



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

13/09/2017

Rede All Eireli EPP  
CREA - SP 0917805  
CNPJ 02564.301/0001-73  
11 5575-6159 3926-9449  
End. Comercial: Rua 1º de Janeiro, 129  
Vi. Clementino – SP – Cep 04044-060

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEL

VALOR DE MERCADO





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

13/09/2017

SOLICITANTE: .....ATACADO LIDERANÇA

LOCAL DO IMOVEL: .....RUA GASPAR DUTRA 223

TIPO DO IMOVEL: .....CASA

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: .....DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

NR. DO LAUDO: .....MERC23/1217

DATA BASE: .....SET/2017



## **VALOR APURADO**

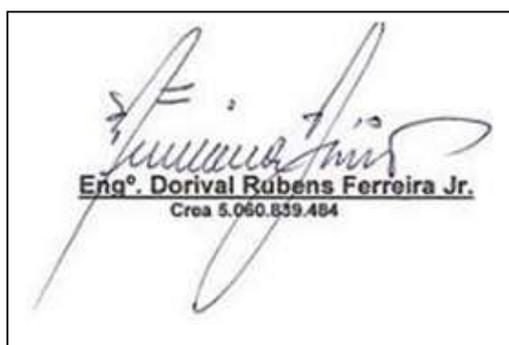
Valor locativo do imóvel em questão, R\$ 1.214.500 (Hum milhão duzentos e quatorze mil e quinhentos reais) para o imóvel avaliando.

Avaliação elaborada com a observância nos postulados constantes da LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966., em especial ao artigo que segue:

Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo que consistem entre outros, o item "c" estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES, VISTORIAS, PERÍCIAS, pareceres e divulgação técnica; etc..

SÃO PAULO 13 de setembro de 2017

DORIVAL RUBENS FERREIRA JUNIOR  
REDE ALL EIRELI – EPP  
CREA - 5060839484



Eng. Dorival Rubens Ferreira Jr.  
Crea 5.060.839.484

**SEGUEM PESQUISAS, METODOLOGIAS E CALCULOS**



**I) INTRODUÇÃO**

Atendendo a solicitação, elaboramos um estudo de valor do imóvel a preço de mercado.

**OBJETIVO**

O presente laudo visa à determinação do valor de mercado do imóvel

**NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO**

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**II) DESCRIPTIVO DO IMÓVEL**

De acordo com a documentação fornecida pelo solicitante, o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:



IMÓVEL RESIDENCIAL – CASA ÁREA CONSTRUIDA DE 350 M<sup>2</sup>.



VISTORIA, FOTOS.



DSC08134



DSC08135



DSC08137



DSC08138

**III) AVALIAÇÃO**

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do imóvel avaliando, procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local, e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

**IV) METODOLOGIA**

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**V) CRITÉRIO VALOR DE MERCADO**

Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado na data base.





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

13/09/2017

## VI) TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES A SEGUIR

**VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

**FATOR DE ÁREA:** Aplica-se o fator área, na impossibilidade de aplicação dos fatores, a) testada e b) profundidade. Preceitos ABNT, IBAPE, formula de calculo:

Para diferença de áreas, = ou < 30%, aplicamos  $Fa = (Sp/Sa) ^ 1/4$

Para diferença de áreas, > 30%, aplicamos.....  $Fa = (Sp/Sa) ^ 1/8$

Onde:  $Fa =$  Fator de área  $Sp =$  Área da Amostra  $Sa =$  Área do Avaliando

**FATOR DE LOCALIZAÇÃO:** Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Índice variando conforme a posição em relação ao avaliando, sempre dentro do grau I 0,50 a 1,50. Adotamos inferior a 1 para o avaliando em função das amostras mais próxima, ao local do avaliando.

### CONCEITUAÇÃO INERENTES AOS CÁLCULOS CONTIDOS NO ANEXO 3

Consideram-se como dados de mercado, com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, devem estar entre 0,5 e 1,5.

O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deve estar contido no intervalo de 0,5 a 1,5.

Após homogeneização, aplica-se critério estatístico de eliminação de dados discrepantes, para saneamento de amostras. O campo de arbítrio correspondente ao intervalo entre o máximo e o mínimo, em torno do valor calculado, já homogeneizado.

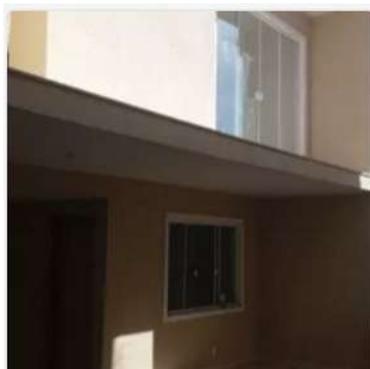
### Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizadas.	12	6	3
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Adotado neste laudo, em função do quadro acima, conforme IBAPE, o Grau I

**ANEXO 2 – PESQUISA DO VALOR DE IMOVEIS NA REGIÃO DO AVALIANDO**

**AMOSTRAS DE IMOVEIS A VENDA**



**R\$ 230.000**

83 m<sup>2</sup> | 2 quartos

Casa à venda  
R Joaquim Tavora 2040  
Sobrado 3

Parque São Paulo - Cascavel - Paraná



**R\$ 210.000**

63 m<sup>2</sup> | 2 quartos

Casa à venda  
R Maracana 1257

Periolo - Cascavel - Paraná



**R\$ 320.000**

87 m<sup>2</sup> | 2 quartos

Casa à venda  
R Sandalio Santos 561 Casa

Região Do Lago - Cascavel - Paraná

**AMOSTRAS DE IMOVEIS A VENDA**



**R\$ 270.000**

82 m<sup>2</sup> | 2 quartos

Casa à venda  
R Nereu Ramos 3763

Cancelli - Cascavel - Paraná



**R\$ 200.000**

75 m<sup>2</sup> | 2 quartos

Casa à venda  
Armando Busato 61

Santa Felicidade - Cascavel - Paraná



**R\$ 275.000**

77 m<sup>2</sup> | 3 quartos

Casa à venda  
R Curitiba 1747 Sobrado 06

Parque São Paulo - Cascavel - Paraná



**AMOSTRA DE TERRENOS A VENDA**

		
<p><b>R\$ 190.000</b>                  44 m<sup>2</sup>   5 quartos                  Casa à venda                  R Julio Verne 72 Casa                  Santa Felicidade - Cascavel - Paraná</p>	<p><b>R\$ 300.000</b>                  90 m<sup>2</sup>   3 quartos                  Casa à venda                  R Antonio Lucas De Castilhos 138                  Neva - Cascavel - Paraná</p>	<p><b>R\$ 155.000</b>                  53 m<sup>2</sup>   6 quartos                  Casa à venda                  R Mutun 1753 Casa 03                  Floresta - Cascavel - Paraná</p>

**ANEXO 3 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PELO METODO COMPARATIVO**

Software AVALURB para cálculos em conformidade com a NBR de avaliação de imóveis urbanos

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	230.000,00	83,00	2.771,08	0,83	1,10	2.530,00
2	210.000,00	63,00	3.333,33	0,80	1,25	3.333,33
3	320.000,00	87,00	3.678,16	0,84	1,13	3.491,31
4	270.000,00	82,00	3.292,68	0,83	1,16	3.170,20
5	200.000,00	75,00	2.666,67	0,82	1,21	2.645,87
6	275.000,00	77,00	3.571,43	0,82	1,24	3.631,43
7	190.000,00	44,00	4.318,18	0,77	1,18	3.923,80
8	300.000,00	90,00	3.333,33	0,84	1,20	3.360,00
9	155.000,00	53,00	2.924,53	0,78	1,18	2.691,74

**F1: Área**

**F2: Localização**





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

13/09/2017

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....(Ud):	9
Grau de liberdade.....(Ud):	8
Menor valor.....(R\$/m2):	2.530,00
Maior valor.....(R\$/m2):	3.923,50
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	28.777,37
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	464,50
Amplitude total.....(R\$/m2):	1.393,50
Média aritmética.....(R\$/m2):	3.197,49
Mediana.....(R\$/m2):	3.333,33
Desvio médio.....(R\$/m2):	389,365452
Desvio padrão.....(R\$/m2):	481,267855
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	231.618,747948

### 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ).....= 1,92

#### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,3869

#### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,5085

#### 4.3) CONCLUSÃO:

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

### 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

Coefficiente de Variação ( CV ).....( % ) = 15,05





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

13/09/2017

#### 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) =	95
TC ( Tabela de Student ) .....(ud) =	2,306
Limite inferior unitário ( Li ).....( R\$/m2 ) =	2.827,55
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	3.197,49
Limite superior unitário ( Ls ).....(R\$/m2) =	3.567,42
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) =	11,57
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) =	7,01
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	3

#### 7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário ( LAi ).....(R\$/m2) =	2.717,86
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	3.197,49
Limite de arbitrio superior unitário ( LAs ).....(R\$/m2) =	3.677,11

#### 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) =	350,00
Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) =	3.470,00

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 1.214.500,00**

Um milhão, duzentos e quatorze mil, quinhentos reais





**ANEXO 4 - MATRICULA**

República Federativa do Brasil  
Estado do Paraná  
Comarca de Cascavel

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**3º OFÍCIO**  
Antonio Artur de Souza Sampaio - Oficial

MATRÍCULA	FICHA	RUBRICA
026212	001	

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Protocolo 40.200 de 16 de setembro de 1999  
**IMÓVEL.** Lote n.8-A (oito-a), com a área de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), oriundo da divisão do lote n.8 (oito), da quadra n.11 (onze), do loteamento JARDIM MARIA DE FATIMA, situado no perímetro urbano deste município e comarca, sem benfeitorias, que confronta ao norte: com o lote n.12, medindo 40,00 metros; ao sul: com o lote n.14, medindo 40,00 metros; ao leste: com a Rua Gaspar Dutra, medindo 15,00 metros; e ao oeste: com o lote n.8, medindo 15,00 metros. Proprietária: ATACADO LIDERANÇA DE TECIDOS E CONFECÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC-MF n.76.777.556/0001-50, com sede nesta cidade, na Avenida Carlos Gomes, 2.502, Centro. Registro anterior: matrícula n.24.612, de 19 de agosto de 1998, deste Ofício. Em 6 de outubro de 1999.  
O Oficial: *[Assinatura]*

R-1-26.212 - Protocolo 55.260, de 29 de maio de 2003.  
**PENHORA.** Pelo Auto de Penhora e Depósito, lavrado aos 29 de maio de 2003, extraído dos Autos de Execução Fiscal n. 2002.70.05.008718-5, em que a Fazenda Nacional move contra a proprietária, Atacado Liderança de Tecidos e Confecções Ltda., já qualificada, junto à 2ª Vara Federal de Cascavel-PR, para garantir a referida ação, a qual foi dado o valor de R\$21.216,61 (vinte e um mil duzentos e dezesseis reais sessenta e um centavos), em abril de 2003, foi penhorado o imóvel desta Matrícula, que está sob a guarda de Luiz Carlos Dall'Agnol, inscrito no CPF sob n. 607.889.929-53. Emolumentos: imune. Em 27 de junho de 2003.  
O Oficial: *[Assinatura]*

AV-2-26.212 Protocolo 92.810 de 04 de julho de 2011.  
**CANCELAMENTO DE PENHORA.** Pelo Ofício n. 3403233, expedido nesta cidade aos 19 de março de 2009, extraído da Execução Fiscal n. 2002.70.05.008718-5/PR, junto a 2ª Vara Federal de Cascavel-PR; fica cancelada a penhora do Registro n. 1, desta Matrícula; FUNREJUS no valor de R\$42,43, pago em 05 de julho de 2011 (P:02 F:124). Emolumentos: imune. Averbação efetuada de acordo com o art. 167, da Lei n. 6.015/73 e demais legislação pertinente. Em 25 de julho de 2011.(bp)  
O Escrevente, Pedro Arthur Sampaio Neto *[Assinatura]*

R-3-26.212 Protocolo 94.642 de 20 de outubro de 2011.  
**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro n. 14.0568.767.0000001-08, emitida nesta cidade em 19 de outubro de 2011; **ANEXO:** Anexo I e Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, emitido na mesma data; **EMITENTE/FIDUCIANTE:** ATACADO LIDERANÇA DE TECIDOS E CONFECÇÕES LTDA., já qualificada, com endereço nesta cidade, na Avenida Carlos Gomes, 2.502, Centro; **AVALISTA:** NILTON JOÃO CASAGRANDE, portador da Cédula de Identidade n. 3.248.483-2-PR e inscrito no CPF sob n. 524.914.049-15, com endereço nesta cidade, na Rua Gaspar Dutra, 223, Jardim Maria Luiza; **CREDORES:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob n. 04.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4; **VALOR DO CRÉDITO:** R\$3.000.000,00 (três milhões reais); **ENCARGOS FINANCEIROS:** incidirão encargos financeiros correspondentes a 100% da taxa média diária do CDI Over a

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Rua POCEATE DELEGADO

026212

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA 26.212 FICHA 1V RUBRICA

(Certificação de Depósitos Interbancários), divulgada diariamente pelo CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos acrescida da taxa de juros de sobrepreço de 0,30% ao mês; **FORMA DE PAGAMENTO:** 36 (trinta e seis) prestações mensais, e os encargos, que serão calculados por dias úteis e cobrados mensalmente, incluídos no valor da prestação, com vencimento no dia de aniversário da assinatura do título, vencendo-se as demais nos meses subsequentes, em iguais dias; Prazo: 36 meses de amortização mensal de principais juros; Sistema de Amortização: SAC; Vencimento: 19 de outubro de 2014; **GARANTIA:** o imóvel desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, avaliado em R\$335.000,00; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n. 322252011-14021020, emitida em 14 de setembro de 2011; Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle n. 49AB.CC44.95CC.B09A, emitida em 21 de outubro de 2011, ambas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; FUNREJUS isento, conforme item 13 da Instrução 1.112/10. Emolumentos: 2.156 VRC = R\$303,99. Registro efetuado de acordo com o art. 167, da Lei n. 6.015/73 e art. 42 da Lei 10.931/04 e demais legislação pertinente. Em 24 de outubro de 2011. (bp)  
O Escrevente, Pedro Arthur Sampaio *[Assinatura]*

**AV-4-26.212** Protocolo 95.897 de 21 de dezembro de 2011.  
**ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS.** Pelo Ofício n. 342/2011 - OFR/CASCAVEL/SAFIS, expedido nesta cidade em 16 de dezembro de 2011, pela Delegacia da Receita Federal de Cascavel-PR; foram arrolados os bens e direitos da proprietária Atacado Liderança de Tecidos e Confecções Ltda., já qualificada, entre eles o imóvel desta Matrícula; sendo que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos, deverá ser comunicada a mencionada Delegacia da Receita Federal no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. Emolumentos: Imune. Registro efetuado de acordo com o art. 64, § 5º, I, da Lei n. 9.532 de 10/12/1997 e demais legislação pertinente. Em 22 de dezembro de 2011. (bp)  
O Registrante *[Assinatura]*

**AV-5-26.212** - Protocolo 112.726 de 16 de junho de 2014.  
**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo Ofício n. 0097/2014/ Agência 0568, expedido aos 13 de junho de 2014, pela credora Caixa Econômica Federal, assinado por Gilbrair Braz Garda, fica cancelada a Alienação Fiduciária do Registro n. 3 desta Matrícula. FUNREJUS isento (art. 3º, VII, b, 4, da Lei n. 12.216/98 e regulamentações posteriores). Emolumentos: 630 VRC = R\$98,91 + R\$2,67 (prot. arq.) + R\$3,00 (selo). Averbação efetuada de acordo com o art. 167, II, 2, e art. 251, I, ambos da Lei n. 6.015/73 e demais legislação pertinente. Em 23 de junho de 2014. (bp)  
A Escrevente, Lena Maria Maestri *[Assinatura]*

**AV-6-26.212** - Protocolo 112.592, de 09 de junho de 2014.  
**ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO.** Pela Certidão Simplificada, emitida em Curitiba-PR aos 25 de março de 2014, pela Junta Comercial do Paraná; procedemos este ato para constar que foi alterado o tipo societário da proprietária desta Matrícula, Atacado Liderança de Tecidos e Confecções





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL		
MATRÍCULA	FICHA	FOLHA
26.212	02	9

Ltda, já qualificada, para: **ATACADO LIDERANÇA DE TECIDOS E CONFECÇÕES EIRELI**, com endereço nesta cidade, na Rodovia BR-277, Km 587, s/n, Universitário. Emolumentos: 315 VRC = R\$49,45. Averbação efetuada de acordo com o art. 246, da Lei n. 6.015, de 31/12/1973 e demais legislação pertinente. Em 23 de junho de 2014. (bp)  
A Escrevente, Lena Maria Maestri

