009906730074200, aqui arquivada. Custas: 1293,5 (vrc) R\$182,39. O referido é verdade e dou fé. (Jbad). Curitiba, 11 de abril de 2013. REGISTRADORA: *mm*

R.14-62.906-LOCAÇÃO: Protocolado sob nº 254.548, em 24/10/2012. (O contrato de locação foi apresentado e protocolado em data de 14/08/2012 sob nº 252.350 e, em data de 24/09/2012 sob nº 253.616 não sendo efetivado o registro pelos motivos expostos nas fichas de exigências registrares respectivas). Nos termos do Contrato de Locação datado de 01/07/2012, e decisão proferida nos autos nº 0055057-62.2012.8.16.0001, enviada em data de 19/08/2013, expedida pela Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial desta Capital, documentos estes que ficam aqui arquivados, LEILA FAYEK TACLA YACOUB, já qualificada, locou o imóvel descrito nesta matrícula, em favor de BRAUS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.739.802/0001-67, no ato representada por Leandro Zancavalli Debones; e SUBSANO LANCHONETE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.764.213/0001-43, com sede e foro na Av. Luiz Xavier nº 68, Curitiba-PR, no ato representada por Giuliano Pereira Ivankiw (CI/RG nº 5.363.275-0/PR, CPF/ME nº 001.785.139-46). O aluguel mensal convencionado é de R\$15.000,00 (quinze mil reais). O reajuste dos aluguéis será feito na menor periodicidade permitida, atualmente anual, de acordo com a real inflação do período, medida

SEQUE

Protocolo: 91.250

03/06/2020

Página 11

Continua na página 12

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d0e82c08-2e33-4ed6-981e-b595d31eb897

www.registradores.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por RAIANA GLEICE MARCCHADO - 0309612020 16:47 PROTOCOLO 5200800006347D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-LALF TCYML KSA4P M2K9Y

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USDD X2WG5 FH7S2 GKSSK



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

PROJUDI - Processo: 0012820-32.2020.8.16.0001 - Ref. mov. 1.4 - Assinado digitalmente por Michel Guerios Netto
05/06/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matrícula

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d4e0d728-2a33-4a0b-958e-35f552bb0997

CONTINUAÇÃO

pelo maior índice oficial publicado pelo governo. O Locatário se compromete a pagar pontualmente esses alugueres até o dia 05 de cada mês ao locador. O prazo de vigência da locação é de 05 (cinco) anos, com início em 01/07/2012 e término em 30/06/2017. Se o imóvel objeto da locação for alienado, o adquirente não poderá denunciar o dito contrato para desocupação, uma vez que o mesmo vige por tempo determinado, para efeito do art. 8º da Lei nº 8.245 de 18/10/1991, bem como para fins do direito de preferência à aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros conforme art. 27 e seguintes da mesma lei. Em caso de alienação do imóvel a terceiros, o locador se compromete a inserir na respectiva escritura de venda e compra, cláusula que obrigue os adquirentes a respeitar a locação até o seu término, sob pena de responder por perdas e danos resultantes, equivalente a somatória de todos os alugueres vincendos, bem como todas as benfeitorias introduzidas pelo locatário. Demais condições constantes do referido contrato. Recolhido o Funrejus no valor de R\$360,00 (valor base R\$180.000,00), conforme guia nº 12020018000074272, aqui arquivada. Custas: 1293,5(vrc)-R\$182,39. O referido é verdade e dou fé. ec/ad. Curitiba, 22 de agosto de 2013. REGISTRADORA

Av.15-62.906-CANCELAMENTO: Protocolado sob nº 283.038, em 30/03/2015. Nos termos do Ofício nº 155/2015vs, datado de 25/03/2015, expedido pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível, desta Comarca, aqui arquivado, extraído dos Autos de Cumprimento de Sentença nº 58712-76.2011.8.16.0001, fica cancelado o ajuizamento de ação averbado sob nº 12 e a penhora registrada sob nº 13. Custas: 647(vrc)-R\$108,01. O referido é verdade e dou fé. (Jb/Lv). Curitiba, 06 de abril de 2015. REGISTRADORA

CERTIDÃO DIGITAL
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 62906 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº91.250. Emolumentos: R\$18,06. Funrejus: R\$4,53. Sel: R\$4,67. ISS: R\$0,75 FADEP: R\$0,91. TOTAL R\$28,92.
Curitiba - PR, 03 de junho de 2020.

