



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 018 /2024

Endereço do imóvel: BR116, nº 19.941

Bairro Pinheirinho

Curitiba/PR



Curitiba, 08 de abril /2024

Endereço do imóvel: BR116, 19.941		
Cidade: Curitiba	UF: PR	
Objetivo da avaliação: Determinar o valor real do imóvel.		
Finalidade da avaliação: Subsidiar o processo de valoração do imóvel para fins judiciais.		
Solicitante e/ou interessado: Magnus Piber Maciel		
Proprietário:		
Tipo do imóvel: Terreno urbano com edificações prediais de variadas finalidades		
Área do imóvel: 22.904,00 m2		
Área do terreno: 22.904,00 m2	Área construída: 12.863,60 m2	
Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado		
Especificação: Grau de fundamentação Grau de precisão		
Pressupostos e ressalvas:		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel	
Valor adotado na avaliação		

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: PJ5MV H4GQH AWYG7 FKZJR

ÍNDICE

- 1 – SOLICITANTE
- 2 – OBJETIVO
- 3 – FINALIDADE
- 4 – PROPRIETÁRIO
- 5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- 6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 6.1 – Localização
 - 6.2 – Acesso
 - 6.3 – Caracterização da Região
 - 6.4 – Descrição do imóvel
 - 6.4.1 – Terreno
 - 6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias
- 7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO
- 8 – METODOLOGIA
 - 8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
 - 8.2 – Aproveitamento Eficiente
- 9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
 - 9.1 – Grau de Fundamentação
 - 9.2 – Grau de Precisão
- 10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO
- 11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO
- 12 – CONCLUSÃO:
- 13 – ANEXOS

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 018 / 2024

Em atendimento à solicitação do Dr. Magnus Piber Maciel, brasileiro, casado, advogado, regularmente inscrito no CPF nº 564.144.120/15 e na OAB/SC sob nº 16.849, com endereço profissional, onde recebe as intimações, na Rua XV de Novembro nº 964 – 3º andar – Centro – Curitiba – PR – CEP 80.060-000, delegou à Cibraco Imóveis S/A, CRECI: 20J/PR, a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na BR116, nº 19.941, Bairro Pinheirinho, em Curitiba – PR.

1 – SOLICITANTE

Dr. Magnus Piber Maciel
CPF nº 564.144.120/15
OAB/SC nº 16.849

2 – OBJETIVO

Determinar o valor real do imóvel.

3 – FINALIDADE

Subsidiar o processo de valoração do imóvel para fins judiciais.

4 – PROPRIETÁRIO

Reginaldo Mansur Teixeira, Maria da Fonseca Teixeira e RKT - Participações Ltda., registrado sob Matrícula 44331, livro 1, no 8 Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba.

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado na BR116, nº 19.941, Bairro Pinheirinho, em Curitiba – PR, onde ainda hoje funciona Pluma Conforto e Turismo, na qual o advogado Magnus Piber Maciel, solicita a avaliação do mesmo. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram considerados os quantitativos captados pelas informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 06 de março de 2024 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.



O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 – Localização

Na BR116, nº 19.941, Bairro Pinheirinho, em Curitiba – PR.

Coordenadas:

Latitude: 25°31'32.6"S

Longitude: 49°17'47.7"W

6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Via Marginal da BR116, Bairro Pinheirinho.

6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade, farto serviço de transporte público etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial e comercial.

6.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano onde funciona a Pluma Conforto e Turismo, constituídos de várias edificações e benfeitorias. A área utilizada possui formato irregular com aproximadamente 22.904,00 m², conforme informações do IPPUC e Prefeitura Municipal de Curitiba - PR.

6.4.1 – Terreno

Área de 22.904,00 m², situada nesta capital, totalmente murada, possui formato irregular com ligeiro declive para os fundos, em direção a Rua Izaac Ferreira da Cruz. Sendo resultante da unificação dos lotes L-7/L-8/L-9/L-10, e glebas 02, 03, 04, 05 e 06.