**R-7-26.212** - Protocolo 112.592 de 09 de junho de 2014.  
**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário - Crédito Especial CAIXA Empresa - Parcelado - Taxa de Juros Flutuante n. 14.0568.737.000003-27, Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, e Termo de Constituição de Garantia, emitidos nesta cidade aos 03 de junho de 2014; **EMITENTE/FIDUCIANTE:** Atacado Liderança de Tecidos e Confeções Eireli, já qualificada; **AVALISTA:** Nilton João Casagrande, já qualificado; **CREDORES:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada; **VALOR DO CRÉDITO:** R\$2.132.531,76 (dois milhões cento e trinta e dois mil quinhentos e trinta e um reais e setenta e seis centavos); **ENCARGOS FINANCEIROS:** 100% CDI CETIP + Taxa de Juros de Sobrepreço de 0,58% ao mês; **PRAZO:** 36 meses; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante - SAC; **VENCIMENTO:** 05 de junho de 2017; **GARANTIA:** o imóvel desta Matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, avaliado em R\$450.000,00; **FUNREJUS** no valor de R\$1.821,20, pago em 10 de junho de 2014 (P:14 P:30). Emolumentos: 2.156 VRC = R\$338,49 + R\$2,67 (arg. e prot.) + R\$3,00 (selo). Registro efetuado de acordo com o art. 167, da Lei n. 6.015/73, art. 30, do Decreto-lei n. 167/67 e demais legislação pertinente. Em 23 de junho de 2014. (bp)  
A Escrevente, Lena Maria Maestri

**AV-8-26.212** - Protocolo 122.630, de 03 de março de 2016.  
**ADITIVO.** Pelo Termo de Aditivo à Cédula de Crédito Bancário, firmado nesta cidade aos 07 de dezembro de 2015; procedemos este ato para constar que foi renegociada a dívida contraída por intermédio da Cédula de Crédito Bancário - Crédito Especial Caixa Empresa - Parcelado - Taxa de Juros Flutuantes n. 14.0568.737.000003-27, constante no Registro n. 7 desta Matrícula, passando a ter as seguintes condições: **DO VALOR:** pelo Contrato Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e Outras Obrigações n. 14.0568.691.0000121-88, o saldo devedor foi ajustado para R\$1.147.428,30 (um milhão, cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte e oito reais e trinta centavos); **DO PRAZO:** 72 (setenta e duas) prestações mensais e sucessivas, contadas a partir de 07 de dezembro de 2015; **DOS ENCARGOS:** taxa de 1,76% ao mês (pré-fixados), calculados pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price; **DO VENCIMENTO:** 07 de dezembro de 2021. Ratifica-se a Alienação Fiduciária do Registro n. 7 desta Matrícula e os demais termos, cláusulas e condições. **FUNREJUS** no valor de R\$2.294,86, pago em 27 de janeiro de 2016 (P:22 F:25). Emolumentos: 1.078 VRC = R\$196,20 + R\$4,40 (selo) + R\$3,46 (Funrejus - Artigo 3º, XXV da Lei n. 12.216/2010). Averbação efetuada de acordo com o art. 178, da Lei n. 6.015/73 e demais legislação pertinente. Em 08 de março de 2016. (fcp)  
O Registrador

**AV-9-26.212** - Protocolo 124.106, de 10 de junho de 2016.

MATRÍCULA  
26.212

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:U8V8 A2DRK NZPPW 8BPWA





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

República Federativa do Brasil  
Estado do Paraná  
Comarca de Cascavel

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**3º SERVIÇO**  
Antonio Artur de Souza Sampaio - Registrador

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA <b>26.212</b>	FICHA <b>02 V</b>	FURFICA 
----------------------------	----------------------	-------------

**AÇÃO PREMONITÓRIA.** Pelo Ofício n. 270/2016 - 10ª PRE/PGE, expedido nesta cidade em 10 de junho de 2016, acompanhado da Certidão emitida aos 09 de junho de 2016, pela Vara da Fazenda Pública desta Comarca, referente à Ação de Execução Fiscal n. 0015396-74.2016.8.16.0021 em que é exequente ESTADO DO PARANÁ, e executado o proprietário ATACADO LIDERANÇA DE TECIDOS E CONFECÇÕES LTDA, cujo valor da causa foi atribuída a importância de R\$4.209.363,56, procedemos este ato para constar a existência da referida ação. Averbação efetuada de acordo com o art. 828 do CPC e art. 167, II, 12, da Lei n. 6.015/73 e demais legislação pertinente. Emolumentos: 630 VRC - R\$114,66. Ofício n. 890/2016, encaminhado ao Juízo para recebimento de custas e FUNREJUS. Em 21 de junho de 2016. (ccc)

O Registrador

<b>3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Rua Paraná, 2.864 - Sala 15 - Ed. Itapó - Centro - CEP 85810-010 Cascavel - Paraná - Fone/Fax: (41) 3225-5511 e-mail: certidoes@3rscascavel.com.br CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91	<b>FUNARPEN</b> SELO DIGITAL Nº <b>66HDO.QKEFj.QkxFP</b> Controle: <b>MVF50.PQZY9</b> Consulte esse selo em <a href="http://funarpen.com.br">http://funarpen.com.br</a>
---	---

**CERTIDÃO**  
Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento composto pela(s) fotocópia(s) da(s) Ficha (s) n. 1 e 2 (frente e verso) da Matrícula n. 26.212 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como certidão do inteiro teor, positiva de bens e de ônus reais, negativa de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ver. Av-4 (Arrolamento de Bens e Direitos) e Av-9 (Ação Premonitória), relativamente ao imóvel da referida Matrícula. Nada mais. Emolumentos: R\$16,15 (88,74 VRC) + (R\$4,40 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN + (Funrejus = R\$3,45 - Lei Estadual n. 18.415/2014). O referido é verdade e dou fé. Em 21 de fevereiro de 2017.  
jca

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Registrador

**3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de CASCAVEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Rua Paraná, 2864 - Sala 15 - Ed. Itapó - Centro - Cascavel - Paraná - CEP 85810-010

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:U8V8 A2DRK NZPPW 8BPWA





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

13 de setembro de 2017

Rede All Eireli EPP  
CREA - SP 0917805  
CNPJ 02564.301/0001-73  
11 5575-6159 3926-9449  
End. Comercial: Rua 1º de Janeiro, 129  
Vl. Clementino – SP – Cep 04044-060

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS

ATACADO LIDERANÇA





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

13 de setembro de 2017

SOLICITANTE: ..... ATACADO LIDERANÇA

CONTRATANTE: .....DIRETORIA

LOCAL:..... CASCAVEL

BAIRRO / CIDADE: ..... CASCAVEL

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: .....DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

NR. DO LAUDO: ..... MAQ09/2017

DATA BASE: .....SET/2017



## **ENCERRAMENTO - VALOR APURADO A PREÇO DE MERCADO**

Valor total dos ativos relacionados R\$ 1.225.253 (Hum milhão duzentos e vinte e cinco mil, duzentos e cinquenta e três reais)

Valor total dos veículos relacionados R\$ 214.504 (Duzentos e quatorze mil, quinhentos e quatro reais)

Avaliação elaborada com a observância nos postulados constantes da LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966., em especial ao artigo que segue:

Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo que consistem entre outros, o item "c" estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES, VISTORIAS, PERÍCIAS, pareceres e divulgação técnica; etc..

SÃO PAULO 13 de setembro de 2017.

DORIVAL RUBENS FERREIRA JUNIOR  
REDE ALL EIRELI – EPP  
CREA - SP 0917805



Eng.º Dorival Rubens Ferreira Jr.  
Crea 5.060.839.484

**SEGUEM METODOLOGIA, FOTOS DE VISTORIA QUE DERAM ORIGEM AO VALOR APURADO**



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

13 de setembro de 2017

**I) INTRODUÇÃO**

Elaboração de Laudo em atendimento a EMPRESA



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>76.777.556/0001-50</b> MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA <b>08/06/1983</b>
NOME EMPRESARIAL <b>ATACADO LIDERANCA DE TECIDOS E CONFECÇÕES EIRELI EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL</b>		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) <b>ATACADO LIDERANCA</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>14.12-6-01 - Confecção de peças de vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>46.42-7-01 - Comércio atacadista de artigos do vestuário e acessórios, exceto profissionais e de segurança</b> <b>68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios</b> <b>52.23-1-00 - Estacionamento de veículos</b> <b>55.10-8-01 - Hotéis</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>230-5 - Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (de Natureza Empresária)</b>		
LOGRADOURO <b>AV ARACY TANAKA BIAZETTO</b>	NÚMERO <b>6508</b>	COMPLEMENTO
CEP <b>85.816-455</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>REGIAO DO LAGO</b>	MUNICÍPIO <b>CASCABEL</b>
UF <b>PR</b>	ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>ROSELIMOTTER@HOTMAIL.COM</b>	
TELEFONE <b>(45) 3220-7775 / (45) 9929-4708</b>		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>19/02/2005</b>	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		

**OBJETIVO**

O presente laudo visa à determinação do valor de mercado de máquinas e equipamentos, base econômica Agosto/2017.





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

13 de setembro de 2017

## DOCUMENTAÇÃO

Vistoria e descrição de todas as máquinas e equipamentos e fotos por amostragem

## NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## NOTA

Na presente avaliação considera-se que parte das informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, é verdadeiras e foram prestadas espontaneamente.

## II) CONCEITOS E PROCEDIMENTOS

O critério adotado para execução do presente trabalho foi o de avaliar o MÁQUINAS EM FUNCIONAMENTO.

Não fez parte do escopo de nosso trabalho a verificação de ônus ou gravames que pesem sobre os itens relacionados, nem a investigação de cunho documental ou legal relacionados à propriedade dos bens. Item, para o qual exista um valor de mercado, o valor será determinado através de pesquisa de mercado. Itens para os quais não exista valor de mercado terão seu valor determinado como sendo o justo valor de em função do custo de reposição deduzido de um montante correspondente à depreciação técnica e obsolescência tecnológica.

### **Procedimentos**

A avaliação destes bens foi feita através de análise do seu valor, obedecendo aos princípios conceituais, em alguns casos deduzida a depreciação técnica do bem, calculada em função de sua utilização, idade e expectativa de vida. O valor de reposição entre fabricantes, distribuidores, ou profissionais da área. Foram utilizados, a nosso critério os registros de cotação de equipamentos semelhantes existentes na empresa.

Descreveremos algumas conceituações importantes.

### **Valor de mercado**

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### **Valor patrimonial**

É o valor correspondente à totalidade dos bens de uma pessoa física ou jurídica.

### **Vantagem da coisa feita**

É a diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.





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

13 de setembro de 2017

#### **Valor econômico**

Valor econômico é o valor presente da renda líquida auferível pelo módulo ou unidade industrial, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto referente ao custo de oportunidade de igual risco.

#### **Valor comercial**

É o valor correntemente atribuído em transações comerciais sob condições normais de mercado para um bem idêntico ou similar àquele sob consideração.

#### **Valor de custo**

É o valor do preço efetivamente pago pelo bem ou coisa, acrescido das despesas diretas necessárias para entrar na posse do mesmo, tais como embalagem, impostos, fretes, despesas legais (escrituras, etc.) e que onerem diretamente o preço pago ou o desembolso.

#### **Valor de desmonte**

Custo de reedição no fornecedor de um bem ou conjunto de bens, deduzidas as despesas de desmontagem, remoção, revisão, recondicionamento e comercialização.

#### **Valor de mercado para compra**

É o valor que um proprietário industrial provavelmente reporia um bem isolado no mercado, no estado em que se encontra. Exemplo: aquisição de máquinas operatrizes pela indústria no mercado de usados.

#### **Máquina**

No sentido habitual é qualquer aparelho para a aplicação ou modificação de força para um fim específico. Deve ainda ser como tal considerada uma unidade de produção ou transformação que execute uma ou mais operações unitárias.

#### **Valor depreciado**

É o valor do bem ou coisa após a dedução de todas as parcelas atribuíveis à depreciação física, de uso e de obsolescência. Além das definições anteriormente citadas, faz-se necessário que sejam esclarecidos, no sentido da sua utilização, os termos máquinas, equipamentos, instalações industriais e indústrias:

#### **Depreciação**

Método Linear ou Método de Depreciação Ross ou Método de Depreciação Kuentzle o que demonstrar mais claramente a idade e o estado de conservação de máquinas e equipamentos.

#### **Valor obtido por cálculos**

Valor de um bem, em condições diversas, sem nota fiscal ou feitos sob projeto, determina-se o dimensionamento da peça e calcula-se o preço através do tipo de material, do peso específico, e estimativa de custo de produção.

#### **Quanto à fundamentação**

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.





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	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizadas.	12	6	3
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

### III) METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

#### PESQUISA DIRIGIDA

Foram realizadas consultas específicas junto a profissionais da área, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

### IV) CRITÉRIO

#### VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado na data base.





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

13 de setembro de 2017

**RELAÇÃO DE ITENS DO ATIVO**

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	IDADE APARENTE VISTORIA	QT	R\$ UNIT	VALOR MERCADO SUGERIDO
1	AMPLIFICADOR FRAHM SLIM 2000 USB - 50 W 8R, 100 W 4R	UN	2013	1	830,29	<b>830,29</b>
2	AMPLIFICADOR FRAHM SLIM 3000 USB + FM - 200 W	UN	2013	1	1.177,72	<b>1.177,72</b>
3	ANTENA DECT INDOOR 4070 IO-RF	UN	2012	10	1.007,25	<b>10.072,54</b>
4	APARELHO ALCATEL-LUCENT DECT 400	UN	2012	40	611,71	<b>24.468,46</b>
5	Aquecedor de agua AMORATIC 17 220V - KTP14 nº 2388	UN	2013	1	1.472,14	<b>1.472,14</b>
6	Ar Cond 12000 QF Classe a Condensadora	UN	2013	8	906,84	<b>7.254,73</b>
7	Ar Cond 12000 QF Classe a Condensadora	UN	2013	2	906,84	<b>1.813,68</b>
8	Ar Cond 12000 QF Classe a Evaporadora	UN	2013	8	388,65	<b>3.109,17</b>
9	Ar Cond 12000 QF Classe a Evaporadora	UN	2013	2	388,65	<b>777,29</b>
10	Ar Cond 18000 QF Classe a Condensadora	UN	2013	5	1.133,55	<b>5.667,75</b>
11	Ar Cond 18000 QF Classe a Evaporadora	UN	2013	5	485,81	<b>2.429,04</b>
12	Ar Cond 28000 QF Classe b Condensadora	UN	2013	2	2.047,27	<b>4.094,54</b>
13	Ar Cond 28000 QF Classe b Evaporadora	UN	2013	2	877,40	<b>1.754,80</b>
14	Ar Condicionado 18000 Btus QF	UN	2013	2	1.619,36	<b>3.238,72</b>
15	AR CONDICIONADO SPLIT 24000 BTUS	UN	2013	2	3.189,65	<b>6.379,29</b>
16	ARM ABERTO C PRAT 3,00X1,58X1,58X2,70ALM	UN	2013	1	3.069,91	<b>3.069,91</b>
17	ARM C28PORTAS 2,22X0,40X2,00X0,15BCO	UN	2013	1	2.011,93	<b>2.011,93</b>
18	ARM C44PORTAS 3,37X0,40X2,00X0,15BCO	UN	2013	1	2.949,20	<b>2.949,20</b>
19	ARM C52PORTAS 4,11X0,40X2,00X0,15BCO	UN	2013	1	3.324,10	<b>3.324,10</b>
20	ARM C56PORTAS 4,42X0,40X2,00X0,15BCO	UN	2013	1	3.606,75	<b>3.606,75</b>
21	ARM C68PORTAS 5,37X0,40X2,00X0,15BCO	UN	2013	1	4.252,53	<b>4.252,53</b>
22	ARMARIO C2 PTS DE CORRER 1,20X0,65X2,10	UN	2012	1	1.098,32	<b>1.098,32</b>
23	ARMARIO C2 PTS DE CORRER 1,20X0,65X2,10	UN	2012	7	1.098,32	<b>7.688,25</b>
24	ARMARIO C2 PTS DE CORRER 1.20X0,65X0,90	UN	2013	1	1.171,83	<b>1.171,83</b>
25	ARMARIO C30 PTS 2,25X0,50X1,93 TEC IT KR	UN	2013	3	2.797,07	<b>8.391,22</b>
26	ATENUADOR DE RUIDO (ROOF TOP)	UN	2013	10	900,95	<b>9.009,52</b>
27	ATENUADOR DE RUIDO PARA DIFUSAO (SOLUTION PLUS)	UN	2013	1	853,84	<b>853,84</b>
28	ATENUADOR DE RUIDO PARA RETORNO (SOLUTION PLUS)	UN	2013	1	1.266,04	<b>1.266,04</b>
29	ATTA-W-0241 8504.33.00 AUTOTRANSFORMADOR TRIFASICO À SECO	UN	2013	1	9.323,58	<b>9.323,58</b>
30	BALC 2PTAS 1,30X0,55X1,15 GAV MOV6GAV	UN	2013	1	1.324,93	<b>1.324,93</b>
31	BALC 2PTAS DE CORRER 0,80X0,40X0,5V	UN	2013	1	564,32	<b>564,32</b>
32	BALCAO 1,13X0,60X0,95 C5GAVET 2PTA BETUL	UN	2013	1	1.177,72	<b>1.177,72</b>
33	BALCAO 2,00X0,50X0,90 C3PTS 4 GAV 1 GAVE	UN	2013	1	1.432,89	<b>1.432,89</b>
34	BALCAO ABERTO FRIGOBRA 2,55X0,65X0,865	UN	2012	1	921,71	<b>921,71</b>
35	BALCAO ABERTO P FRIGOBAR 0,66X0,65X0,90	UN	2013	7		<b>2.459,46</b>