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº 0M4C.zdWFjvNKy. Controle:v8H5p HG7kV - Autenticidade do selo em <http://funarpen.com.br>
Apresente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

SEGUI

www.registradores.org.br

Registadores

Este documento foi assinado digitalmente por RAIANA CLICE MACCHADO - 03/06/2020 18:47 PROTOCOLO: S20050006347D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001. Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudv/> - Identificador: P-JLAF TCYML KS4XP M2K9Y

Protocolo: 91.250

03/06/2020

Página 12

b) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) dos trabalhos junto ao CREA:



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)



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
1720232792929

1. Responsável Técnico

ALEXANDRE CORIOLANO MURILLO BETIOLI

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 2600986820

Carteira: SP-5061375106/D

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ: 77.821.841/0001-94

R MATEUS LEME, 1142

16A VARA CÍVEL CENTRO CIVICO - CURITIBA/PR 80530-010

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 27/03/2023

Valor: R\$ 12.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV MARECHAL FLORIANO PEIXOTO, 155

CENTRO - CURITIBA/PR 80020-090

Data de Início: 27/03/2023

Previsão de término: 31/05/2023

Coordenadas Geográficas: -25,431846 x -49,271391

Finalidade: Judicial

4. Atividade Técnica

Elaboração

[Avaliação] de imóveis

Quantidade

307,00

Unidade

M2

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

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por ALEXANDRE CORIOLANO MURILLO BETIOLI, registro Crea-PR SP-5061375106/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 31/05/2023 e hora 13h37.

Alexandre Betioli

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ - CNPJ: 77.821.841/0001-94

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.confex.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 : 02/06/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720232792929





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

c) Pesquisa de mercado, conforme normas específicas;

Elemento amostral n°	Fotografia Técnica	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Data (1 = Jan 2021, 2 = Fev 2021... 25 = Jan 2023, 29 = Maio 2023)	Área total (m²)	Frete (m)	PGV (Prefeitura de Curitiba PR) - Ano 2023	Valor unitário com Fo=0,90 (R\$/m²)
1		Av. Vicente Machado, 471	COD. 1027	Centro	WLP Venda e Locação de Imóveis LTDA	(41) 3014-0202	16	394,00	7,30	5160,00	7309,64
2		Rua Nunes Machado, 2443	COD. TE0006	Centro	Sírius Assessoria Imobiliária LTDA	(41) 99528-1910	16	934,00	18,00	956,00	1532,12
3		Sete de Setembro esquina com Dom Ático	COD. TE0010	Seminário	Pratis Imoveis	(41) 9976-9931	23	777,00	14,80	2184,00	5212,36
4		Rua Emiliano Pernetá, 668	COD. 44292	Centro	Fernando Galvão	(41) 99187-0809	20	814,00	9,00	5160,00	5221,13
5		Rua Marechal Floriano Peixoto, 7115	COD. TE0147	Boqueirão	Linkmob Serviços Administrativos	(41) 99577-1462	21	1446,00	14,46	1277,00	1469,57
6		Avenida Marechal Floriano Peixoto, 1207	REO678411	Centro	Lopes	(41) 3111-0777	17	978,00	19,57	3696,00	1912,07
7		Rua Brigadeiro Franco - de 2051/2052 a 2403/2404	COD 930370	Água Verde / Rebouças	Apolar Juveve	(41) 3250-8444	23	325,65	16,70	5160,00	1774,91
8		Avenida Sete de Setembro - de 1691 a 2193	TE0100	Batel	Imobiliária Freitas Godoi	(41) 3332-2020	15	383,00	10,00	3696,00	9986,95
9		Rua Mateus Leme, 241	COD. 2970018094	Centro	GIANINE LIMA	(41) 991826442	16	488,36	28,27	2258,00	2610,78
10		Avenida Visconde de Guarapuava, 2150	COD. TE0024	Centro	Thá Desenvolvimento Imobiliário	(41) 98740-7858	29	255,00	13,40	5160,00	4300,00
11		Rua Senador Xavier Da Silva 336	COD 2970059045	Centro Cívico	Apolar Boqueirão	(41) 3093 - 1212	29	327,00	12,00	4353,00	2206,88
12		Rua Aristides Teixeira, 149	COD 9265	Centro Cívico	Imobiliária Prates	(41) 99154.9074	29	275,00	12,00	4353,00	1854,55
13		Rua Júlia Wanderley, 1447	COD 2604945516	Bigorriglo	Canto Imóveis	(41) 3079-0799	29	319,00	11,00	1340,00	2131,66
14		Rua Brasílio Itiberê, 100	COD 2609782788	Jardim Botânico	NEWCORE	(11) 95819-6257	29	292,00	11,00	1239,00	2035,52

Continua...