Localiza-se segundo o Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei nº 15.511 de 2019, com Indicação Fiscal: 83483031, Inscrição Imobiliária: 6630058107000, Zoneamento: SETOR ESPECIAL DA LINHA VERDE - 11 - S. SUL-ADB3.

6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

As benfeitorias avaliadas possuem como principais características:

Prédio 01 - Área aproximada de 3.300,00 m²

Prédio de alvenaria em 3 pavimentos e dois blocos separados, ambos com a mesma fachada em pastilhas cerâmicas e pintura com tinta pva, esquadrias de alumínio e vidro tipo fumê, liso e laminado.





Ocupação: Área administrativa em dois pavimentos do segundo bloco, sendo o terceiro pavimento inteiro locado para uma igreja e local para palestras. O outro bloco possui quartos para dormitórios para motoristas.

Piso.: cerâmica, ardósia e cimento liso.

Paredes: pintadas a látex.

Fôrro: laje, gesso, PVC e cobertura em telha de amianto.

Instalação elétrica: embutida, iluminação em lâmpadas normais tendo em sua grande maioria lâmpadas fluorescentes tubulares, todas em bom funcionamento.

Instalação Hidráulica: Em funcionamento.

Padrão de acabamento: Regular a normal.

Estado de conservação: regular precisando de reparos.

Idade aparente: 40 anos

Galpões - Área 9.563,60 m²

6 Galpões com 5 metros de altura no mínimo, em pintura com tinta pva, esquadrias de ferro e alumínio, vidro liso

Piso: Cerâmica, cimento queimado

Pintura: em tinta acrílica e pva.

Fôrro: Laje de concreto, laje pré-moldada e telha de amianto.

Ocupação: escritórios e almoxarifados, todos com baias para manutenção de ônibus, para as várias oficinas de manutenção, que estão lá locadas para várias empresas transportadoras de passageiros (ônibus), um lava-rápido também especializado para ônibus, um restaurante, estando atualmente todos os locais ocupados.



Instalação elétrica: Embutida e disponibilizada, com infraestrutura para atendimento de alta demanda, iluminação em lâmpadas fluorescentes tubulares, em bom funcionamento.

Instalação Hidráulica: Em bom funcionamento

Padrão de acabamento: Regular

Estado de conservação: Ruim e precisando de reparos simples nas paredes e substituição de boa parte das telhas de cobertura.

Idade aparente: 50 anos

Demais Benfeitorias:

Pavimento: misto, parte em asfalto, blocos de cimento, paralelepípedo de pedras irregulares e pedregulhos.

Estado de Conservação: Regular

Captação de água pluvial nos fundos para auxiliar no consumo, com casa de bombas em estado regular

Vedações de Muro Perimetral

Muro de alvenaria no entorno do terreno.

Estado de conservação: Regular

7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando que há uma retomada da atividade econômica em nosso país, através de incentivos dos governos municipal, estadual e federal, no âmbito da construção civil de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada de baixa a normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como baixa, estando o desempenho do mercado nesse segmento em ritmo de lento crescimento.

8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e benfeitorias).

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor real de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.



8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: “Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 – Grau de Fundamentação

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3

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: PJ5MV H4GQH AWYG7 FKZJR

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.				

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 7 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem à exigência da norma no grau II, consequentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

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: PJ5MV H4GQH AWYG7 FKZJR



9.2 – Grau de Precisão

TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2

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

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau II.

10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.
Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.
Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local, topografia e ajuste.

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos*
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados,

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: PJ5MV H4GQH AWYG7 FKZJR



efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor real de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	22.904,00	26.000.000,00	28.000.000,00	40.000.000,00

Acrescentou-se ao terreno o valor das benfeitorias e edificações determinando assim, o valor atual de mercado deste imóvel.