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

13 de setembro de 2017

					351,35	
36	BALCAO ABERTO P/ FRIGOBAR 0,66X0,65X2,10	UN	2013	1	351,35	<b>351,35</b>
37	BALCAO C1 PTA C RODIZIO 0,80X0,45X0,85	UN	2013	1	464,22	<b>464,22</b>
38	BALCAO C2 PORTAS 1,30X0,50X0,65	UN	2013	1	647,74	<b>647,74</b>
39	BALCAO C2PORTAS 1,20X0,50X0,85X0,03	UN	2013	1	613,39	<b>613,39</b>
40	BALCAO C2PRTS 0,90X0,50X0,90 BLUE OAK LI	UN	2012	2	678,86	<b>1.357,72</b>
41	BALCAO C2PTS 1,10X0,65X0,66 C1PRAT LAT	UN	2013	2	657,56	<b>1.315,12</b>
42	BALCAO C4PRTS DE CORRER 2,78X0,50X0,75	UN	2012	1	1.964,84	<b>1.964,84</b>
43	BALCAO CAIXA 7,10X0,80X1,14 COM 2PORTAS	UN	2013	1	4.907,15	<b>4.907,15</b>
44	BALCAO CURVO C5PTS E PRAT INT 4,80X0,60X	UN	2013	1	5.839,50	<b>5.839,50</b>
45	BALCAO HORIZONTAL REFRIGERADO	UN	2012	11	5.684,78	<b>62.532,55</b>
46	BALCAO P IMPRESS E FRIG 1,60X0,60X0,90 B	UN	2012	1	795,68	<b>795,68</b>
47	BALCAO PARA SENHAS 1,06X1,10X0,50X0,03	UN	2013	1	893,10	<b>893,10</b>
48	BALCAO PREMIUM DE ATENDIMENTO 60X1,20 S/ VIDRO CROMADO	UN	2012	1	10.271,23	<b>10.271,23</b>
49	BALCAO PREMIUM DE ATENDIMENTO 60X1,20 S/ VIDRO CROMADO	UN	2013	1	1.911,33	<b>1.911,33</b>
50	BALCAO SIGMA DE ATENDIMENTO 60X1,20 S/ VIDRO CROMADO	UN	2013	1	10.958,64	<b>10.958,64</b>
51	BALCAO SIGMA DE ATENDIMENTO 60X1,20 S/ VIDRO CROMADO	UN	2013	1	2.740,64	<b>2.740,64</b>
52	BANCADA 2,00X0,60X0,75 BETULA	UN	2013	1	358,22	<b>358,22</b>
53	BANDEJA FIXA 19 X 600 MM PRETA - BFIM19-600PT"	UN	2013	3	80,11	<b>240,32</b>
54	BANDEJA FIXA 19" X 600MM PRETA	UN	2013	6	87,70	<b>526,20</b>
55	BASE P EXPOSITOR DE TRAV 1,83X0,63X0,10	UN	2013	3	365,09	<b>1.095,28</b>
56	BASE PARA GAVETOES ARAM 1,18X0,53X0,03	UN	2013	8	186,47	<b>1.491,77</b>
57	BASES MDF CRU BASE EX/17 NOV/03	UN	2013	20	94,22	<b>1.884,34</b>
58	BEBEDOURO LATINA AGUA REFRIGERADO ACQUAICE 1 UN - 806129 -	UN	2013	3	391,59	<b>1.174,77</b>
59	CABECEIRA CAMA 4,70X1,10X0,03 BET ALM	UN	2012	1	530,76	<b>530,76</b>
60	CABECEIRA CAMA 4,7X1,10X0,03	UN	2012	7	530,76	<b>3.715,34</b>
61	CABECEIRA CAMA 6,85X1,10X0,03 BET ALM	UN	2013	1	858,75	<b>858,75</b>
62	CABECEIRA NICHOS 2,73X0,20X1,56BET CILIE	UN	2013	1	1.079,57	<b>1.079,57</b>
63	CABECOTE XAARJET XJ-128/4 0-8.3-L	UN	2013	1	1.266,04	<b>1.266,04</b>
64	Cadeira B Side com back-system, giratória a gás	UN	2012	1	330,23	<b>330,23</b>
65	CADEIRA GIR CAIXA BKG INJET ARO REG.	UN	2012	3	331,15	<b>993,46</b>
66	CADEIRA GIR EXECUTIVA BASE BKG BRACO SL	UN	2013	22	512,31	<b>11.270,74</b>
67	CADEIRA GIR SECR C/ BRC SL INJ	UN	2013	7	470,50	<b>3.293,48</b>
68	CADEIRA GIR SECR C/ BRC SL INJ C/ POL BK	UN	2012	5	335,75	<b>1.678,76</b>
69	CADEIRA GIR SECR C/ BRC SL INJ C/ POL BK	UN	2012	12	335,75	<b>4.029,02</b>
70	CADEIRA GIR SECR C/ BRC SL INJ C/ POL BK	UN	2013	21	351,96	<b>7.391,08</b>
71	Cadeira Plus, back-system com braço regulável	UN	2012	1	385,42	<b>385,42</b>
72	Camera Infra Vermelho VM 315 IR	UN	2012	44	271,36	<b>11.939,87</b>
73	Camera Infra Vermelho VM 315 IR	UN	2013	7	343,50	<b>2.404,50</b>
74	Camera Infra Vermelho VM 325 IR	UN	2012	19	294,36	<b>5.592,79</b>
75	Camera Infra Vermelho VM 325 IR	UN	2013	1	314,06	<b>314,06</b>





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

13 de setembro de 2017

76	Camera Intelbras IR30	UN	2013	1	534,88	<b>534,88</b>
77	Camera Intelbras Sony 1/3 Super Had VM300 IR15"	UN	2012	8	257,56	<b>2.060,50</b>
78	Camera Intelbras VM300 IR30	UN	2012	7	501,33	<b>3.509,29</b>
79	CARRINHO PLATAFORMA MARCA ROD-CAR	UN	2013	10	343,09	<b>3.430,95</b>
80	CENTRAL TELEFONICA ALCATEL OMNIPCX ENTERPRISE	UN	2012	1	9.011,02	<b>9.011,02</b>
81	CHAPA QUENTE A GAS	UN	2012	1	3.219,53	<b>3.219,53</b>
82	CLAVICULARIO C1PTA 0,70X0,15X0,90 50CH	UN	2013	1	269,89	<b>269,89</b>
83	CLAVICULARIO C2 PTS 0,50X0,15X0,32 P 30C	UN	2013	1	240,45	<b>240,45</b>
84	CLAVICULARIO C2PTAS 1,10X0,15X0,90 256CH	UN	2013	1	510,34	<b>510,34</b>
85	COIFA EM ACO INOX	UN	2012	2	12.396,13	<b>24.792,25</b>
86	COIFA EM ACO INOX	UN	2012	1	12.694,16	<b>12.694,16</b>
87	COIFA EM ACO INOX	UN	2013	1	3.340,79	<b>3.340,79</b>
88	COMANDO A DISTANCIA P/ ROOF TOPS	UN	2013	10	716,44	<b>7.164,43</b>
89	COMANDO A DISTANCIA P/ SOLUTION PLUS	UN	2014	1	831,61	<b>831,61</b>
90	COMP MESA /FECH/REC PAINEL/LATERAL	UN	2013	1	564,32	<b>564,32</b>
91	CONDENSADOR KOP 48QC 220V G2	UN	2013	3	2.600,79	<b>7.802,36</b>
92	CRIADO MUDO C1 GAVETAS 0,50X0,40X0,57	UN	2013	3	206,10	<b>618,30</b>
93	CRIADO MUDO C1GAVETAS 0,50X0,40X0,57	UN	2012	2	193,17	<b>386,34</b>
94	CRIADO MUDO COM GAVETA 0,5X0,40X0,57	UN	2012	14	193,17	<b>2.704,41</b>
95	CX ACUSTICA SELENIUM C621B BRANCA	UN	2013	8	491,70	<b>3.933,57</b>
96	DAMPER MNL. AR EXTN. ROOF TOP	UN	2013	10	307,18	<b>3.071,83</b>
97	DESKTOP SENS ADVANCED V	UN	2013	4	951,99	<b>3.807,95</b>
98	DIVISOR DE DINHEIRO BRANCO	UN	2013	1	53,98	<b>53,98</b>
99	DIVISORIA 1,70X1,05X0,018 TABACO	UN	2012	6	142,58	<b>855,48</b>
100	DUTO RETORNO EM AÇO GALVANIZADO 1,21X1,21X1,80	UN	2013	10	819,49	<b>8.194,94</b>
101	DVR Stand Alone LV 16C 480X480 LV-DVR06	UN	2012	1	1.747,75	<b>1.747,75</b>
102	DVR Stand Alone LV 32C 960X960	UN	2012	1	2.755,74	<b>2.755,74</b>
103	DVR Stand Alone LV 32C 960x960	UN	2013	1	3.540,02	<b>3.540,02</b>
104	ELEVADOR VERT. MOD. UR 02P UNI AL	UN	2013	1	43.482,87	<b>43.482,87</b>
105	ESTANTE EM ACO INOX	UN	2012	9	1.133,28	<b>10.199,48</b>
106	ESTANTE EM ACO INOX	UN	2013	2	901,93	<b>1.803,87</b>
107	ESTOF ASS ENC INT C/ LAM ESP INJ EM TC P	UN	2013	6	112,96	<b>677,78</b>
108	ESTOF ASS ENC INT C/ LAM ESP INJ EM TC P	UN	2013	18	101,96	<b>1.835,23</b>
109	ESTOF ASS ENC INT C/ LAM ESP INJ EM TC P	UN	2013	16	112,96	<b>1.807,40</b>
110	EVAPORADOR KOP 48QC 220V G2	UN	2013	3	863,66	<b>2.590,97</b>
111	EXPOSITOR DE CORTINAS DUPLO COM BAND 2,3	UN	2013	2	3.476,22	<b>6.952,45</b>
112	EXPOSITOR DE ENDREDON 2,00X2,00X1,77	UN	2013	11	1.498,46	<b>16.483,11</b>
113	EXPOSITOR DE TOALHAS 1,30X1,00X2,15 C RO	UN	2013	2	1.565,38	<b>3.130,76</b>
114	EXPOSITOR DE VARAO DUPLO C BANDE 2,36X12	UN	2013	3	3.128,80	<b>9.386,39</b>
115	EXPOSITOR LINHA PREMIUM	UN	2012	1	10.272,15	<b>10.272,15</b>
116	EXPOSITOR LINHA PREMIUM	UN	2012	1	10.272,15	<b>10.272,15</b>





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

13 de setembro de 2017

117	EXPOSITOR LINHA PREMIUM	UN	2012	1	10.272,15	<b>10.272,15</b>
118	EXPOSITOR LINHA PREMIUM	UN	2013	1	1.717,50	<b>1.717,50</b>
119	EXPOSITOR LINHA SMART	UN	2012	1	10.272,15	<b>10.272,15</b>
120	EXPOSITOR LINHA SMART	UN	2013	1	1.275,86	<b>1.275,86</b>
121	EXPOSITOR PARA TAPETES 3,045X2,50X0,50BE	UN	2013	7	961,80	<b>6.732,61</b>
122	EXPOSITOR TAPETES C2PTS 3,05X2,50X0,50	UN	2013	2	1.367,13	<b>2.734,26</b>
123	FECHADOR DE COND. 2TS MANUAL FACHINI	UN	2013	1	1.324,93	<b>1.324,93</b>
124	FRIGOBAR 1 PORTA 76L 127V BR	UN	2012	1	505,01	<b>505,01</b>
125	FRIGOBAR 1 PORTA 76L 127V BR	UN	2012	1	505,01	<b>505,01</b>
126	FRIGOBAR 1 PORTA 76L 127V BR	UN	2012	1	505,01	<b>505,01</b>
127	FRIGOBAR 1 PORTA 76L 127V BR	UN	2012	1	505,01	<b>505,01</b>
128	FRIGOBAR 1 PORTA 76L 127V BR	UN	2012	1	505,01	<b>505,01</b>
129	FRIGOBAR 1 PORTA 76L 127V BR	UN	2012	1	505,01	<b>505,01</b>
130	FRIGOBAR 1 PORTA 76L 127V BR	UN	2012	1	505,01	<b>505,01</b>
131	FRIGOBAR 1 PORTA 76L 127V BR	UN	2012	1	505,01	<b>505,01</b>
132	FRIGOBAR 1 PORTA 76L 127V BR	UN	2012	1	505,01	<b>505,01</b>
133	FRIGOBAR ELECTROLUX BR 1 UN RE80 110V - 035544 -	UN	2013	1	607,50	<b>607,50</b>
134	GONDOLAS PARA MERCEARIAS	UN	2013	1	11.777,15	<b>11.777,15</b>
135	GONDOLAS PARA MERCEARIAS	UN	2014	1	4.546,28	<b>4.546,28</b>
136	GRELHAS CONJUNTOS	UN	2013	1	3.054,21	<b>3.054,21</b>
137	GRELHAS CONJUNTOS	UN	2013	1	12.216,83	<b>12.216,83</b>
138	Imp de Cheque Bematech Dp20 Plus Com Teclad	UN	2012	5	965,86	<b>4.829,30</b>
139	Impressora De Cheque BematechDp20 Plus Com Teclad	UN	2012	2	965,86	<b>1.931,72</b>
140	IMPRESSORA DE CHEQUES MATRICIAL DP-20 PRETA - BEMATECH	UN	2013	7	882,31	<b>6.176,14</b>
141	IMPRESSORA HP LASERJET MONO P1102W WIRELESS	UN	2012	1	317,35	<b>317,35</b>
142	IMPRESSORA HP LaserJet P2035N	UN	2012	2	679,78	<b>1.359,56</b>
143	INTERFACE CEL PINACULO MC1T	UN	2013	6	232,92	<b>1.397,54</b>
144	INTERLIGACAO ELETRICA P/ SOLUTION PLUS	UN	2014	1	1.912,69	<b>1.912,69</b>
145	LATERAL P BALCAO EX 0,84X0,50X0,018	UN	2013	3	78,51	<b>235,54</b>
146	LAVA ROUPA CONSUL FACILITE 10KG 127V	UN	2012	1	919,00	<b>919,00</b>
147	MESA 1,20X0,60X0,77 C1 GAVETA BP BRANCO	UN	2012	2	280,56	<b>561,12</b>
148	MESA 2,10X0,80X0,75X0,06 C NIC CPU BET C	UN	2013	1	1.143,37	<b>1.143,37</b>
149	MESA COM CUBA EM ACO INOX	UN	2012	6	2.097,30	<b>12.583,78</b>
150	MESA DE 1,50X0,60X,75 C3 GAVETAS	UN	2013	3	991,24	<b>2.973,73</b>
151	MESA DE CENTRO 1,20X1,05X0,275 TECA ITAL	UN	2013	1	412,20	<b>412,20</b>
152	MESA DE REUNIAO 2,36X1,10X0,75	UN	2013	1	1.599,73	<b>1.599,73</b>
153	MESA DE REUNIAO 3,00X1,18X0,75X0,045LUE	UN	2012	1	2.635,42	<b>2.635,42</b>
154	MESA DE REUNIAO 4,80X1,30X0,78BLUEOAK LI	UN	2012	1	3.122,95	<b>3.122,95</b>
155	MESA EM L 3,37X2,65X0,75C3GAV BAC 3PRTS	UN	2012	1	4.912,09	<b>4.912,09</b>
156	MESA L 1,60X1,40X0,75X0,018 BP BET CILEI	UN	2012	1	1.135,12	<b>1.135,12</b>