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Elemento amostral n°	Fotografia Técnica	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Data (1 = Jan 2021, 2 = Fev 2021... 25 = Jan 2023, 29 = Maio 2023)	Área total (m²)	Frente (m)	PGV (Prefeitura de Curitiba PR) - Ano 2023	Valor unitário com Fo=0,90 (R\$/m²)
15		Rua Durval de Moraes, 153	COD	Jardim das Américas	JBA Imobiliária	(41) 3515-1607	29	420,00	12,00	1117,00	1477,38
16		Rua Doutor Laurindo Abelardo de Brito, 596	COD 2611709732	Boqueirão	Live Imobi	(41) 3014-0202	29	770,00	14,00	655,00	728,57
17		Rua Jacob Foltran, 47	COD 2564906920	Bigorriglo	Giacometti	(41) 3013-2855	29	630,00	12,00	1447,00	2023,81
18		Rua Padre Agostinho, 544	COD 2971091049	Mercês	Prospecta Imob	(41) 99944-6917	29	430,00	9,00	1987,00	1976,74
19		Av. Prefeito Omar esq c/ Rua Brasílio Itiberê	COD 2572682686B	Jardim Botânico	Fazendinha	(41)99232-8318	29	90,00	4,50	1239,00	4250,00
20		Av Comendador Franco, 2319	COD 6663	Jardim das Américas	Habitec Imóveis	(41) 3340-3222	29	396,00	13,90	1336,00	1395,20
21		Rua Jacob Bertinato, 75	COD HAB2043	Cristo Rei	Habitec Imóveis	(41) 3340-3222	29	862,00	17,00	1617,00	1577,73
22		Avenida Marechal Floriano, 1380	COD 2531852683	Rebouças	Thá desenvolvimento Imobiliario	(41) 98740-7858	29	858,00	19,50	1729,00	2179,49
23		Rua Brasílio Itiberê, 454	COD 2572682686B	Jardim Botânico	Rezende Imóveis	(41) 3018-9091	29	292,00	11,00	1239,00	2037,67
24		Rua Conselheiro Dantas, 1138	COD 2601697125	Rebouças	Imobiliária Freitas Godoi	(41) 3332-2020	29	440,00	11,00	1356,00	1506,82
25		Rua Ermelino de Leão, 297	COD	Centro	Pina Duviski	(41) 32240000	29	368,00	6,96	2278,00	1663,04
26		Rua Lourenço Pinto, 402	COD	Centro	Pina Duviski	(41) 32240000	29	348,00	9,05	5160,00	3785,92
27		Visconde de Nacar 726	Cód. 2979192286	Centro	Danielle Bianchi	(41) 99661-7187	29	232,00	8,00	1987,00	3220,47
28		R. Brasílio Itiberê, 03030	COD 2516155918	Água Verde	Franca Ferraz	(47) 99253-5411	29	292,00	11,50	2495,00	2183,22
AV		Rua Marechal Floriano Peixoto, 155	Matr. 62906 - 4º Ofício	Centro	Eng. Alexandre C. M. Betioli	13 99756-7676	29	132,14	4,89	5160,00	MODELO ESTATÍSTICO

Obs.: Imóveis com dados em vermelho foram retirados do Modelo Estatístico.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Justificativa: Os dados destoantes da pesquisa (pontos influenciantes) foram minimamente e estrategicamente retirados para uma melhor homogeneização dos dados restantes (e válidos) e também para deixar os dados mais próximos entre si objetivando necessariamente ajuste ideal do modelo conforme Norma NBR 14.653-2 e também saneamento amostral prévio pelo Critério Estatístico de Chauvenet.

As variáveis mais significativas, adotadas neste trabalho, foram às seguintes (para o terreno avaliando):