Os cálculos de valores do terreno, benfeitorias e edificações existentes no imóvel estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

QUADRO RESUMO

ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	22.904,00	26.339.600,00	27.484.800,00	38.936.800,00
Edificações/ Benfeitorias	-----			
TOTAL		26.000.000,00	28.000.000,00	40.000.000,00

12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor real mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 28.000.000,00 (Vinte E Oito Milhões de Reais).**

O presente laudo foi elaborado constando 23 (vinte e três) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Curitiba, 2 de maio de 2024.

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: P5J5MV H4GQH AWYGT FKZJR



Adalberto Scherer Sobrinho
Cibraco Imóveis S/A
CRECI 20J

13 – ANEXOS

- Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO
- Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH
- Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
- Anexo IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL
- Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

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: PJ5MV H4GQH AWYG7 FKZJR



ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1.0 – AVALIAÇÃO

1.1 Pesquisa Mercadológica

Imobiliária	Área	Valor - R\$	Valor/m2	Benfeitorias
Shalon Imóveis	5.534,00	8.854.400,00	1.600,00	Não
Lopes Home	7.510,00	12.500.000,00	1.664,45	Não
		Média:	1.632,23	

1.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES

Foram adotados os seguintes fatores de correção com o objetivo de realizar o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os de bem avaliando.

Como alguns elementos pesquisados apresentam características heterogêneas, utilizaremos os seguintes fatores visando homogeneizá-los.

1 –Fator de Oferta (Fo)

Utilizado para terrenos em oferta, correspondente a um deflator igual a 0,80, tendo em vista que durante as pesquisas observamos uma diferença entre as ofertas e transações efetuadas na proporção proposta.

2 –Fator de Frente ou Testada (Ft)

O Fator de testada Ff é dada pela Fórmula :

$Ff = (Fr/F)0,25$

onde:

Fr = Frente de referência (lote Padrão)

F = Frente do elemento pesquisado Esta fórmula é válida para $Fr/2 \leq F \leq 2Fr$

Para $F < Fr/2$ ($Ff= 1,1892$)

Para $F > 2Fr$ ($Ft= 0,8409$)

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: PJ5MV H4GQH AWYG7 FKZJR



3 – Fator de Profundidade (Fp):

Para o fator de profundidade, há de se conhecer a profundidade equivalente $\{(Pe = A/T)\}$ onde A = Área e T = Testada, a profundidade máxima e mínima do local, obtida pela legislação, ou, através da relação:

→ profundidade mínima ($P_{mín}$ = metade da profundidade-padrão local)

→ profundidade máxima ($P_{máx}$ = dobro da profundidade-padrão local)

Assim formularam-se as hipóteses seguintes para o fator de profundidade Fp :

a) Para $Pe < 0,5 P_{mín}$. $Fp = \sqrt{0,5} = 0,70710$ (Hélio de Caires)

b) Para $0,5P_{mín} \leq Pe \leq P_{mín}$ $Fp = \sqrt{Pe / P_{mín}}$ (hipótese de Medeiros-Azambuja)

c) Para $P_{mín} \leq Pe \leq P_{máx}$ $Fp = 1$ (norma 502/89)

d) Para $P_{máx} \leq Pe \leq 2 P_{máx}$ $Fp = \sqrt{P_{máx} / Pe}$ (hipótese de Medeiros-Azambuja)

e) Para $Pe > 2 P_{máx}$ $Fp = \sqrt{0,5} = 0,70710$ (Hélio de Caires) Considerando que a profundidade padrão da cidade de Curvelo é de 30 metros temos que a profundidade mínima será de 15 metros e a profundidade máxima de 60 metros. Todos os dados estão com a profundidade efetiva situadas entre a máxima e a mínima, portanto o Fator profundidade será = 1 para todos.

4 – Fator de Topografia (Fg):

Corrige as diferenças entre terrenos cujo perfil topográfico difere. Foi considerada a situação paradigma um terreno plano, com coeficiente = 1,00 e os demais os fatores seguintes:

Active suave = 1,05

5 – Fator de localização ou transposição (Ft):

Refere-se às diferenças de valores entre terrenos situados em locais distintos uma vez que por mais assemelhados que os elementos sejam, a amostragem possui discrepâncias relativas à localização.