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

13 de setembro de 2017

157	MESA LISA EM ACO INOX	UN	2012	6	1.523,30	<b>9.139,80</b>
158	MESA LISA EM ACO INOX	UN	2013	1	1.921,64	<b>1.921,64</b>
159	MODULO COM PAINEL 2,50X2,50X1,40 CILIEGI	UN	2013	1	3.147,44	<b>3.147,44</b>
160	MODULO COM PAINEL 2,50X2,50X1,80 CILIEGI	UN	2013	1	3.336,86	<b>3.336,86</b>
161	MONITOR AOC LED 15.6 . NA	UN	2013	16	244,67	<b>3.914,73</b>
162	MONITOR AOC LED 15.6 . NA	UN	2013	10	254,98	<b>2.549,75</b>
163	MONITOR LCD LG 19 W1942PE-PF"	UN	2013	3	107,96	<b>323,87</b>
164	NO-BREAK ENGETRON DOUBLE WAY TRIMONO 18KVA, MOD.DWTM18-E. AUT. 4 MIN PLENA CARGA	UN	2012	2	16.225,87	<b>32.451,74</b>
165	NO-BREAK ENGETRON DOUBLE WAY TRIMONO 6KVA, MOD.DWTM6-AZE. AUT. 6 MIN PLENA CARGA	UN	2012	1	8.987,91	<b>8.987,91</b>
166	NOTEBOOK ACER AS5733-6666 C13 2/500 W7 15	UN	2012	3	1.102,92	<b>3.308,76</b>
167	PAINEL 2,48X1,75X0,03	UN	2013	1	490,71	<b>490,71</b>
168	PAINEL 3,00X2,97X0,03	UN	2013	1	1.580,10	<b>1.580,10</b>
169	PAINEL 3,37X3,00 C NICH0 0,80X0,20 BLUE	UN	2012	1	1.607,01	<b>1.607,01</b>
170	PAINEL 3,45X3,00X0,05 C NICHOS 0,80X0,80	UN	2013	1	2.208,22	<b>2.208,22</b>
171	PAINEL 5,02X3,00X0,03 BLUE OAK LINHO	UN	2012	1	2.189,28	<b>2.189,28</b>
172	PAINEL EM L 3,62X2,85X1,10 BLUE OAK	UN	2012	1	1.744,07	<b>1.744,07</b>
173	PAINEL FRONTAL COM PALIQUES 1,98X0,78	UN	2013	1	456,36	<b>456,36</b>
174	PAINEL LATERAL COM PALIQUES 0,99X0,78	UN	2013	2	256,15	<b>512,31</b>
175	PAINEL MPU 20MMX2,0MX1,2M 2,4M2	UN	2013	1120	65,95	<b>73.866,30</b>
176	PAINEL PARA CAIXA 1,04X0,80X0,03	UN	2013	1	181,56	<b>181,56</b>
177	PAINEL PARA TV 2,90X1,50X0,03	UN	2013	1	647,74	<b>647,74</b>
178	PAINEL TV 1,85X0,85X0,03	UN	2013	1	215,91	<b>215,91</b>
179	PAINEL TV 1,85X0,85X0,03 ALMENDRA	UN	2012	1	202,37	<b>202,37</b>
180	POLTRONA 6023A COM BRACO TECIDO A-553 ESTRUTURA ALUMINIZADA	UN	2012	20	689,90	<b>13.798,00</b>
181	PORTA PALLET 2300/1800x750/1500x2500mm	UN	2013	22	769,53	<b>16.929,66</b>
182	POUTRONA LONGARINA DIRETOR 602SL3 C/ SANFONA E BRACOS INTERCALADOS	UN	2013	33	592,51	<b>19.552,95</b>
183	PRATALEIRA 0,833X0,40X0,015	UN	2013	4	68,70	<b>274,80</b>
184	PRATELEIRA 1,16X0,65X0,03 ALMENDRA	UN	2013	1	115,81	<b>115,81</b>
185	PRATELEIRA MICRO COMP 500X1300	UN	2013	10	256,19	<b>2.561,86</b>
186	PURIFICADOR FRQ-600 127V/60HZ TIPO DOMESTICO	UN	2012	1	688,98	<b>688,98</b>
187	QUADRO DIST.GERAL BAIXA TENSAO QGBT S.V.1206 12	UN	2012	3	1.195,83	<b>3.587,48</b>
188	Rack conversor de 16 canais mod. pt 3016m	UN	2012	5	1.040,37	<b>5.201,85</b>
189	REFRESQUEIRA REFR.IBBL BBS 2/15 127V	UN	2013	1	2.355,43	<b>2.355,43</b>
190	REFRIGERADOR VERTICAL 06 PORTAS	UN	2012	1	5.394,10	<b>5.394,10</b>
191	REP EXPOSITOR TRAVESSEIROS	UN	2013	20	302,48	<b>6.049,53</b>
192	SENSOR INTERNO MOVIMENTO	UN	2012	26	35,87	<b>932,75</b>
193	Servidor PowerEdge R620	UN	2012	1	18.110,51	<b>18.110,51</b>
194	SOFA 3 LUGAR	UN	2013	12	1.717,50	<b>20.610,02</b>
195	TABLADO METALICO 200X1300X1500	UN	2013	8	663,53	<b>5.308,25</b>
196	TAMPO PARA CARRINHO 0,88X0,605X0,011	UN	2013	20	117,77	<b>2.355,43</b>





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

13 de setembro de 2017

197	TAMPOS ESPECIAIS EM MDF 120X70	UN	2012	20	177,95	3.558,97
198	TAMPOS ESPECIAIS EM MDF 60X70	UN	2012	50	122,34	6.117,11
199	TIM BAIA P PACOTE 19,09X1,135X1,135 C TEC	UN	2013	2	14.888,28	29.776,57
200	TIM CAIXA P PACOTE 0,43X0,36X0,60	UN	2013	22	122,68	2.698,93
201	TIM CAIXA P PACOTE C1 PORTA 0,43X0,36X0,90	UN	2013	22	208,06	4.577,39
202	TV 26 LED HG26NA470PGXZD"	UN	2012	10	685,30	6.853,01
203	TV LED 32 UN32EH5000GXZD SAMSUNG"	UN	2013	2	1.052,09	2.104,18
204	TV LED 40 UN40EH5000GXZD SAMSUNG"	UN	2012	4	1.306,03	5.224,11
205	UNIDADE CONDENSADORA MOD. TCH300	UN	2013	3	29.961,08	89.883,23
206	UNIDADE CONDENSADORA MOD. TRAE15	UN	2013	1	12.180,52	12.180,52
207	UNIDADE CONDICIONADORA DE AR MOD. TCH300	UN	2013	4	29.961,08	119.844,31
				2125		1.225.253,95

	VEICULOS					
1	CHEVROLET SPIN LT MT 1.8 FLEX	UN	2013/14	1	42.000,00	42.000,00
2	FORD TRANSIT 350L TA 2.4 DIESEL	UN	2011/11	1	47.004,00	47.004,00
3	FIAT UNO MILLE ECONOMY 1.0 FLEX	UN	2010/11	1	22.000,00	22.000,00
4	VW VOYAGE TREND 1.6 FLEX	UN	2012/13	1	34.000,00	34.000,00
5	VW VOYAGE CITY 1.6 FLEX	UN	2013/14	1	34.500,00	34.500,00
6	VW VOYAGE TREND LINE 1.6 FLEX	UN	2014/15	1	35.000,00	35.000,00
						214.504,00

## PESQUISA DE PREÇOS

Nosso banco de dados permite pesquisa de preços de grande parte de máquinas e equipamentos, além disso utilizamos pesquisas de mercado, específicas em fornecedores de máquinas diversas, equipamentos e veículos, conforme segue:

<https://www.webmotors.com.br/carros-usados/estoque/chevrolet/spin/de.2013/ate.2014?tipoveiculo=carros-usados&marca1=chevrolet&modelo1=spin&anode=2013&anoate=2014&estadocidade=estoque>

<https://www.webmotors.com.br/carros-usados/estoque/volkswagen/voyage/16-mi-8v-flex-4p-manual/de.2011/ate.2015?tipoveiculo=carros-usados&marca1=volkswagen&modelo1=voyage&versao1=1.6%20mi%208v%20flex%204p%20manual&anode=2011&anoate=2015&estadocidade=estoque>

<https://www.webmotors.com.br/carros-usados/estoque/ford/transit/de.2011/ate.2015?tipoveiculo=carros-usados&marca1=ford&modelo1=transit&anode=2011&anoate=2015&estadocidade=estoque>

[http://www.bondfaro.com.br/procura?id=2852&obn=1&kw=32+polegadas&neids=125&gclid=Ci0KCCQiw3MPNBRDjARIsA OYU6x\\_6dkoenBcwrKTywnyWA53yR\\_lvbgwmUvMTBEoq8mkcoTbxW8RCaoYaAh3REALw\\_wcb](http://www.bondfaro.com.br/procura?id=2852&obn=1&kw=32+polegadas&neids=125&gclid=Ci0KCCQiw3MPNBRDjARIsA OYU6x_6dkoenBcwrKTywnyWA53yR_lvbgwmUvMTBEoq8mkcoTbxW8RCaoYaAh3REALw_wcb)





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

13 de setembro de 2017

[https://www.americanas.com.br/produto/131916668/smart-tv-led-40-philco-ph40f10dsgwac-full-hd-com-conversor-digital-2-hdmi-2-usb-wi-fi?WT.srch=1&epar=bp\\_pl\\_00\\_go\\_pla\\_et\\_rlsa\\_novos\\_1p&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x-IX28xlt1PUeHjnVXhDRSRMd8uDcowbVPx4BNHNEQmG8DCnt8jE0aAojiEALw\\_wcB&opn=YSMESP&sellerId=0](https://www.americanas.com.br/produto/131916668/smart-tv-led-40-philco-ph40f10dsgwac-full-hd-com-conversor-digital-2-hdmi-2-usb-wi-fi?WT.srch=1&epar=bp_pl_00_go_pla_et_rlsa_novos_1p&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x-IX28xlt1PUeHjnVXhDRSRMd8uDcowbVPx4BNHNEQmG8DCnt8jE0aAojiEALw_wcB&opn=YSMESP&sellerId=0)

[http://www.lojabrazil.com.br/estante-em-aco-inoxidavel-com-4-prateleiras-gradeadas-1-5m-150x50x150cm-be4-150g.html?keyword=&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x8csBHGHyEYAcPVD7IWcohW8Veh5rKdKAtcB84o\\_KZ1tdoNVK12cAaAtJvEALw\\_wcB](http://www.lojabrazil.com.br/estante-em-aco-inoxidavel-com-4-prateleiras-gradeadas-1-5m-150x50x150cm-be4-150g.html?keyword=&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x8csBHGHyEYAcPVD7IWcohW8Veh5rKdKAtcB84o_KZ1tdoNVK12cAaAtJvEALw_wcB)

[https://www.americanas.com.br/produto/24216474/maquina-de-cortar-fim-de-enfesto?WT.srch=1&epar=bp\\_pl\\_00\\_go\\_pla\\_ep\\_rlsa\\_novos\\_3p&gclid=CjwKCAjwlrnNBRBMEiwApKU4PL7R2vFzslOnznYEZn3r9PZSIZoyOeQbrR9zjK9qv45UxRbkSRg-xoCFysQAvD\\_BwE&opn=YSMESP&sellerId=3503724000146](https://www.americanas.com.br/produto/24216474/maquina-de-cortar-fim-de-enfesto?WT.srch=1&epar=bp_pl_00_go_pla_ep_rlsa_novos_3p&gclid=CjwKCAjwlrnNBRBMEiwApKU4PL7R2vFzslOnznYEZn3r9PZSIZoyOeQbrR9zjK9qv45UxRbkSRg-xoCFysQAvD_BwE&opn=YSMESP&sellerId=3503724000146)

[https://www.shoptime.com.br/produto/22305548/ar-condicionado-split-eco-hi-wall-agratto-12000btu-frio-220v?WT.srch=1&epar=bp\\_pl\\_00\\_go\\_aa\\_todas\\_geral\\_gmv&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x-XPrH9iCzWtUHb0CkdDYFp2CzkZlnn-aF6-os8HFVRAwmVg\\_UIE6laAktyEALw\\_wcB&opn=GOOGLEXML&sellerId=8584116000470](https://www.shoptime.com.br/produto/22305548/ar-condicionado-split-eco-hi-wall-agratto-12000btu-frio-220v?WT.srch=1&epar=bp_pl_00_go_aa_todas_geral_gmv&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x-XPrH9iCzWtUHb0CkdDYFp2CzkZlnn-aF6-os8HFVRAwmVg_UIE6laAktyEALw_wcB&opn=GOOGLEXML&sellerId=8584116000470)

[http://www.centralar.com.br/ar-condicionado-split-12000-btus-frio-220v-samsung-digital-inverter-ar12hvspbsnna.html?pla\\_desc=google&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x8nKC08tkwcl9pXDXfBXPdir9tUww1V6kF8tCKVticRZKAQpjh24AEaAr5xEALw\\_wcB](http://www.centralar.com.br/ar-condicionado-split-12000-btus-frio-220v-samsung-digital-inverter-ar12hvspbsnna.html?pla_desc=google&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x8nKC08tkwcl9pXDXfBXPdir9tUww1V6kF8tCKVticRZKAQpjh24AEaAr5xEALw_wcB)

[https://www.freeger.com.br/buffet-frio-para-salada-gelo-x-4-cubas?gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x9SQz1zh6bwscgZG9kcSzl-30-I8XyhRxU-O0dN6\\_sNSCSQDWaxgYgaAmWCEALw\\_wcB](https://www.freeger.com.br/buffet-frio-para-salada-gelo-x-4-cubas?gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x9SQz1zh6bwscgZG9kcSzl-30-I8XyhRxU-O0dN6_sNSCSQDWaxgYgaAmWCEALw_wcB)

[https://www.google.com.br/search?newwindow=1&biw=1366&bih=638&tbm=isch&sa=1&q=pista+quente+para+comidas&oq=pista+quente+para+comidas&gs\\_l=psy-ab.3...23594.33811.0.34750.20.20.0.0.0.0.252.1939.0j3j6.9.0...0...1.1.64.psy-ab..14.0.0.bPWh9BgrlAQ#imgrc=a6NqQQQewSMI3M:](https://www.google.com.br/search?newwindow=1&biw=1366&bih=638&tbm=isch&sa=1&q=pista+quente+para+comidas&oq=pista+quente+para+comidas&gs_l=psy-ab.3...23594.33811.0.34750.20.20.0.0.0.0.252.1939.0j3j6.9.0...0...1.1.64.psy-ab..14.0.0.bPWh9BgrlAQ#imgrc=a6NqQQQewSMI3M:)

[https://www.google.com.br/search?newwindow=1&biw=1366&bih=638&tbm=isch&sa=1&q=pista+quente+para+comidas&oq=pista+quente+para+comidas&gs\\_l=psy-ab.3...23594.33811.0.34750.20.20.0.0.0.0.252.1939.0j3j6.9.0...0...1.1.64.psy-ab..14.0.0.bPWh9BgrlAQ#imgrc=a6NqQQQewSMI3M:](https://www.google.com.br/search?newwindow=1&biw=1366&bih=638&tbm=isch&sa=1&q=pista+quente+para+comidas&oq=pista+quente+para+comidas&gs_l=psy-ab.3...23594.33811.0.34750.20.20.0.0.0.0.252.1939.0j3j6.9.0...0...1.1.64.psy-ab..14.0.0.bPWh9BgrlAQ#imgrc=a6NqQQQewSMI3M:)

[http://www.komforthouse.com.br/nova-linha-de-produtos-2017?gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x\\_LRJmW3aYBBkt\\_yyGe97ewfMTNPPRo1F-gM8vknRSr26kRILT5SsaAiNfEALw\\_wcB](http://www.komforthouse.com.br/nova-linha-de-produtos-2017?gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x_LRJmW3aYBBkt_yyGe97ewfMTNPPRo1F-gM8vknRSr26kRILT5SsaAiNfEALw_wcB)

[https://www.walmart.com.br/item/235100/sk?utm\\_source=google-pla&adtype=pla&utm\\_medium=ppc&utm\\_term=235100&utm\\_campaign=eletrodomesticos+235100](https://www.walmart.com.br/item/235100/sk?utm_source=google-pla&adtype=pla&utm_medium=ppc&utm_term=235100&utm_campaign=eletrodomesticos+235100)

[http://www.centermagequipa.com.br/geladeira-comercial-6-portas-em-inox.html?gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x-gzm3M3jm8tdN9Dmh05C4g0\\_dE7j7OdRC9S4LveAeyh1KPXBQDZmQaAgaLEALw\\_wcB](http://www.centermagequipa.com.br/geladeira-comercial-6-portas-em-inox.html?gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x-gzm3M3jm8tdN9Dmh05C4g0_dE7j7OdRC9S4LveAeyh1KPXBQDZmQaAgaLEALw_wcB)





www.avaliarvalor.com.br

13 de setembro de 2017

[http://www.extra.com.br/Eletronicos/GeladeiraRefrigerador/2Portas/Refrigerador-Electrolux-Duplex-DC35A-260L-Branco-1743666.html?utm\\_medium=cpc&utm\\_source=gp\\_pla&idSku=1743666&idLojista=15&s\\_kwcid=AL!427!3!105610086867!!!g!106699258587!&utm\\_campaign=Eldo\\_Refrigeradores\\_Shopping&ef\\_id=WMBkQAAAE089V6M:20170907210841:s](http://www.extra.com.br/Eletronicos/GeladeiraRefrigerador/2Portas/Refrigerador-Electrolux-Duplex-DC35A-260L-Branco-1743666.html?utm_medium=cpc&utm_source=gp_pla&idSku=1743666&idLojista=15&s_kwcid=AL!427!3!105610086867!!!g!106699258587!&utm_campaign=Eldo_Refrigeradores_Shopping&ef_id=WMBkQAAAE089V6M:20170907210841:s)

[https://www.zipautomacao.com.br/impressora-nao-fiscal/impressora-nao-fiscal-matrical-mp-20-mi-bematech?parceiro=1785&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x8O9z\\_JrZ750Ac12Xsr0NLtav5buOCHRHJmsttKpsda2yVm6T01MtUaAijYEALw\\_wcB](https://www.zipautomacao.com.br/impressora-nao-fiscal/impressora-nao-fiscal-matrical-mp-20-mi-bematech?parceiro=1785&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x8O9z_JrZ750Ac12Xsr0NLtav5buOCHRHJmsttKpsda2yVm6T01MtUaAijYEALw_wcB)

[https://www.zipautomacao.com.br/impressora-nao-fiscal/impressora-nao-fiscal-termica-mp-4200-th-bematech?parceiro=1785&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x-sei08VdICQ8MJD5M4vHtcMdaBz7XdClGXZD8zQbxJMUzr1gBa5UgaAs7sEALw\\_wcB](https://www.zipautomacao.com.br/impressora-nao-fiscal/impressora-nao-fiscal-termica-mp-4200-th-bematech?parceiro=1785&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x-sei08VdICQ8MJD5M4vHtcMdaBz7XdClGXZD8zQbxJMUzr1gBa5UgaAs7sEALw_wcB)

[http://elevadoresatlanta.com.br/?gclid=Cj0KEQjw3MPNBRDj0Yztg4LGvOcBEiQA5hTrH1KQval\\_PTLx68DijLVvFCXabx6fV8UABO4XNEaQIDsaAmJr8P8HAQ](http://elevadoresatlanta.com.br/?gclid=Cj0KEQjw3MPNBRDj0Yztg4LGvOcBEiQA5hTrH1KQval_PTLx68DijLVvFCXabx6fV8UABO4XNEaQIDsaAmJr8P8HAQ)