Variável	Descrição	Classificação do Imóvel Avaliando
Data (**)	Variável independente, data, com tendência positiva que indica a valorização do imóvel perante o tempo de coleta amostral. Amplitude: Data (1 – Jan 2021, 2 – Fev 2021... 25 – Jan 2023, 29 – Maio 2023)	29 (Maio / 2023)
Área Total	Variável independente, quantitativa, com tendência negativa que indica a área total do lote urbano, em metros quadrados de cada dado amostral. Amplitude: 90,00 m ² a 978,00 m ²	132,14 m ²
Frente / Fachada (**)	Variável independente, quantitativa, com tendência positiva que indica a medida da frente do lote urbano, em metros de cada dado amostral. Amplitude: 8,00 m a 40,00 m	19,50 m
Setor Urbano PGV	Variável independente, proxy, positiva que indica o valor por metro quadrado (valor venal) de acordo com macrolocalização do imóvel - PGV Prefeitura de Curitiba PR – atualizada. Lei n° 136/2023 Amplitude: R\$ 956,00 / m ² a R\$ 5.160,00 / m ²	R\$ 5.160,00 / m ²
Valor Unitário com Fator de Oferta (Fo) (*)	Variável dependente buscada no modelo, que expressa em R\$/m ² o valor por metro quadrado de mercado do imóvel Amplitude: R\$ 1.395,20 / m ² a R\$ 5.221,13 / m ²	R\$ 5.973,43 / m ²

(*) Obs: 1) Utilizado o Fator de Oferta (Fo):

(**) Variável Não utilizada no Modelo Estatístico – Não Aderiu ao Modelo Estatístico.

Fator de oferta ou fonte (Fo): Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. **É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados** podendo chegar a 0,8. Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual à 1,0. Adotamos para esse Laudo de Avaliação para os dados coletados: Fo = 0,85 ***.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Justificativa: A homogeneização do valor do imóvel pelo fator oferta ocorre somente **depois** do cálculo do mesmo. Conforme NBR 14653-2, Capítulo 9 (Especificação das Avaliações), item 9.2.1.3, o tratamento dos dados é feito **previamente**. Logo, o fator de homogeneização deve ser aplicado aos dados coletados, **antes** do cálculo no modelo. Verificação da Extrapolação do Modelo = ok!

(*) Valores estão demonstrados no Banco de Dados anteriormente citado.**

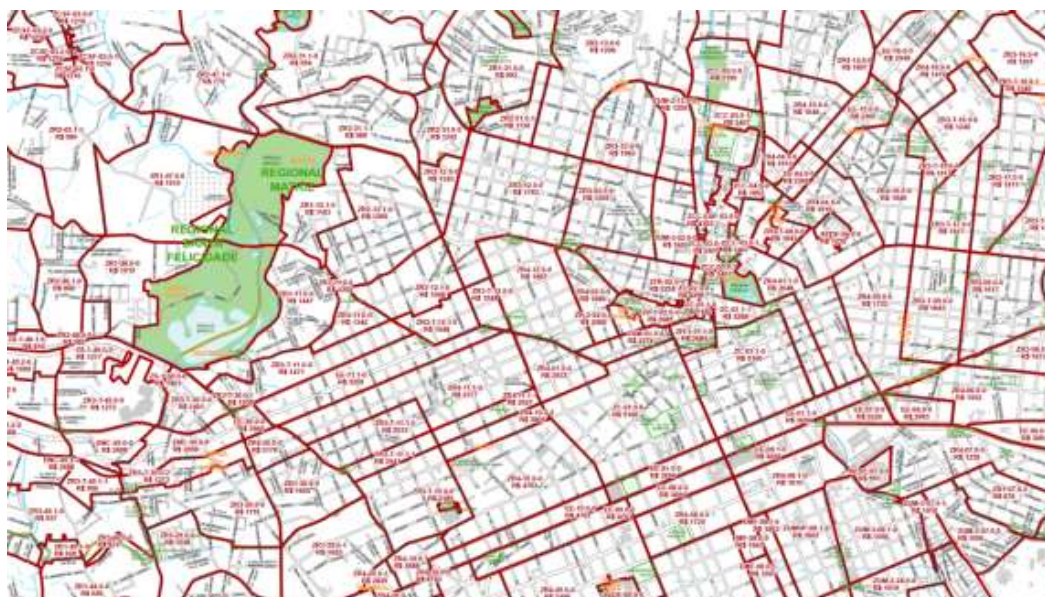


Figura A-01: Planta Genérica de Valores de Curitiba PR – Lei Complementar nº 136/2023 – Trecho em “print”





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

d) Tratamento de dados e memorial de cálculo (terreno MCDDM);

Modelo:

AUTOS N° 0003304-80.2023.8.16.0001

Data de Referência:

Segunda-feira, 29 de maio de 2023

Informações Complementares: MODELO - MCDDM PARA TERRENO DO PROCESSO N° 0003304-80.2023.8.16.0001

Dados para a projeção de valores:

Área total = 132,14

Frente/Fachada = 4,89

Setor Urbano (PGV) = 5.160,00

Endereço = Rua Marechal Floriano Peixoto, 155

Complemento = Matr. 62906 - 4° Ofício

Bairro = Centro

Informante = Eng. Alexandre C. M. Betioli

Telefone do informante = 13 99756-7676

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (11,62%) = 5.279,54

Médio = 5.973,43

Máximo (13,14%) = 6.758,51

Valor Total

Mínimo = 697.638,44

Médio = 789.328,48

Máximo = 893.069,28

Intervalo Predição

Mínimo = 645.283,40

Máximo = 965.528,40

Mínimo (18,25%) = 4.883,33

Máximo (22,32%) = 7.306,86





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 5.077,41

RL Máximo = 6.869,44

INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	ALEXANDRE C. M. BETIOLI
Modelo:	AUTOS N° 0003304-80.2023.8.16.0001
Data do modelo:	Segunda-feira, 29 de maio de 2023
Tipologia:	Lotes

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	17

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	90,00	978,00	888,00	460,39
Frente/Fachada	4,50	19,57	15,07	12,25
Setor Urbano (PGV)	956,00	5.160,00	4.204,00	2.582,00
Valor unitário	1.395,20	5.221,13	3.825,93	2.389,43

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9606296 / 0,9816196
Coeficiente de determinação:	0,9228093
Fisher - Snedecor:	51,80
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	88%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,161	3	0,720	51,805
Não Explicada	0,181	13	0,014	
Total	2,342	16		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,937487812 + 0,3545676324 * \ln(\text{Área total}) - 1,347020313 * \ln(\text{Frente/Fachada}) + 0,2547542795 * \ln(\text{Setor Urbano (PGV)})$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +1015,951549 * e^{(+0,3545676324 * \ln(\text{Área total}) * e^{(-1,347020313 * \ln(\text{Frente/Fachada}) * e^{(+0,2547542795 * \ln(\text{Setor Urbano (PGV)})})})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +1030,178958 * e^{(+0,3545676324 * \ln(\text{Área total}) * e^{(-1,347020313 * \ln(\text{Frente/Fachada}) * e^{(+0,2547542795 * \ln(\text{Setor Urbano (PGV)})})})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +1037,367204 * e^{(+0,3545676324 * \ln(\text{Área total}) * e^{(-1,347020313 * \ln(\text{Frente/Fachada}) * e^{(+0,2547542795 * \ln(\text{Setor Urbano (PGV)})})})}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	4,78	0,04
Frente/Fachada	$\ln(x)$	-10,44	0,00
Setor Urbano (PGV)	$\ln(x)$	5,40	0,01
Valor unitário	$\ln(y)$	15,62	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,76	0,09	-0,33
Frente/Fachada	x2	0,76	0,00	0,07	-0,77
Setor Urbano (PGV)	x3	0,09	0,07	0,00	0,38
Valor unitário	y	-0,33	-0,77	0,38	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,90	0,65	0,80
Frente/Fachada	x2	0,90	0,00	0,79	0,95
Setor Urbano (PGV)	x3	0,65	0,79	0,00	0,83
Valor unitário	y	0,80	0,95	0,83	0,00



Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

A NBR 14.653-2 indica que o ideal é que o modelo tenha a correlação entre as variáveis até 80. Acima deste valor, é necessário avaliar a relação entre essas variáveis. Se elas realmente são dependentes (se uma interfere na outra), é possível utilizar a equação no modelo estatístico.

Foi realizada a análise a equação no SisDEA e verificamos que existe alta correlação entre variáveis (Setor Urbano / Valor Unitário), mas que não pode ser corrigida, devido ao seu alto poder de explicação na formação dos valores unitários do avaliando e também na interdependência entre as duas variáveis utilizadas, portanto, a hipótese é aceita.

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	7,33	7,22	0,12	1,5943%	0,991588	0,16747200
4	8,56	8,53	0,03	0,3338%	0,242297	0,08068000
6	7,56	7,47	0,09	1,1951%	0,765746	0,06636500
7	7,48	7,37	0,11	1,4322%	0,908597	0,26352000
11	7,70	7,78	-0,08	-1,0177%	-0,664434	0,02557400
12	7,53	7,72	-0,19	-2,5365%	-1,618669	0,21678500
13	7,66	7,59	0,08	1,0267%	0,667300	0,01360700
14	7,62	7,53	0,08	1,1008%	0,711150	0,02006400
15	7,30	7,52	-0,22	-3,0404%	-1,881575	0,14984000
17	7,61	7,73	-0,12	-1,5354%	-0,991157	0,05784300
19	8,35	8,32	0,03	0,3991%	0,282777	0,05953700
20	7,24	7,35	-0,11	-1,4623%	-0,897844	0,03481200
21	7,36	7,40	-0,04	-0,4912%	-0,306721	0,00662100
23	7,62	7,53	0,08	1,1145%	0,720102	0,02057200
26	8,24	8,22	0,02	0,1931%	0,134895	0,00186100
27	8,08	8,00	0,07	0,9274%	0,635195	0,01745600
28	7,69	7,65	0,04	0,4613%	0,300753	0,00259300