Utilizamos, para definir este fator, a demografia. Utilizamos os limites 1,10 para terrenos situados em locais menos povoados e 0,90 para terrenos situados em locais mais povoados.

$$V = V_o \times (\sum F_n - n + 1)$$

Amostras homogeneizadas e Ordenadas

N1 = 28,88 Distribuição das Freqüências

N2 = 33,32

N3 = 33,33

$$K = 1 + 3,3 \log n = 1 + 3,3 \times 0,90 = 3,97 = 4$$

N4 = 35,00

$$I = A/K$$

N5 = 37,49

$$A = 51,00 - 28,88 = 22,12$$

N6 = 39,35

$$I = 22,12/4 = 5,53$$

N7 = 47,25

N8 = 51,00

Adotamos o valor de R\$ 28.000.000,00 (Vinte e Oito Milhões de Reais) como o valor mais representativo do mercado de valor REAL, correspondente ao terreno, objeto da presente avaliação em Curitiba/PR

2.0 - VALOR DAS BENFEITORIAS:

2.1 - EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS:

Edificações

No imóvel avaliando encontram-se diversas edificações, de valores específicos, que seguem uma metodologia de cálculo individualizada que resultaria em um valor, e que **não foi considerada** na presente avaliação.

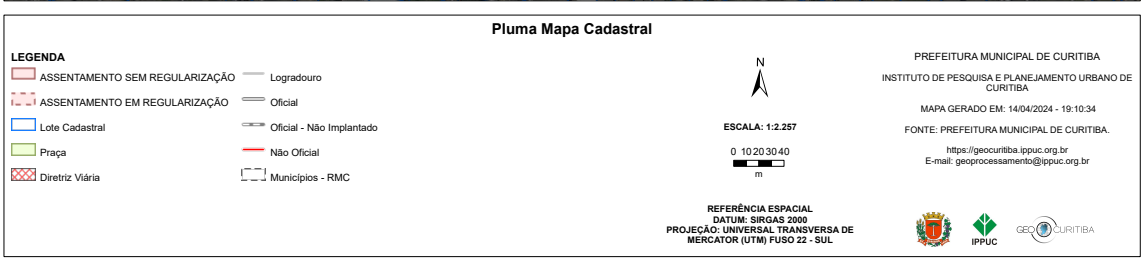
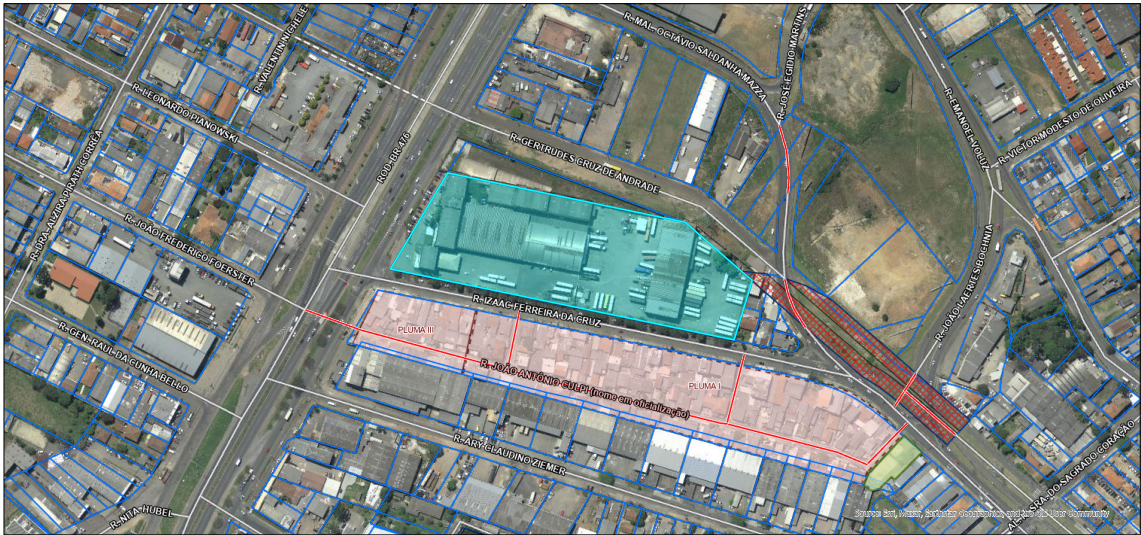
Pavimentação em paralelepípedo

Pavimentação paralelepípedo com aproximadamente 12.000,00 m², também **não considerada** na presente avaliação.