<http://www.sms.com.br/produtos/Nobreak-SMS/Archimod-HE-80-a-480-kW>

[http://www.kmabrazil.com.br/produto/autotransformadores-e-transformadores/autotransformadores-trifasicos/57-autotransformador-trifasico-5kva-5000va-com-caixa-ip-23-kmabrazil-ka-5023?gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x\\_JIHSvZ3X\\_pK-eYILPc9hPc0RX735Bxy7JY0WuCXlvKPPGLpJT\\_waArUAEALw\\_wcB](http://www.kmabrazil.com.br/produto/autotransformadores-e-transformadores/autotransformadores-trifasicos/57-autotransformador-trifasico-5kva-5000va-com-caixa-ip-23-kmabrazil-ka-5023?gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x_JIHSvZ3X_pK-eYILPc9hPc0RX735Bxy7JY0WuCXlvKPPGLpJT_waArUAEALw_wcB)

[https://www.americanas.com.br/produto/23015692/transformador-trifasico-minuzzi-centrium-energy-5500ttc003-potencia-55kva-de-30-a-40kw-protexao-ip21?WT.srch=1&epar=bp\\_pl\\_00\\_go\\_pla\\_rlsa\\_novos\\_3p&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x8RnSFBjY6FI3DK\\_uGR-ZORJefPsl5tfhhKcvLo48aRh1vHuXRnAaApeEALw\\_wcB&opn=YSMESP&sellerId=10629688000127](https://www.americanas.com.br/produto/23015692/transformador-trifasico-minuzzi-centrium-energy-5500ttc003-potencia-55kva-de-30-a-40kw-protexao-ip21?WT.srch=1&epar=bp_pl_00_go_pla_rlsa_novos_3p&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x8RnSFBjY6FI3DK_uGR-ZORJefPsl5tfhhKcvLo48aRh1vHuXRnAaApeEALw_wcB&opn=YSMESP&sellerId=10629688000127)

[https://www.americanas.com.br/produto/25550356/kit-cameras-de-seguranca-intelbras-multihd-dvr-8c-6-cameras-1010b-g3?WT.srch=1&epar=bp\\_pl\\_00\\_go\\_pla\\_rlsa\\_novos\\_gmv&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x-OvIrOGioZiYg8iswADMUMDeOqzqGs70PLMvL2VuTQal2zRCp8rH4aAoOSEALw\\_wcB&opn=YSMESP&sellerId=73023244000163](https://www.americanas.com.br/produto/25550356/kit-cameras-de-seguranca-intelbras-multihd-dvr-8c-6-cameras-1010b-g3?WT.srch=1&epar=bp_pl_00_go_pla_rlsa_novos_gmv&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x-OvIrOGioZiYg8iswADMUMDeOqzqGs70PLMvL2VuTQal2zRCp8rH4aAoOSEALw_wcB&opn=YSMESP&sellerId=73023244000163)

<https://eletronicos.mercadolivre.com.br/seguranca-casa/kit-cameras-intelbras>

[https://lojacumulus.com.br/index.php?route=product/product&product\\_id=167&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x\\_QTOadqMKKeAYeno2up5PFth\\_8bSpqyrdhbhz9fvfhs6L0Y8hFyEaAt6HEALw\\_wcB](https://lojacumulus.com.br/index.php?route=product/product&product_id=167&gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x_QTOadqMKKeAYeno2up5PFth_8bSpqyrdhbhz9fvfhs6L0Y8hFyEaAt6HEALw_wcB)

[http://www.prazeresdobanho.com.br/aquecedores/aquecedores-a-gas/aquecedores-a-gas-lorenzetti/aquecedor-lorenzetti-lz-1600d?gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x9-s4ZmS8zIPRqGb\\_2Jr987KKtF\\_sP5ZWIFG2JIFM2\\_SBDncC\\_70L8aAmyiEALw\\_wcB](http://www.prazeresdobanho.com.br/aquecedores/aquecedores-a-gas/aquecedores-a-gas-lorenzetti/aquecedor-lorenzetti-lz-1600d?gclid=Cj0KCQjw3MPNBRDjARIsAOYU6x9-s4ZmS8zIPRqGb_2Jr987KKtF_sP5ZWIFG2JIFM2_SBDncC_70L8aAmyiEALw_wcB)

[https://www.google.com.br/search?q=mesa+para+refeitorio+com+4+acentos&newwindow=1&tbm=isch&imgil=KNQCl0nGdWEX5M%253A%253BrbQZbfr6U8gc6M%253Bhttps%25253A%25252F%25252Fmouveispollo.com.br%25252Fmesas-refeitorio%25252F506-mesas-p-refeitorio.html&source=iu&pf=m&fir=KNQCl0nGdWEX5M%253A%252CrbQZbfr6U8gc6M%252C\\_&usq=\\_hBVyL64jpANKn2EDqJH331SIKz4%3D&biw=1366&bih=638&ved=0ahUKewiN-o7NgZTWAhVryIQKHw5fBEIqyicIAE&ei=S7mxWc2oLOuU0wLuvpGQBA#imgrc=KNQCl0nGdWEX5M:](https://www.google.com.br/search?q=mesa+para+refeitorio+com+4+acentos&newwindow=1&tbm=isch&imgil=KNQCl0nGdWEX5M%253A%253BrbQZbfr6U8gc6M%253Bhttps%25253A%25252F%25252Fmouveispollo.com.br%25252Fmesas-refeitorio%25252F506-mesas-p-refeitorio.html&source=iu&pf=m&fir=KNQCl0nGdWEX5M%253A%252CrbQZbfr6U8gc6M%252C_&usq=_hBVyL64jpANKn2EDqJH331SIKz4%3D&biw=1366&bih=638&ved=0ahUKewiN-o7NgZTWAhVryIQKHw5fBEIqyicIAE&ei=S7mxWc2oLOuU0wLuvpGQBA#imgrc=KNQCl0nGdWEX5M:)



**RELAÇÃO ITENS FOTOGRAFADOS**



DSC07972



DSC07974



DSC07975



DSC07976



DSC07977



DSC07978



DSC07979



DSC07980



DSC07981



DSC07984



DSC07985



DSC07986



DSC07987



DSC07988



DSC07989



DSC07990



DSC07991



DSC07992



DSC07993



DSC07996



DSC07997



DSC07998



DSC07999



DSC08000





DSC08001



DSC08002



DSC08003



DSC08004



DSC08005



DSC08006



DSC08007



DSC08008



DSC08009



DSC08010



DSC08011



DSC08012



DSC08013



DSC08014



DSC08015



DSC08016



DSC08017



DSC08018



DSC08019



DSC08020



DSC08021



DSC08022



DSC08023



DSC08024



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

13 de setembro de 2017



DSC08025



DSC08026



DSC08027



DSC08028



DSC08029



DSC08030



DSC08031



DSC08032



DSC08033



DSC08034



DSC08035



DSC08036



DSC08025



DSC08026



DSC08027



DSC08028



DSC08029



DSC08030



DSC08031



DSC08032



DSC08033



DSC08034



DSC08035



DSC08036



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

13 de setembro de 2017



DSC08037



DSC08038



DSC08039



DSC08040



DSC08041



DSC08042



DSC08043



DSC08044



DSC08045



DSC08046



DSC08047



DSC08048



DSC08049



DSC08050



DSC08051



DSC08052



DSC08053



DSC08054



DSC08055



DSC08056



DSC08057



DSC08058



DSC08059



DSC08060





DSC08061



DSC08062



DSC08063



DSC08064



DSC08065



DSC08066



DSC08067



DSC08068



DSC08069



DSC08070



DSC08071



DSC08072



DSC08074



DSC08075



DSC08076



DSC08077



DSC08078



DSC08079



DSC08080



DSC08081



DSC08082



DSC08083



DSC08084



DSC08085





DSC08086



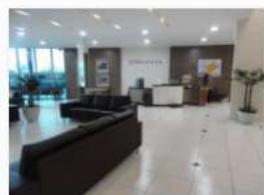
DSC08087



DSC08088



DSC08089



DSC08090



DSC08091



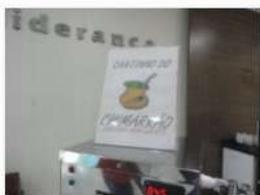
DSC08092



DSC08093



DSC08094



DSC08095



DSC08096



DSC08097



DSC08098



DSC08099



DSC08100



DSC08101



DSC08102



DSC08103



DSC08104



DSC08105



DSC08106



DSC08107



DSC08108



DSC08109





DSC08146



DSC08147



DSC08148



DSC08149



DSC08150



DSC08151



DSC08152



DSC08153



DSC08154



DSC08155



DSC08156



DSC08157



DSC08158



DSC08159



DSC08160



DSC08161



DSC08162



DSC08163



DSC08164



DSC08165



DSC08166



DSC08167



DSC08168



DSC08169





DSC08170



DSC08171



DSC08172



DSC08173



DSC08174



DSC08175



DSC08176



DSC08185



DSC08186



DSC08187



DSC08189



DSC08190





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

13 de setembro de 2017



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

**CERTIDÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DE PROFISSIONAL**

**Número da Certidão:** CI - 1560514/2017

**CERTIFICAMOS**, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins, que, fazendo rever os arquivos deste Conselho, foi verificado constar que o profissional abaixo mencionado se encontra registrado neste CREA-SP, nos termos da Lei nr. 5.194, de 24 dezembro de 1966. **CERTIFICAMOS**, ainda, constar anotação(ões) de(as) responsabilidade(s) técnica(s) **ativa(s)** pela(s) empresa(s) discriminada(s).

**Nome:** DORIVAL RUBENS FERREIRA JUNIOR

**C.P.F.:** 376.945.888-53

**Endereço:** Alameda DOS TUPINIQUINS, 167 APTO 41  
INDIANÓPOLIS  
04077-000 - SÃO PAULO - SP

**Número de registro no CREA-SP:** 5060839484

**Expedido em:** 19/05/2009

**Registro Nacional do Profissional:** 2605726355

**Título(s) e atribuição(ões):**

ENGENHEIRO DE OPERAÇÃO - MECÂNICA DE MÁQUINAS E FERRAMENTAS  
do artigo 22, da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA, circunscritas ao âmbito da respectiva modalidade.

**EMPRESA(S):**

**Razão Social:** REDE ALL - EIRELI EPP

**Número de registro no CREA-SP:** 0917805 **Expedido em:** 01/09/2009

**Data de Início da Responsabilidade Técnica:** 01/09/2009

\*\*\*\*\*

*Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome do(a) profissional, e perderá sua validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.*

*A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro,*

Página: 1 de 2



## CONTINGÊNCIAS E LIMITAÇÕES

Ressaltamos, que todas as atividades relacionadas à análise foram desenvolvidas por profissional(is) tecnicamente habilitados atendendo ao disposto nas Leis 5.194 (24/12/1966) e 8.708 (set/1990) e nas Resoluções 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA.

Para efetuarmos o presente trabalho e atingirmos os objetivos desejáveis na presente avaliação, foram aplicados os seguintes conceitos e procedimentos:

Nenhum dos consultores, sócios ou profissionais envolvidos neste trabalho têm qualquer interesse financeiro na empresa ou marca, caracterizando, assim, sua independência para avaliar.

Este trabalho foi feito com base em informações obtidas junto a profissionais da Empresa, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de nossos trabalhos qualquer tipo de procedimento de auditoria e não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações.

A Rede All - Perícias e Avaliações não têm responsabilidade de atualizar este relatório para eventos e circunstâncias que ocorram após a data-base de cálculo.

A aceitação deste relatório pressupõe concordância com os termos desta declaração de independência, contingências e limitações.

Agradecemos a oportunidade de colaborar para as tomadas de decisões da Empresa, apresentando neste relatório dados fundamentados com base em nossos conhecimentos e experiência.

Dorival Rubens Ferreira Jr.  
Crea 0917805 Rede All



Eng.º Dorival Rubens Ferreira Jr.  
Crea 5.060.659.484



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

14/03/2018

Rede All Eireli EPP  
CREA - SP 0917805  
CNPJ 02564.301/0001-73  
11 5575-6159 3926-9449  
End. Comercial: Rua 1º de Janeiro, 129  
Vi. Clementino – SP – Cep 04044-060

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR DE MERCADO





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

14/03/2018

SOLICITANTE: .....ATACADO LIDERANÇA

LOCAL DO IMOVEL: .....RUA HYEDA BAGGIO MAYER, 964

TIPO DO IMOVEL: .....SHOPPING BR277

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: .....DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

NR. DO LAUDO: .....MERC277/1217

DATA BASE: .....SET/2017



## **VALOR APURADO**

Valor locativo do imóvel em questão, R\$ 44.664.005 (Quarenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil e cinco reais) para o imóvel avaliando.

### **Valor para liquidação forçada R\$ 35.731.204,00**

Avaliação elaborada com a observância nos postulados constantes da LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966., em especial ao artigo que segue:

Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo que consistem entre outros, o item "c" estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES, VISTORIAS, PERÍCIAS, pareceres e divulgação técnica; etc..

SÃO PAULO 14 de março de 2018

DORIVAL RUBENS FERREIRA JUNIOR  
REDE ALL EIRELI – EPP  
CREA - 5060839484



Eng.º Dorival Rubens Ferreira Jr.  
Crea 5.060.839.484

**SEGUEM PESQUISAS, METODOLOGIAS E CALCULOS**

**I) INTRODUÇÃO**

Atendendo a solicitação, elaboramos um estudo de valor do imóvel a preço de mercado.

**OBJETIVO**

O presente laudo visa à determinação do valor de mercado do imóvel

**NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO**

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**II) DESCRIPTIVO DO IMÓVEL**

De acordo com a documentação fornecida pelo solicitante, o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:



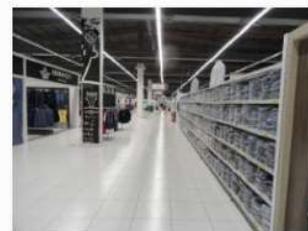
VISTORIA E FOTOS.



DSC07993



DSC07996



DSC07997



DSC07998



DSC07999



DSC08000

**III) AVALIAÇÃO**

**VALOR DO IMÓVEL**

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do imóvel avaliando, procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local, e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

**IV) METODOLOGIA**

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**V) CRITÉRIO VALOR DE MERCADO**

Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado na data base.





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

14/03/2018

## VI) TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES A SEGUIR

**VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

**FATOR DE ÁREA:** Aplica-se o fator área, na impossibilidade de aplicação dos fatores, a) testada e b) profundidade. Preceitos ABNT, IBAPE, formula de calculo:

Para diferença de áreas, = ou < 30%, aplicamos  $Fa = (Sp/Sa) ^ 1/4$

Para diferença de áreas, > 30%, aplicamos.....  $Fa = (Sp/Sa) ^ 1/8$

Onde:  $Fa = \text{Fator de área}$   $Sp = \text{Área da Amostra}$   $Sa = \text{Área do Avaliando}$

**FATOR DE LOCALIZAÇÃO:** Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Índice variando conforme a posição em relação ao avaliando, sempre dentro do grau I 0,50 a 1,50. Adotamos inferior a 1 para o avaliando em função das amostras mais próxima, ao local do avaliando.

### CONCEITUAÇÃO INERENTES AOS CÁLCULOS CONTIDOS NO ANEXO 3

Consideram-se como dados de mercado, com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, devem estar entre 0,5 e 1,5.

O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deve estar contido no intervalo de 0,5 a 1,5.

Após homogeneização, aplica-se critério estatístico de eliminação de dados discrepantes, para saneamento de amostras. O campo de arbítrio correspondente ao intervalo entre o máximo e o mínimo, em torno do valor calculado, já homogeneizado.

### Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizadas.	12	6	3
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Adotado neste laudo, em função do quadro acima, conforme IBAPE, o **Grau I**

**ANEXO 2 – PESQUISA DO VALOR DE TERRENOS NA REGIÃO DO AVALIANDO**

**AMOSTRAS DE TERRENOS A VENDA**

	
<p><b>R\$ 430.000</b> 485 m<sup>2</sup> Terreno à venda Parque São Paulo - Cascavel - Paraná</p>	<p><b>R\$ 2.100.000</b> 4102 m<sup>2</sup> Terreno à venda Cataratas - Cascavel - Paraná</p>

**AMOSTRAS DE TERRENO A VENDA**



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

14/03/2018



**R\$ 220.000**

326 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

Santa Felicidade - Cascavel - Paraná



**R\$ 180.000**

300 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

Avenida Uirapuru

Floresta - Cascavel - Paraná



**R\$ 280.000**

560 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

Rua João Padilha

Cascavel - Paraná

**AMOSTRA DE TERRENOS A VENDA**



**R\$ 265.000**

372 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

R Regente Feijo 1021 Esquina  
Com Sete De

Parque São Paulo - Cascavel - Paraná



**R\$ 78.000**

125 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

Rua Miguel Moreira De  
Carvalho

Morumbi - Cascavel - Paraná



**R\$ 128.925**

350 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

R Men De Sa Lot Veneza

Cascavel Velho - Cascavel - Paraná

**ANEXO 3 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO PELO METODO COMPARATIVO**

Software AVALURB para cálculos em conformidade com a NBR de avaliação de imóveis urbanos





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

14/03/2018

**1) IDENTIFICAÇÃO – IMÓVEL MATR 27.690, CONFORME FOTOS**  
**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	430.000,00	485,00	886,60	0,53	0,88	413,51
2	2.100.000,00	4.102,00	511,95	0,70	0,89	318,94
3	220.000,00	326,00	674,85	0,51	0,92	316,64
4	180.000,00	300,00	600,00	0,50	0,91	273,00
5	280.000,00	560,00	500,00	0,54	0,94	253,80
6	265.000,00	372,00	712,37	0,52	0,93	344,50
7	78.000,00	175,00	445,71	0,51	0,90	204,58
8	128.925,00	330,00	390,68	0,59	0,89	205,15

F1: Área

F2: Localização

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: PJJYX3 RXMFF 6WL3M UGQHK





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

14/03/2018

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....(Ud):	8
Grau de liberdade.....(Ud):	7
Menor valor.....(R\$/m2):	204,58
Maior valor.....(R\$/m2):	413,51
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	2.330,12
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	69,64
Amplitude total.....(R\$/m2):	208,93
Média aritmética.....(R\$/m2):	291,26
Mediana.....(R\$/m2):	294,82
Desvio médio.....(R\$/m2):	57,132427
Desvio padrão.....(R\$/m2):	71,568919
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	5.122,110194

### 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ).....= 1,86

#### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,2112

#### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,7081

#### 4.3) CONCLUSÃO:

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

### 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

Coefficiente de Variação ( CV ).....( % ) = 24,57





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

14/03/2018

#### 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) =	95
TC ( Tabela de Student ) .....(ud) =	2,365
Limite inferior unitário ( Li ).....( R\$/m2 ) =	231,42
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	291,26
Limite superior unitário ( Ls ).....(R\$/m2) =	351,11
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) =	20,55
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) =	12,29
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	3

#### 7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário ( LAi ).....(R\$/m2) =	247,58
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	291,26
Limite de arbítrio superior unitário ( LAs ).....(R\$/m2) =	334,95

#### 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) =	35.458,83
Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) =	292,00

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 10.353.978,36**

Dez milhões, trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e seis centavos





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

14/03/2018

INDICADORES ECONÔMICOS		SINDUSCON PR SECONCI	
		AGOSTO 2017 // Nº 136	
// CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (R\$/m²)			
Residencial • julho/2017			
		Acabamento	
	Padrão Baixo	Padrão Normal	Padrão Alto
R-1	1.476,50	R-1 1.740,83	R-1 2.891,25
PP-4	1.269,62	PP-4 1.448,88	R-8 1.877,31
R-8	1.199,19	R-8 1.410,34	R-14 1.729,58
PIS	988,03	R-14 1.343,02	

#### **ANEXO 4 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PELO METODO EVOLUTIVO**

##### **1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

##### **1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....	( R\$ ) :	10.353.978,01
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....	( % ) :	5,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....	( meses ) :	12,00
Taxa de administração da obra.....	( % ) :	7,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....	( % ) :	8,00
Lucro ou remuneração da construtora.....	( % ) :	6,00

##### **1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

##### **1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Idade Real.....	(anos):	7,00
Vida útil total provável.....	(anos):	80,00
Idade em % da vida.....	(%):	8,75
Fator C ( estado da construção ).....	(%):	33,20
Fator K ( Ross - Heidecke ).....	(decimal):	36,38
Fator de depreciação.....	( decimal ) :	0,63622

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

##### **1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): SINDUSCON PR

Data de referência CUB: 01/08/2017

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....	( m2 ) :	19.000,00
Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....	( R\$/m2 ) :	1.640,88



**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = \{ [( Ae * CUB \text{ padrão} ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$  , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

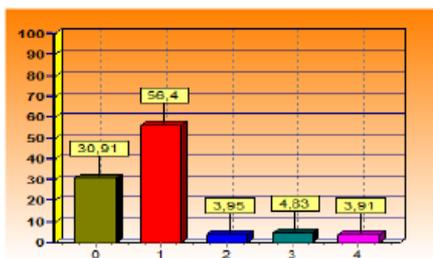
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

Valor final das construções.....( R\$ ): 24.296.831,68



**Legenda**

- 30,91 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 56,40 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 3,95 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 4,83 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 3,91 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) * FAT$  , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,27

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 44.664.005,90

quarenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, cinco reais e noventa centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

VALOR DO IMÓVEL PARA LIGUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 35.731.204,00



**REDE ALL**  
Perícias & Avaliações

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

15/03/2018

Rede All Eireli EPP  
CREA - SP 0917805  
CNPJ 02564.301/0001-73  
11 5575-6159 3926-9449  
End. Comercial: Rua 1º de Janeiro, 129  
Vi. Clementino – SP – Cep 04044-060

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR DE MERCADO

MATR 10461 TERRENO DE 600 M<sup>2</sup>

1





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

15/03/2018

SOLICITANTE: .....ATACADO LIDERANÇA

LOCAL DO IMOVEL: .....RUA HYEDA BAGGIO MAYER ESQ. COM GASPAR DUTRA

TIPO DO IMOVEL: .....ESTACIONAMENTO PAVER

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: .....DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

NR. DO LAUDO: .....MERE923/1217

DATA BASE: .....SET/2017



## **VALOR APURADO**

Valor locativo do imóvel em questão, R\$ 792.000 (Setecentos e noventa e dois mil reais) para o imóvel avaliando.

Avaliação elaborada com a observância nos postulados constantes da LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966., em especial ao artigo que segue:

Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo que consistem entre outros, o item "c" estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES, VISTORIAS, PERÍCIAS, pareceres e divulgação técnica; etc..

SÃO PAULO 15 de março de 2018

DORIVAL RUBENS FERREIRA JUNIOR  
REDE ALL EIRELI – EPP  
CREA - 5060839484



Engº. Dorival Rubens Ferreira Jr.  
Crea 5.060.839.484

**SEGUEM PESQUISAS, METODOLOGIAS E CALCULOS**

**I) INTRODUÇÃO**

Atendendo a solicitação, elaboramos um estudo de valor do imóvel a preço de mercado.

**OBJETIVO**

O presente laudo visa à determinação do valor de mercado do imóvel

**NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO**

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**II) DESCRIPTIVO DO IMÓVEL**

De acordo com a documentação fornecida pelo solicitante, o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:



TERRENO COM 600 M<sup>2</sup>.



VISTORIA, FOTOS.



DSC08127



DSC08128



DSC08129

**III) AVALIAÇÃO**

**VALOR DO IMÓVEL**

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do imóvel avaliando, procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local, e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

**IV) METODOLOGIA**

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**V) CRITÉRIO VALOR DE MERCADO**

Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado na data base.

**VI) TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES A SEGUIR**

**VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

**FATOR DE ÁREA:** Aplica-se o fator área, na impossibilidade de aplicação dos fatores, a) testada e b) profundidade. Preceitos ABNT, IBAPE, formula de calculo:

Para diferença de áreas, = ou < 30%, aplicamos  $Fa = (Sp/Sa) ^ 1/4$

Para diferença de áreas, > 30%, aplicamos.....  $Fa = (Sp/Sa) ^ 1/8$

Onde:  $Fa = \text{Fator de área}$   $Sp = \text{Área da Amostra}$   $Sa = \text{Área do Avaliando}$





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

15/03/2018

**FATOR DE LOCALIZAÇÃO:** Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Índice variando conforme a posição em relação ao avaliando, sempre dentro do grau I 0,50 a 1,50. Adotamos inferior a 1 para o avaliando em função das amostras mais próxima, ao local do avaliando.

### CONCEITUAÇÃO INERENTES AOS CÁLCULOS CONTIDOS NO ANEXO 3

Consideram-se como dados de mercado, com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, devem estar entre 0,5 e 1,5.

O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deve estar contido no intervalo de 0,5 a 1,5.

Após homogeneização, aplica-se critério estatístico de eliminação de dados discrepantes, para saneamento de amostras. O campo de arbítrio correspondente ao intervalo entre o máximo e o mínimo, em torno do valor calculado, já homogeneizado.

### **Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

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	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizadas.	12	6	3
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Adotado neste laudo, em função do quadro acima, conforme IBAPE, o **Grau I**





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

15/03/2018

## **ANEXO 2 – PESQUISA DO VALOR DE TERRENOS NA REGIÃO DO AVALIANDO**

### **AMOSTRAS DE TERRENOS A VENDA**

#### **IMOBILIARIA AL LTDA FONE (45) 30385043**

Apresentou os seguintes imóveis

Terreno próximo do centro de Casacavel de 410 m<sup>2</sup> por R\$ 450.000

Terreno próximo do centro de Casacavel de 735 m<sup>2</sup> por R\$ 1.250.000

Terreno no centro de Casacavel de 320 m<sup>2</sup> por R\$ 495.000

### **AMOSTRAS AVALIAÇÃO DA CAIXA**

Tipo de Imóvel	Localização	Matrícula	Cartório Registro Imóveis	Valor (R\$)
TERRENO RESIDENCIAL	RUA GASPAR DUTRA, 235, CASCAVEL/PR	26.212	3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CASCAVEL/PR	450.000,00
TERRENO	RUA GASPAR	10.461	3º OFÍCIO DE	415.000,00

AMBOS COM 300 M<sup>2</sup>

Diferenciando apenas a localização de

## **ANEXO 3 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO PELO METODO COMPARATIVO**

Software AVALURB para cálculos em conformidade com a NBR de avaliação de imóveis urbanos

### **1) IDENTIFICAÇÃO – IMOVEL, CONFORME FOTOS**

### **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	450.000,00	410,00	1.097,58	0,98	0,80	860,49
2	1.250.000,00	735,00	1.700,88	1,12	0,78	1.485,71
3	495.000,00	320,00	1.548,88	0,97	0,82	1.230,38
4	450.000,00	300,00	1.500,00	0,95	0,81	1.154,25
5	415.000,00	300,00	1.383,33	0,95	0,77	1.011,91

F1: Área

F2: Localização





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

15/03/2018

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....(Ud):	5
Grau de liberdade.....(Ud):	4
Menor valor.....(R\$/m2):	860,49
Maior valor.....(R\$/m2):	1.485,71
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	5.742,74
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	208,41
Amplitude total.....(R\$/m2):	625,23
Média aritmética.....(R\$/m2):	1.148,55
Mediana.....(R\$/m2):	1.154,25
Desvio médio.....(R\$/m2):	169,880713
Desvio padrão.....(R\$/m2):	235,616152
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	55.514,970954

### 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ).....= 1,65

#### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,2228

#### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,4310

#### 4.3) CONCLUSÃO:

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

### 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

Coefficiente de Variação ( CV ).....( % ) = 20,51





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

15/03/2018

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) = 80

TC ( Tabela de Student ) .....(ud) = 1,533

Limite inferior unitário ( Li ).....( R\$/m2 ) = 987,02

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 1.148,55

Limite superior unitário ( Ls ).....(R\$/m2) = 1.310,08

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) = 14,06

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) = 14,06

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 3

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

Limite de arbítrio inferior unitário ( LAi ).....(R\$/m2) = 976,27

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 1.148,55

Limite de arbítrio superior unitário ( LAs ).....(R\$/m2) = 1.320,83

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) = 600,00

Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) = 1.320,00

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 792.000,00**

setecentos e noventa e dois mil, reais

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.J53L 622DT G9CDE AX9HR





www.avaliarvalor.com.br

15/03/2018

ESCRITURA

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE CASCAVEL-PR  
ANTONIO ARTUR DE SOUZA SAMPAIO  
OFICIAL  
CPF 020.988.810-0

**REGISTRO GERAL**

FICHA 01 LIVRO 02

**MATRÍCULA Nº -10.461-**

**3º OFÍCIO**

**MATRÍCULA Nº 10.461:-**  
Lote de terras urbano nº 15 da quadra nº 11, com a área de 600,00m2, do loteamento denominado JARDIM MARIA DE FÁTIMA, com benfeitorias, constantes de uma residência em madeira, medindo 128,00m2, situado n/cidade e comarca, com as seguintes divisas e confrontações- NORTE: com o lote nº 17, medindo 40,00ms; SUL: com a rua nº 04, medindo 40,00ms; LESTE: com a rua nº 06, medindo 15,00ms e OESTE: com parte do lote nº 11, medindo 15,00ms.- PROPRIETÁRIOS:- ELCIO ROSSI ARNALDI e sua mulher JANETE MOURA ARNALDI, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, do comércio e do lar, portadores das Cias- nºs. 9.1 06.654-SP, e 3.132.144-1-PR, inscritos no CPF/ nºs 301.501.919-87 e 408.835.319-68, residentes e domiciliados n/cidade.- Imóvel havido por força da matrícula nº 2.085 do livro 02 do 2º Ofício d/comarca e conforme certidão arquivada n/CRI, custas: isenta. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 07 de agosto de 1991 .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x. (a) Antonio Artur de Souza Sampaio oficial.-

**R-1-M-10.461 prot. nº 13.880:-**  
C.V.:- De acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 091 do livro 92, das Notas do Tabelionato da cidade e Comarca de Corbélia-PR, em data de 03-06-1.991, os proprietários supra qualificados, vendem o imóvel e benfeitorias da presente matrícula à OTTMAR IGNÁCIO SCHABARUM, brasileiro, casado com Dilma Schabarum, pelo regime de comunhão universal de bens, do comércio, portador da CI nº 1.167.863-PR, inscrito no CPF/ nº 037.298.699-49, residente e domiciliado n/cidade.- Pelo preço de cr\$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros), outras **CONDIÇÕES:** as da escritura, ITBI pago conforme guia nº 1.465/91.1 no valor de cr\$ 102.400,00; Certidão Neg. nº 3.40 4/91 da Prefeitura Mun.- Certidão Neg. da Agência de Rendas d/cidade e distribuição= 2.539/91, custas: 1.200VRC + CPC + assoc. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 07 de agosto de 1.991 .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x. (a) Antonio Artur de Souza Sampaio oficial.-

**R-2-10.461 - Protocolo 64.325, de 29 de agosto de 2005.**  
**PARTILHA.** Conforme o Formal de Partilha passado aos 4 de dezembro de 2000 - homologado por sentença de 29 de novembro de 2000, que transitou em julgado na mesma data -, assinado pelo Juiz de Direito Paulo Roberto Hapner, extraído dos autos de Arrolamento sob n. 504/2000 dos bens que ficaram pelo falecimento da proprietária Dilma Schabarum, já qualificada, em que figura como inventariante o também proprietário Otthmar Ignácio Schabarum, já qualificado, aposentado, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Gaspar Dutra, 159, Jardim Maria de Fátima, junto à 2ª Vara Cível desta Comarca, o imóvel desta Matrícula - avaliado em R\$40.000,00 (quarenta mil reais) -, ficou de propriedade do viúvo-meio OTTMAR IGNÁCIO SCHABARUM, acima referido, a parte correspondente a 50% (cinquenta por cento); e da herdeira VALDETE TERESINHA SCHABARUM MARTINS, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade n. 4.207.849-2-SSP-PR e inscrita no CPF sob n. 589.576.189-53, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Antônio Carlos Klaid, 760, Conjunto Verdes Campos, casada em 15/06/91 pelo regime de comunhão universal de bens (Convenção Antenupcial Registrada sob n. 7.520, no Livro n. 3 - Registro Auxiliar -, neste Serviço), com MADSON EMÍLIO MARTINS, que é brasileiro, vendedor, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antônio Carlos Klaid, 760, Conjunto Verdes Campos, a parte correspondente a 50% (cinquenta por cento). Cadastro na Prefeitura Municipal: 1250900000; Guia de Recolhimento de Tributos Estaduais GR-PR n. 186/2000, no valor de R\$800,00, paga em 23/11/00; e FUNREJUS (Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário) isento. Emolumentos: 4.312 VRC = R\$452,76. Em 8 de setembro de 2005. Registro efetuado de acordo com o art. 1.245 do Código Civil, e art. 167, inciso I, item 25, da Lei n. 6.015, de 31/12/1973 e **STABE NO VIROSO**

SEN. PAULO ROBERTO HAPNER  
JUIZ DE DIREITO  
CASCVEL - PARANÁ

MATRÍCULA Nº -10.461-

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.141/2006, resolução do Projudi, do TJPROE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.053L 622DT G9CDE AX9HFR





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

15/03/2018

CONTINUAÇÃO

demais legislação pertinente.

O Registrador

R-3-10.461 - Protocolo 64.327, de 29 de agosto de 2005.

**VENDA E COMPRA.** Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 26 de agosto de 2005, a folhas 199 e 200, do livro 634, no 1º Serviço de Notas da sede desta Comarca, os proprietários: Ottmar Ignácio Schabarum, já qualificado, do comércio; Valdete Teresinha Schabarum Martins e seu marido, Madson Emílio Martins, já qualificados, ela mo nitora educacional, ele vendedor-autônomo, portador da Cédula de Identidade n. 4.012.477-2-SSP-PR e inscrito no CPF sob n. 574.918.799-34, venderam o imóvel desta Matrícula ao **ATACADO LIDERANÇA DE TECIDOS E CONFEÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob n. 76.777.556/0001-50, com sede nesta cidade, pelo preço de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Cadastro na Prefeitura Municipal: 1250900000; ITBI (Imposto sobre Transação de Bens Imóveis) n. 26212 2005, no valor de R\$2.318,00; pago em 29/08/05; e FUNREJUS (Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário). Emolumentos: 4.312 VRC = R\$452,76. Em 9 de setembro de 2005. Registro efetuado de acordo com o art. 1.245 do Código Civil, e art. 167, inciso I, item 29, da Lei n. 6.015, de 31/07/1973 e demais legislação pertinente.