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
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	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	2
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Total de Pontos: 16

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

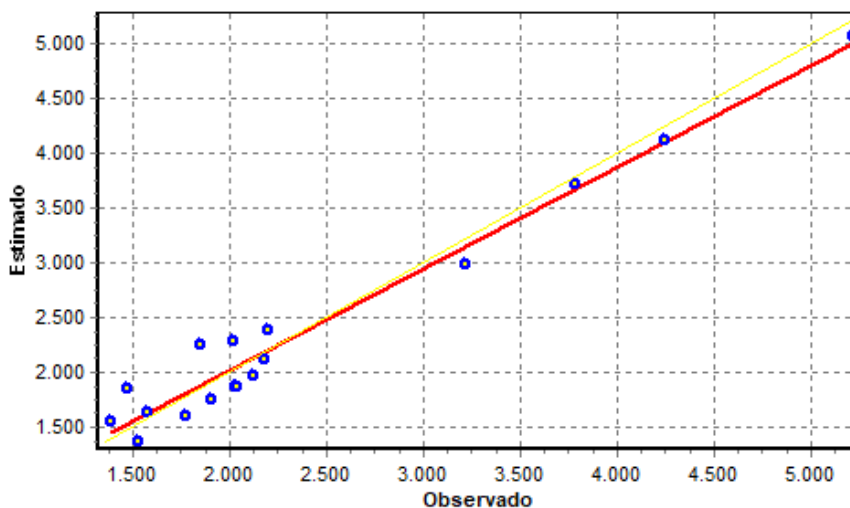
Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

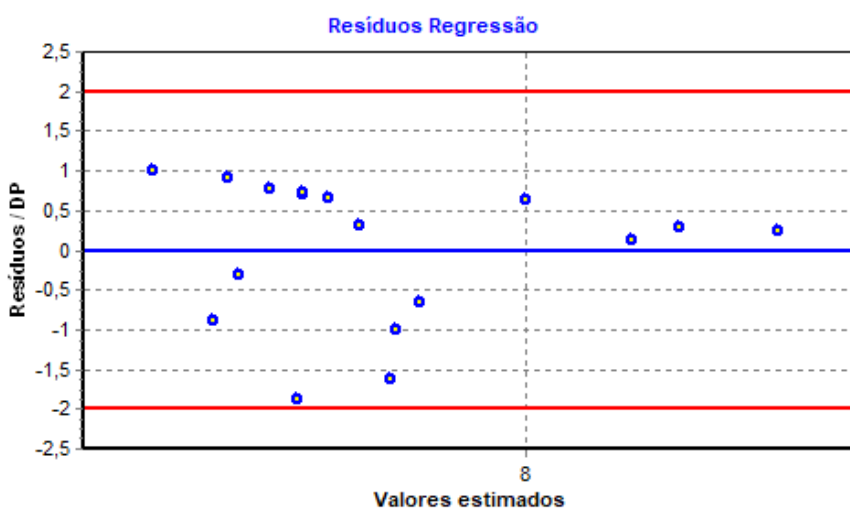
(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear





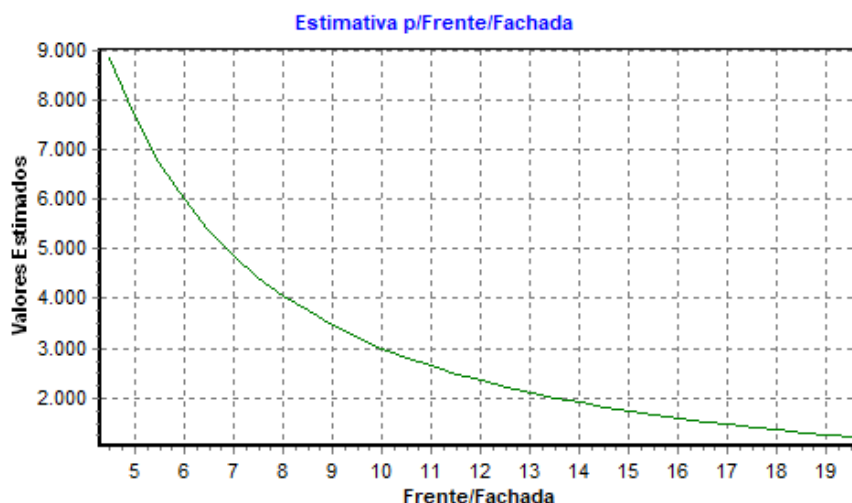
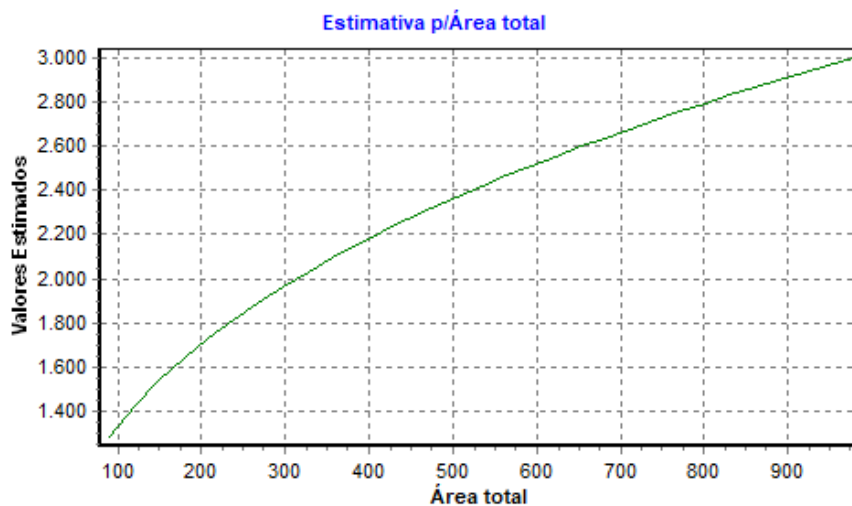
Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



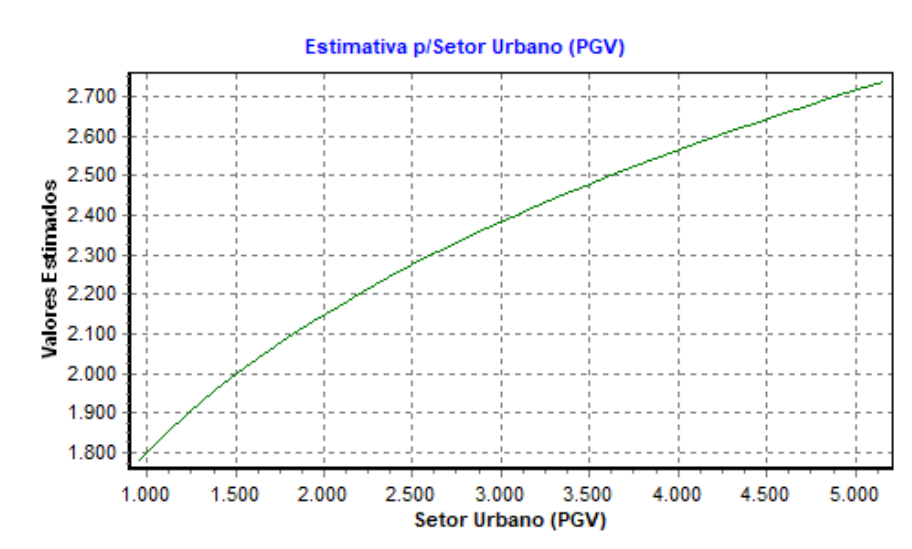


Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)



e) Foto colorida de melhor visibilidade / nitidez de cada elemento da amostra (enumerados de 01 a 28)



Dado Amostral 01



Dado Amostral 02



Dado Amostral 03



Dado Amostral 04



Dado Amostral 05



Dado Amostral 06





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)



Dado Amostral 07



Dado Amostral 08



Dado Amostral 09



Dado Amostral 10



Dado Amostral 11



Dado Amostral 12



Dado Amostral 13



Dado Amostral 14



Dado Amostral 15



Dado Amostral 16



Dado Amostral 17



Dado Amostral 18



Dado Amostral 19



Dado Amostral 20



Dado Amostral 21





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

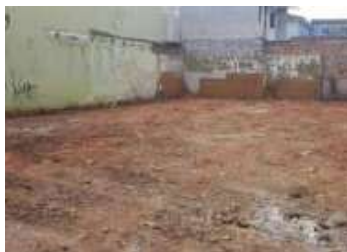
Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)