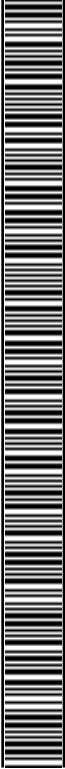
ANEXO II

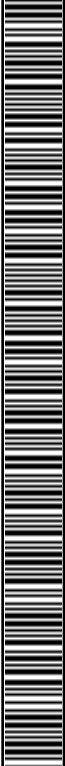
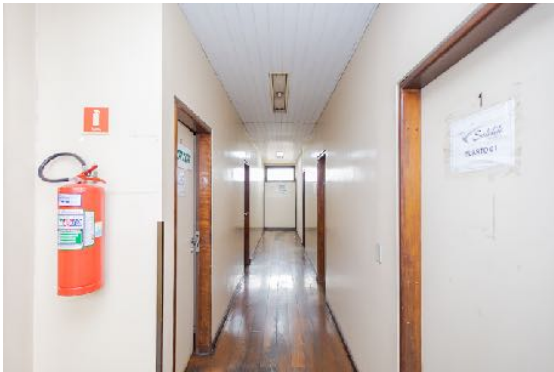
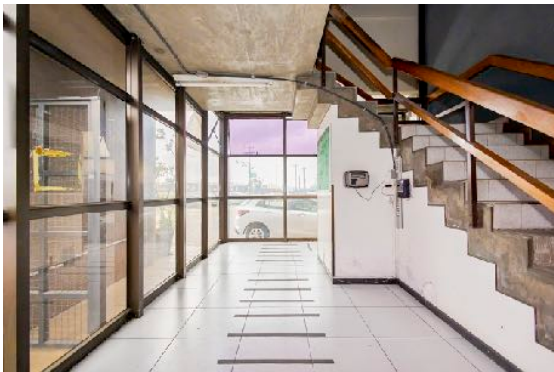
IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA/IPPUC

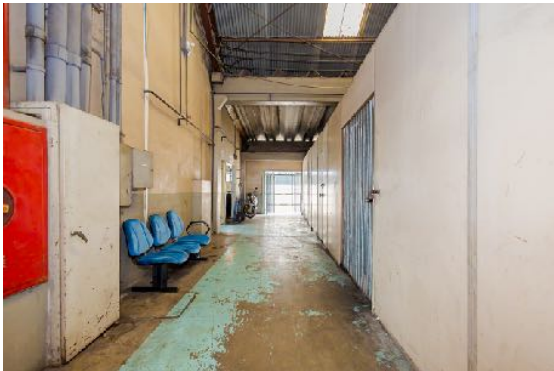


ANEXO III

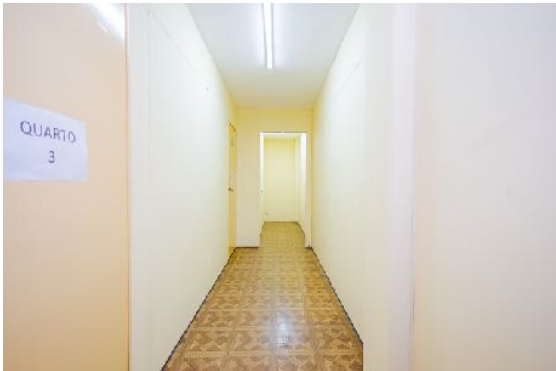
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO













ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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: PJ5MV H4GQH AWYG7 FKZJR