O Registrador

R-4-10.461 Protocolo 94.622 de 20 de outubro de 2011.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro n. 14.0568.767.0000001-08, emitida nesta cidade em 19 de outubro de 2011; **ANEXO:** Anexo I e Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, emitido na mesma data; **EMITENTE/FIDUCIANTE:** ATACADO LIDERANÇA DE TECIDOS E CONFEÇÕES LTDA, já qualificada, com endereço nesta cidade, na Avenida Carlos Gomes, 2502, Centro; **AVALISTA:** NILTON JOÃO CASAGRANDE, portador da Cédula de Identidade n. 3.248.483-2-PR e inscrito no CPF sob n. 524.914.049-15, com endereço nesta cidade, na Rua Gaspar Dutra, 223, Jardim Maria Luíza; **CREDORES:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4;

**VALOR DO CRÉDITO:** R\$3.000.000,00 (três milhões de reais);

**ENCARGOS FINANCEIROS:** incidirão encargos financeiros correspondentes a 100% da taxa média diária do CDI Over a (Certificado de Depósitos Interbancários), divulgada diariamente pela CETIP - Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, acrescida da taxa de juros de sobrepreço de 0,30% ao mês; **FORMA DE PAGAMENTO:** 36 (trinta e seis) prestações mensais, e os encargos, que serão calculados por dias úteis e cobrados mensalmente, incluídos no valor da prestação, com vencimento no dia de aniversário da assinatura do título, vencendo-se as demais nos meses subsequentes, em iguais dias; Prazo: 36 meses de amortização mensal de principal mais juros; Sistema de Amortização: SAC; Vencimento: 19 de outubro de 2014; **GARANTIA:** o imóvel desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, avaliado em R\$335.000,00; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n. 322252011-14021020, emitida em 14 de setembro de 2011; Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle n. 49A8.CC44.95CC.B09A, emitida em 21 de outubro de 2011, ambas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; FUNREJUS isento, conforme item 13 da Instrução 1.112/10. Emolumentos: 2.156 VRC = R\$303,99. Registro efetuado de acordo com o art. 167, da Lei n. 6.015/73 e art. 42 da Lei 10.931/04 e demais legislação

SEGUI

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-53L 622DT G9CDE AX9HR





www.avaliarvalor.com.br

15/03/2018

República Federativa do Brasil  
Estado do Paraná  
Comarca de Cascavel

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**3º SERVIÇO**

Antonio Artur de Souza Sampaio - Registrador

MATRÍCULA 10.461	FICHA 2	PLANO 1
---------------------	------------	------------

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

pertinente. Em 24 de outubro de 2011. (bp)  
O Escrevente, Pedro Arthur Sampaio

**AV-5-10.461** Protocolo 95.897 de 21 de dezembro de 2011.  
**ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS.** Pelo Ofício n. 342/2011 - DFR/CASCADEL/SAFIS, expedido nesta cidade em 16 de dezembro de 2011, pela Delegacia da Receita Federal de Cascavel-PR; foram arrolados os bens e direitos da proprietária Atacado Liderança de Tecidos e Confeções Ltda., já qualificada, entre eles o imóvel desta Matrícula; sendo que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos, deverá ser comunicada a mencionada Delegacia da Receita Federal no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. Emolumentos: imune. Registro efetuado de acordo com o art. 64, § 5º, I, da Lei n. 9.532 de 10/12/1997 e demais legislação pertinente. Em 22 de dezembro de 2011. (bp)  
O Registrador

**AV-6-10.461** - Protocolo 112.726 de 16 de junho de 2014.  
**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo Ofício n. 0097/2014/ Agência 0568, expedido aos 13 de junho de 2014, pela credora Caixa Econômica Federal, assinado por Gilbratr Braz Garda, fica cancelada a Alienação Fiduciária do Registro n. 4 desta Matrícula. FUNREJUS isento (art. 3º, VII, b, 4, da Lei n. 12.216/98 e regulamentações posteriores). Emolumentos: 630 VRC = R\$98,91. Averbção efetuada de acordo com o art. 167, II, 2, e art. 251, I, ambos da Lei n. 6.015/73 e demais legislação pertinente. Em 23 de junho de 2014. (bp)  
A Escrevente, Lena Maria Maestri

**AV-7-10.461** - Protocolo 112.592, de 09 de junho de 2014.  
**ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO.** Pela Certidão Simplificada, emitida em Curitiba-PR aos 25 de março de 2014, pela Junta Comercial do Paraná; procedemos este ato para constar que foi alterado o tipo societário da proprietária desta Matrícula, Atacado Liderança de Tecidos e Confeções Ltda, já qualificada, para: **ATACADO LIDERANÇA DE TECIDOS E CONFECÇÕES EIRELI**, com endereço nesta cidade, na Rodovia BR-277, Km 597, s/n, Universitário. Emolumentos: 315 VRC = R\$49,45. Averbção efetuada de acordo com o art. 246, da Lei n. 6.015, de 31/12/1973 e demais legislação pertinente. Em 23 de junho de 2014. (bp)  
A Escrevente, Lena Maria Maestri

**R-8-10.461** - Protocolo 112.592 de 09 de junho de 2014.  
**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário - Crédito Especial CAIXA Empresa - Parcelado - Taxa de Juros Flutuante n. 14.0568.737.000003-27, Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, e Termo de Constituição de Garantia, emitidos nesta cidade aos 03 de junho de 2014; **EMITENTE/FIDUCIANTE:** Atacado Liderança de Tecidos e Confeções Eireli, já qualificada; **AVALISTA:** Nilton João Casagrande, já qualificado; **CREDORES:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada; **VALOR DO CRÉDITO:** R\$2.132.531,76 (dois milhões cento e trinta e dois mil quinhentos e trinta e um reais e setenta e seis centavos); **ENCARGOS FINANCEIROS:** 100% CDI CETIP + Taxa de Juros de Sobrepreço de 0,58% ao mês; **PRAZO:** 36 meses; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante - SAC; **VENCIMENTO:** 05

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.053L.622DT.G9CDE.AX9HR



**REDE ALL**  
Perícias & Avaliações

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

15/03/2018

Rede All Eireli EPP  
CREA - SP 0917805  
CNPJ 02564.301/0001-73  
11 5575-6159 3926-9449  
End. Comercial: Rua 1º de Janeiro, 129  
Vi. Clementino - SP - Cep 04044-060

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR DE MERCADO

MATR 16811 TERRENO - RUA CARLOS GOMES, 2406

1





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

15/03/2018

SOLICITANTE: .....ATACADO LIDERANÇA

LOCAL DO IMOVEL: .....RUA HYEDA BAGGIO MAYER, 964

TIPO DO IMOVEL: .....GALPÃO PARA COMERCIO

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: .....DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

NR. DO LAUDO: .....MERC23/1217

DATA BASE: .....SET/2017



## **VALOR APURADO**

Valor locativo do imóvel em questão, R\$ 555.750 (Quinhentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais) para o imóvel avaliando.

Avaliação elaborada com a observância nos postulados constantes da LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966., em especial ao artigo que segue:

Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo que consistem entre outros, o item "c" estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES, VISTORIAS, PERÍCIAS, pareceres e divulgação técnica; etc..

SÃO PAULO 15 de março de 2018

DORIVAL RUBENS FERREIRA JUNIOR  
REDE ALL EIRELI – EPP  
CREA - 5060839484



Eng. Dorival Rubens Ferreira Jr.  
Crea 5.060.839.484

**SEGUEM PESQUISAS, METODOLOGIAS E CALCULOS**

## I) INTRODUÇÃO

Atendendo a solicitação, elaboramos um estudo de valor do imóvel a preço de mercado.

### OBJETIVO

O presente laudo visa à determinação do valor de mercado do imóvel

### NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## II) DESCRITIVO DO IMÓVEL

De acordo com a documentação fornecida pelo solicitante, o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:



IMÓVEL COMERCIAL – TERRENO COM 427,50 M<sup>2</sup>.



VISTORIA E FOTOS.



DSC08111



DSC08112



DSC08113

III) **AVALIAÇÃO** - VALOR DO IMÓVEL

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do imóvel avaliando, procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local, e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

IV) **METODOLOGIA**

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V) **CRITÉRIO VALOR DE MERCADO**

Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado na data base.

VI) **TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES A SEGUIR**

**VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

**FATOR DE ÁREA:** Aplica-se o fator área, na impossibilidade de aplicação dos fatores, a) testada e b) profundidade. Preceitos ABNT, IBAPE, formula de calculo:

Para diferença de áreas, = ou < 30%, aplicamos  $Fa = (Sp/Sa)^{1/4}$

Para diferença de áreas, > 30%, aplicamos.....  $Fa = (Sp/Sa)^{1/8}$

Onde:  $Fa =$  Fator de área  $Sp =$  Área da Amostra  $Sa =$  Área do Avaliando

**FATOR DE LOCALIZAÇÃO:** Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Índice variando conforme a posição em relação ao avaliando, sempre dentro do grau I 0,50 a 1,50. Adotamos inferior a 1 para o avaliando em função das amostras mais próxima, ao local do avaliando.



### CONCEITUAÇÃO INERENTES AOS CÁLCULOS CONTIDOS NO ANEXO 3

Consideram-se como dados de mercado, com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, devem estar entre 0,5 e 1,5.

O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deve estar contido no intervalo de 0,5 a 1,5.

Após homogeneização, aplica-se critério estatístico de eliminação de dados discrepantes, para saneamento de amostras. O campo de arbitrio correspondente ao intervalo entre o máximo e o mínimo, em torno do valor calculado, já homogeneizado.

#### Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		I
		III	II	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizadas.	12	6	3
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Adotado neste laudo, em função do quadro acima, conforme IBAPE, o **Grau I**

### ANEXO 2 – PESQUISA DO VALOR DE TERRENOS NA REGIÃO DO AVALIANDO

#### **AMOSTRAS DE TERRENOS A VENDA**

##### IMOBILIARIA AL LTDA FONE (45) 30385043

Apresentou os seguintes imóveis

Terreno próximo do centro de Casacavel de 410 m<sup>2</sup> por R\$ 450.000

Terreno próximo do centro de Casacavel de 735 m<sup>2</sup> por R\$ 1.250.000

Terreno no centro de Casacavel de 320 m<sup>2</sup> por R\$ 495.000

#### **AMOSTRAS AVALIAÇÃO DA CAIXA**

Tipo de Imóvel	Localização	Matrícula	Cartão Registro Imóveis	Valor (R\$)
TERRENO RESIDENCIAL	RUA GASPAR DUTRA, 235, CASCAVEL/PR	26.212	3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CASCAVEL/PR	450.000,00
TERRENO	RUA GASPAR	10.461	3º OFÍCIO DE	415.000,00

AMBOS COM 300 M<sup>2</sup>



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

15/03/2018

Diferenciando apenas a localização de

### **ANEXO 3 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO PELO METODO COMPARATIVO**

Software AVALURB para cálculos em conformidade com a NBR de avaliação de imóveis urbanos

#### **1) IDENTIFICAÇÃO – IMÓVEL, CONFORME MATRICULA.**

#### **2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	450.000,00	410,00	1.097,56	0,98	0,80	860,49
2	1.250.000,00	735,00	1.700,68	1,12	0,78	1.485,71
3	495.000,00	320,00	1.546,88	0,97	0,82	1.230,38
4	450.000,00	300,00	1.500,00	0,95	0,81	1.154,25
5	415.000,00	300,00	1.383,33	0,95	0,77	1.011,91

**F1:** Área

**F2:** Localização



**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....(Ud):	5
Grau de liberdade.....(Ud):	4
Menor valor.....(R\$/m2):	860,49
Maior valor.....(R\$/m2):	1.485,71
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	5.742,74
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	208,41
Amplitude total.....(R\$/m2):	625,23
Média aritmética.....(R\$/m2):	1.148,55
Mediana.....(R\$/m2):	1.154,25
Desvio médio.....(R\$/m2):	169.880713
Desvio padrão.....(R\$/m2):	235,616152
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	55.514,970954

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )**

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" )..... = 1,65

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor..... = 1,2228

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor..... = 1,4310

**4.3) CONCLUSÃO:**

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

Coefficiente de Variação ( CV )..... ( % ) = 20,51

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: PUXCH QH9JP L4DHR FJX8B





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

15/03/2018

#### 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) =	80
TC ( Tabela de Student ) .....(ud) =	1,533
Limite inferior unitário ( Li ).....( R\$/m2 ) =	987,02
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	1.148,55
Limite superior unitário ( Ls ).....(R\$/m2) =	1.310,08
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) =	14,06
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) =	14,06
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	3

#### 7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário ( LAi ).....(R\$/m2) =	976,27
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	1.148,55
Limite de arbitrio superior unitário ( LAs ).....(R\$/m2) =	1.320,83

#### 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) =	427,50
Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) =	1.300,00

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 555.750,00**

quinzentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais





www.avaliarvalor.com.br

15/03/2018

**3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE CASCAVEL-PR  
Antonio Anir de Souza Sampaio  
OFICIAL  
CPF 226.198.885-15

**REGISTRO GERAL**

FICHA 1 LIVRO 02

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 16811

**MATRÍCULA Nº16.811:-**  
Lote de terras urbano nº05 da quadra nº18, com a área de 427,50m2 do loteamento denominado JARDIM MARIA DE FÁTIMA, sem benfeitorias, situado nesta cidade e comarca, com as seguintes confrontações: medindo 15,00ms de frente para a Av. Carlos Gomes, por 28,50ms da frente aos fundos e em ambos os lados, tendo aos fundos a mesma medida da frente qual seja 15,00ms, dividindo do lado esquerdo de quem da rua vê o imóvel, com o lote nº04 e distando 60,00ms da esquina da rua Hieda Baggio Mayer, do lado direito e visto na mesma posição é confrontante com o lote nº06 e dista 30,00ms da esquina com a rua Dr.Sandino Erasmo de Amorin e finalmente aos fundos, confronta com o lote nº10. Proprietário: Antonio Paulo de Abreu Júnior, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador da Cédula de Identidade nº3.604.640-SP, inscrito no CPF nº030.148.258/67, residente e domiciliado nesta cidade. Imóvel havido por força da matrícula nº13.996 livro 02 do 2º Ofício desta comarca, conforme certidão arquivada neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 16 de novembro de 1993.-----  
*[Assinatura]* Oficial.

**R-1-M.16.811 PROT.º21.741:-**  
**VENDE E COMPRA:-** De acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada à folhas 015 e 016, livro 398 do 1º Ofício de Notas desta cidade e comarca, aos 23 de setembro de 1993, o proprietário supra qualificado, representado na forma expressa na referida escritura, vendeu o imóvel da presente matrícula à ATACADO CONFIANÇA DE CONFECÇÕES LTDA pessoa jurídica, de direito privado, inscrita no CGC/MF nº76.777.556/0001-50, com sede nesta cidade. Pelo preço de CR\$3.000.000,00 (três milhões de cruzeiros reais). Condições: as expressas na escritura. Distribuição nº5.977/93. Apresentaram guia de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e demais certidões de tributos exigidos por Lei. Custas: 2.835 VRC + CPC + ASSOC. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 16 de novembro de 1993.-----  
*[Assinatura]* Oficial.

**AV-2-16.811 Protocolo 34.079 de 9 de janeiro de 1998**  
**ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.** Conforme requerimento instruindo, datado de 2 de janeiro de 1998, e a sétima alteração de Contrato Social, registrada e arquivada na Junta Comercial deste Estado, sob nº.951822470, por despacho em sessão de 22 de novembro de 1995, foi alterada a razão social da proprietária do imóvel desta matrícula, Atacado Confiança de Confecções Ltda., para Atacado Liderança de Tecidos e Confecções Ltda. Emolumentos: R\$3,42. Em 13 de janeiro de 1998.  
A Escrevente, Marli Terezinha Pereira *[Assinatura]*

**R-3-16.811 Protocolo 34.014 de 29 de dezembro de 1997**  
**HIPOTECA.** Pela Escritura Pública lavrada aos 21 de novembro de 1997, a folhas 107 a 114, do livro 1352-N, no 7º Ofício de Notas da sede da comarca de Curitiba-PR, a proprietária, Atacado Liderança de Tecidos e Confecções Ltda., já qualificada, na qualidade de devedora, doravante denominada creditado, hipotecou em primeiro grau o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$100.000,00 (cem mil reais), ao credor, Banco HSBC Bamerindus S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC-MF nº.01.701.201/0001-89, com sede em Curitiba-PR, doravante denominado banco, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas na referida escritura por ela devedora, e muito especialmente para garantir Contrato Mútuo para Repasse de Empréstimo Externo Amparado na Resolução 63 do Banco Central do Brasil, doravante denominado contrato, em consonância com a legislação em vigor e disposições aplicáveis

Segue

16811

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: PUXCH QH9JP L4DHR FJX8B





www.avaliarvalor.com.br

15/03/2018

**3º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE CASCAVEL-PR  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
OFICIAL  
CPF: 225.198.568-15

**REGISTRO GERAL**

FICHA 001 LIVRO 02

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 016811

à espécie o banco abre ao creditado um limite de crédito no valor de US\$182.715,15 (cento e oitenta e dois mil setecentos e quinze dólares quinze centavos dos Estados Unidos da América), correspondendo a R\$202.320,48 (duzentos e dois mil trezentos e vinte reais quarenta e oito centavos), ao dólar cotado à taxa cambial-compra em 20.11.1997 no valor unitário de R\$1,1073, sendo que o prazo de utilização do referido limite de crédito é de 90 (noventa) dias e, uma vez utilizado o limite aberto, o prazo de vigência será até o dia 27.1.1999, permanecendo, entretanto, válidas e em vigor as garantias e demais condições previstas na referida escritura, comprometendo-se o creditado a utilizar os recursos exclusivamente em suas finalidades sociais, para financiamento de capital fixo ou de movimento, cujo limite de crédito aberto será liberado ao creditado pelo banco, através da agência HSEC Bamerindus - Urbana União Parque São Paulo, neste município de sua indicação, mediante conversão do valor do principal em dólares para o correspondente em reais, cotado à taxa de compra do dólar comercial dos Estados Unidos da América, informada pelo SISBACEN pelo código PTAX 800, na data da liberação, deduzidas dos encargos financeiros, o valor do mútuo, tomando-se por base o valor do principal, será amortizado pela devedora nas datas e nos montantes estabelecidos em US\$ (dólares) no Anexo I (Planilha Financeira), parte integrante, complementar e inseparável do contrato; pela utilização dos recursos o creditado pagará ao banco, nas datas previstas, a taxa total de 1,13% ao mês, que abrange os juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor a partir do desembolso dos recursos ao creditado. Emolumentos: R\$122,89. Em 14 de janeiro de 1998.