Dado Amostral 22



Dado Amostral 23



Dado Amostral 24



Dado Amostral 25



Dado Amostral 26



Dado Amostral 27



Dado Amostral 28

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JSDD X2WG5 FH7S2 GKSSK





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

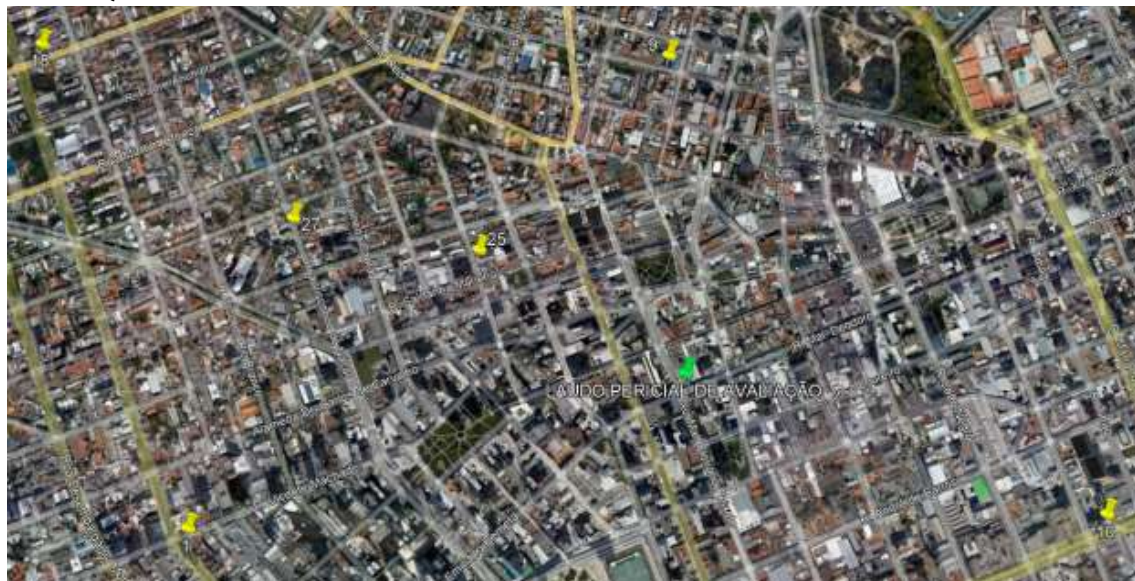
(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

f) Mapa dos dados elencados anteriormente (Curitiba PR)



Avaliando: Marcação verde; Dados da Amostra / Elementos: Marcação amarela

Zoom – Quadro Amarelo:



Avaliando: Marcação verde; Dados da Amostra / Elementos: Marcação amarela

Tabela de Fundamentação e Precisão para o Método da Quantificação de Custos de Benfeitorias:





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Tabela 7 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

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

9.3.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa. OK

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

a) na Tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 8.

Para o atendimento à Tabela 8, observar 9.1

a 9.3.





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de 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	todos, no mínimo no grau I

Fundamentação: Grau II

Tabela de Fundamentação e Precisão para o Método Evolutivo

MÉTODO EVOLUTIVO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
Tabela 11 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo				
Ítem	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
PONTOS		6		
9.5.1 Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.				
9.5.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:				
a) na Tabela 11, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;				
b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;				
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 12.				
9.5.2.1 Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15 % do valor total do imóvel, poderão ser adotados para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos				

Para o Presente Laudo:

Avaliação do Terreno (MCDDM):

**Fundamentação Grau II;
Precisão Grau III**

Método da Quantificação de Custos de Benfeitorias (MCQB): **Fundamentação Grau II**

Método Evolutivo (MEVOL) = MCDDM + MCQB: **Fundamentação Grau II**





Alexandre Coriolano Murillo Betioli

Engenheiro Civil - CREA - 5061375106

PERÍCIAS JUDICIAIS

(Avaliação de Imóveis, Danos nas Construções, Consumo de Água e Energia, Grafotécnica)

15. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acreditando em poder atender a determinação deste Juízo, o signatário permanece no aguardo das designações, e qualquer esclarecimento que Vossa Excelência entender por bem de direito.

Termos em que,

P. Deferimento

Paranaguá, 02 de junho de 2023.


ALEXANDRE CORIOLANO MURILLO BETIOLI
Perito Judicial
Engenheiro Civil