A Escrevente, Marli Terezinha Pereira *Marli Terezinha Pereira*

AV-4-16.811 - Protocolo 47.856, de 14 de setembro de 2001.  
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL (DE CREDOR). Conforme requerimento datado de 4 de agosto de 2000, e a Certidão Simplificada, expedida em Curitiba-PR, aos 4 de agosto de 2000, pela Junta Comercial do Paraná, foi alterada a razão social do credor hipotecário constante no R-3-16.811, Banco HSBC Bamerindus S.A., já qualificado, para: HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MÚLTIPLO. Emolumentos: 315 VRC = R\$23,62. Em 24 de setembro de 2001.  
O Oficial *[Assinatura]*

AV-5-16.811 - Protocolo 47.856, de 14 de setembro de 2001.  
EXTINÇÃO DE HIPOTECA. Conforme requerimento datado de 12 de setembro de 2001, e a autorização do credor, HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, já qualificado, expresso no Termo de Liberação de Garantias, datado de 3 de setembro de 2001, fica extinta a hipoteca constante no R-3-16.811. Emolumentos: 315 VRC = R\$23,62. Em 24 de setembro de 2001.  
O Oficial *[Assinatura]*

R-6-16.811 - Protocolo 64.084, de 12 de agosto de 2005.  
PENHORA. Pelo Auto de Penhora e Depósito, lavrado em 11 de agosto de 2005, extraído dos Autos de Execução Fiscal n. 2005.70.05.002518-1, em que é exequente a Fazenda Nacional, e executado o proprietário, atacado liderança de Tecidos e Confecções Ltda., já qualificado, junto à 1ª Vara Federal e Juizado Especial Federal Criminal e Previdenciário de Cascavel-PR, para garantir a referida ação, a qual foi dado o valor de R\$82.537,68 (oitenta e dois mil quinhentos e trinta e sete reais sessenta e oito centavos) devido em 25/05/2005,

Sigue

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: PUXCH QH9JP L4DHR FJX8B



www.avaliarvalor.com.br

15/03/2018

Republica Federativa do Brasil  
Estado do Paraná  
Comarca de Cascavel

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
3º SERVIÇO

Antonio Artur de Souza Sampaio - Registrador

MATRICULA	FICHA	PERÍCIA
16.811	2	<i>[assinatura]</i>

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

foi penhorado o imóvel desta Matricula, que está sob a guarda de Nilton João Casagrande, inscrito no CPF sob n. 524.914.049-15. Emolumentos: imune. Em 19 de agosto de 2005. Registro efetuado de acordo com o art. 659, § 4º, do Código de Processo Civil, e art. 167, inciso I, item 5, da Lei n. 6.015, de 31/12/1973 e demais legislação pertinente.  
O Registrador: *[assinatura]*

AV-7-16.811 Protocolo 95.897 de 21 de dezembro de 2011.  
**ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS.** Pelo Ofício n. 342/2011 - DFR/CASCADEL/SAFIS, expedido nesta cidade em 16 de dezembro de 2011, pela Delegacia da Receita Federal de Cascavel-PR; foram arrolados os bens e direitos da proprietária Atacado Liderança de Tecidos e Confeções Ltda., já qualificada, entre eles o imóvel desta Matricula; sendo que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos, deverá ser comunicada a mencionada Delegacia da Receita Federal no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. Emolumentos: imune. Registro efetuado de acordo com o art. 64, § 5º, I, da Lei n. 9.532 de 10/12/1997 e demais legislação pertinente. Em 22 de dezembro de 2011. (bp)  
O Registrador: *[assinatura]*

AV-8-16.811 - Protocolo 124.146, de 10 de junho de 2016.  
**AÇÃO PREMONITÓRIA.** Pelo Ofício n. 270/2016 - 10ª PRE/PGE, expedido nesta cidade em 10 de junho de 2016, acompanhado da Certidão emitida aos 09 de junho de 2016, pela Vara da Fazenda Pública desta Comarca, referente à Ação de Execução Fiscal n. 0015396-74.2016.8.16.0021 em que é exequente ESTADO DO PARANÁ, e executado o proprietário ATACADO LIDERANÇA DE TECIDOS E CONFECÇÕES LTDA, cujo valor da causa foi atribuída a importância de R\$4.209.363,56, procedemos este ato para constar a existência da referida ação. Averbação efetuada de acordo com o art. 828 do CPC e art. 167, II, 12, da Lei n. 6.015/73 e demais legislação pertinente. Emolumentos: 630 VRC - R\$114,66 + R\$3,09 (prot. arq.) + R\$0,77 (FUNREJUS art. 3º, XXV, da Lei 12.216 /98), Ofício n. 890/2016, encaminhado ao Juízo para recebimento de custas e FUNREJUS. Em 21 de junho de 2016. (ccs)  
O Registrador: *[assinatura]*

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua Paraná, 2.864 - Sala 15 - Ed. Itapóá - Centro - CEP 85610-010  
Cascavel - Paraná - Fone/Fax: (45) 3225-5511  
e-mail: certidoes@3sneascavel.com.br  
CNPJ/ME n. 78.121.803/0001-61

**CERTIDÃO**  
Certifico, conforme Artigo 19 da Lei n. 6.015/73, que este documento composto pela(s) fotocópia(s) da(s) ficha (s) n. 1 (frente e verso) 2 (frente) da Matricula n. 16.811 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como certidão de inteiro teor, positiva de bens e constituição judicial, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ver Av-7(Arrolamento de Bens e Direitos) e 8(Ação Premonitória) relativamente ao imóvel da referida Matricula. Nada mais. Emolumentos: R\$15,15(68,74 VRC)+(R\$4,40 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN + (Funrejus = R\$3,45 - Lei Estadual n. 18.415/2014). O referido é verdade e dou-lo. Em 21 de fevereiro de 2017, jca

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Registrador

**FUNARPEN**  
SELO DIGITAL Nº  
x6h8D.UnRoA.ANXr5  
- Controle:  
TFRrs.CeqPh  
Consulte esse selo em  
<http://funarpen.com.br>

16.811 MATRICULA

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: PUXCH QH9JP L4DHR FJX8B



**REDE ALL**  
Perícias & Avaliações

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

13/09/2017

Rede All Eireli EPP  
CREA - SP 0917805  
CNPJ 02564.301/0001-73  
11 5575-6159 3926-9449  
End. Comercial: Rua 1º de Janeiro, 129  
Vi. Clementino – SP – Cep 04044-060

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR DE MERCADO

MATR 26211 LOJA RUA HYEDA BAGGIO MAYER, 964

1

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: PjYLA 6MPMH 4XLW B6SZU





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

13/09/2017

SOLICITANTE: .....ATACADO LIDERANÇA

LOCAL DO IMOVEL: .....RUA HYEDA BAGGIO MAYER, 964

TIPO DO IMOVEL: .....GALPÃO PARA COMERCIO

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: .....DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

NR. DO LAUDO: .....MERC23/1217

DATA BASE: .....SET/2017



## **VALOR APURADO**

Valor locativo do imóvel em questão, R\$ 6.488.552 (Seis milhões quatrocentos e oitenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e dois reais) para o imóvel avaliando.

Avaliação elaborada com a observância nos postulados constantes da LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966., em especial ao artigo que segue:

Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo que consistem entre outros, o item "c" estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES, VISTORIAS, PERÍCIAS, pareceres e divulgação técnica; etc..

SÃO PAULO 13 de setembro de 2017

DORIVAL RUBENS FERREIRA JUNIOR  
REDE ALL EIRELI – EPP  
CREA - 5060839484



Eng. Dorival Rubens Ferreira Jr.  
Crea 5.060.839.484

**SEGUEM PESQUISAS, METODOLOGIAS E CALCULOS**



**I) INTRODUÇÃO**

Atendendo a solicitação, elaboramos um estudo de valor do imóvel a preço de mercado.

**OBJETIVO**

O presente laudo visa à determinação do valor de mercado do imóvel

**NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO**

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**II) DESCRIPTIVO DO IMÓVEL**

De acordo com a documentação fornecida pelo solicitante, o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:



IMOVEL COMERCIAL – GALPÃO COM ÁREA DE TERRENO DE 3150 M<sup>2</sup>.



VISTORIA, FOTOS E COMENTARIOS.



DSC08114



DSC08115



DSC08116



DSC08117



DSC08119



DSC08120



DSC08121



DSC08122



DSC08123



DSC08124



DSC08125



DSC08126





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

13/09/2017

### III) AVALIAÇÃO

#### VALOR DO IMÓVEL

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do imóvel avaliando, procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local, e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

### IV) METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### V) CRITÉRIO VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado na data base.

### VI) TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES A SEGUIR

**VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

**FATOR DE ÁREA:** Aplica-se o fator área, na impossibilidade de aplicação dos fatores, a) testada e b) profundidade. Preceitos ABNT, IBAPE, formula de calculo:

Para diferença de áreas, = ou < 30%, aplicamos  $Fa = (Sp/Sa) ^ 1/4$

Para diferença de áreas, > 30%, aplicamos.....  $Fa = (Sp/Sa) ^ 1/8$

Onde:  $Fa =$  Fator de área  $Sp =$  Área da Amostra  $Sa =$  Área do Avaliando

**FATOR DE LOCALIZAÇÃO:** Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Índice variando conforme a posição em relação ao avaliando, sempre dentro do grau I 0,50 a 1,50. Adotamos inferior a 1 para o avaliando em função das amostras mais próxima, ao local do avaliando.

#### CONCEITUAÇÃO INERENTES AOS CÁLCULOS CONTIDOS NO ANEXO 3

Consideram-se como dados de mercado, com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, devem estar entre 0,5 e 1,5.  
O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deve estar contido no intervalo de 0,5 a 1,5.

Após homogeneização, aplica-se critério estatístico de eliminação de dados discrepantes, para saneamento de amostras. O



campo de arbítrio correspondente ao intervalo entre o máximo e o mínimo, em torno do valor calculado, já homogeneizado.

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizadas.	12	6	3
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Adotado neste laudo, em função do quadro acima, conforme IBAPE, o **Grau I**

**ANEXO 2 – PESQUISA DO VALOR DE TERRENOS NA REGIÃO DO AVALIANDO**

**AMOSTRAS DE TERRENOS A VENDA**

	
<p><b>R\$ 430.000</b> 485 m<sup>2</sup> Terreno à venda Parque São Paulo - Cascavel - Paraná</p>	<p><b>R\$ 2.100.000</b> 4102 m<sup>2</sup> Terreno à venda Cataratas - Cascavel - Paraná</p>



**AMOSTRAS DE TERRENO A VENDA**



**R\$ 220.000**

326 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

Santa Felicidade - Cascavel - Paraná



**R\$ 180.000**

300 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

Avenida Uirapuru

Floresta - Cascavel - Paraná



**R\$ 280.000**

560 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

Rua João Padilha

Cascavel - Paraná

**AMOSTRA DE TERRENOS A VENDA**



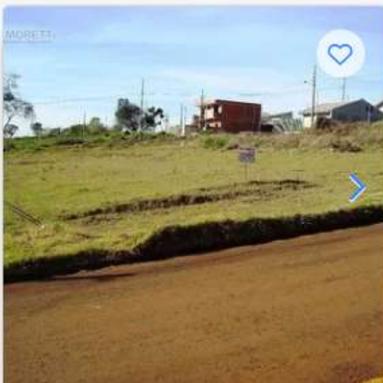
**R\$ 265.000**

372 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

R Regente Feijo 1021 Esquina  
Com Sete De

Parque São Paulo - Cascavel - Paraná



**R\$ 78.000**

125 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

Rua Miguel Moreira De  
Carvalho

Morumbi - Cascavel - Paraná



**R\$ 128.925**

350 m<sup>2</sup>

Terreno à venda

R Men De Sa Lot Veneza

Cascavel Velho - Cascavel - Paraná





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

13/09/2017

**ANEXO 3 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO PELO METODO COMPARATIVO**

Software AVALURB para cálculos em conformidade com a NBR de avaliação de imóveis urbanos

**1) IDENTIFICAÇÃO – IMOVEL, CONFORME FOTOS**

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	430.000,00	485,00	886,60	0,53	0,89	418,21
2	2.100.000,00	4.102,00	511,95	0,70	0,88	315,36
3	220.000,00	326,00	674,85	0,51	0,92	316,64
4	180.000,00	300,00	600,00	0,50	0,91	273,00
5	280.000,00	560,00	500,00	0,54	0,87	234,90
6	265.000,00	372,00	712,37	0,52	0,91	337,09
7	78.000,00	175,00	445,71	0,51	0,89	202,31
8	128.925,00	330,00	390,68	0,59	0,96	221,28

F1: Área

F2: Localização





### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....(Ud):	8
Grau de liberdade.....(Ud):	7
Menor valor.....(R\$/m2):	202,31
Maior valor.....(R\$/m2):	418,21
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	2.318,79
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	71,97
Amplitude total.....(R\$/m2):	215,90
Média aritmética.....(R\$/m2):	289,85
Mediana.....(R\$/m2):	294,18
Desvio médio.....(R\$/m2):	56,975518
Desvio padrão.....(R\$/m2):	71,458417
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	5.106,305298

### 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ).....= 1,86

#### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,2250

#### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,7963

#### 4.3) CONCLUSÃO:

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

### 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

Coefficiente de Variação ( CV ).....( % ) = 24,65





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

13/09/2017

#### 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) =	95
TC ( Tabela de Student ) .....(ud) =	2,365
Limite inferior unitário ( Li ).....( R\$/m2 ) =	230,10
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	289,85
Limite superior unitário ( Ls ).....(R\$/m2) =	349,60
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) =	20,61
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) =	12,33
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	3

#### 7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário ( LAi ).....(R\$/m2) =	246,37
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	289,85
Limite de arbitrio superior unitário ( LAs ).....(R\$/m2) =	333,33

#### 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) =	3.150,00
Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) =	320,00

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 1.008.000,00**

um milhão, oito mil, reais





**INDICADORES ECONÔMICOS**

**SINDUSCON PR**  
**SECONCI**

AGOSTO 2017 // Nº 136

---

**CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (R\$/m²)**

**Residencial • julho/2017**

	Acabamento		
	Padrão Baixo	Padrão Normal	Padrão Alto
R-1	1.626,50	R-1 1.760,03	R-1 2.091,25
PP-4	1.269,62	PP-4 1.660,88	R-8 1.677,31
R-8	1.199,19	R-8 1.410,34	R-16 1.729,58
PIS	988,03	R-16 1.363,02	

**ANEXO 4 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PELO METODO EVOLUTIVO**

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ):	1.008.000,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ):	5,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ):	15,00
Taxa de administração da obra.....( % ):	10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ):	7,00
Lucro ou remuneração da construtora.....( % ):	10,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....(anos):	25,00
Vida útil total provável.....(anos):	80,00
Idade em % da vida.....(%):	31,25
Fator C ( estado da construção ).....(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal):	22,51
Fator de depreciação.....( decimal ):	0,77489

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ):	SINDUSCON PR
Data de referência CUB:	01/08/2017
Padrão de acabamento:	Normal
Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ):	3.000,00
Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ):	1.444,88



**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 3.000,00

**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$  . onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

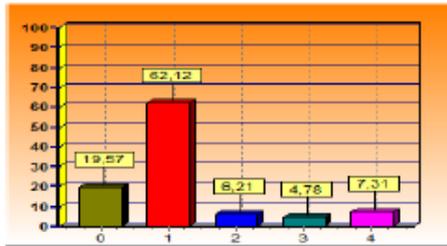
FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

Valor final das construções.....( R\$ ): 4.348.727,06

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: PUYLA 6MPMH 4XLW B6S2U





**Legenda**

- 19,57 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 62,12 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 6,21 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 4,78 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 7,31 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = (VFT + VFC) * FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,20

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 6.488.552,48

seis milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e quarenta e oito centavos

**Eng. Dorival Rúbens Ferreira Jr.**  
Crea 5.060.839.484

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: PUYLA 6MPMH 4XLW B6S2U