



LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROPRIETÁRIO: NOMA DO BRASIL S/A.

LOCAL: Avenida Ademar Bornia, nº 121 – Jardim Europa – Sarandi/Pr.

IMÓVEL DE USO INDUSTRIAL

FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ –PARANÁ
44-30298429 / 991398429





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO TIPO COMPLETO

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1 O presente padrão de laudo é adotado na íntegra para as avaliações individuais de imóveis Industriais, Comerciais e Residenciais, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado e com a utilização de regressão linear múltipla.

2. ESTRUTURA DO LAUDO:

2.1 IMÓVEL

□ O imóvel, objeto dessa avaliação, conforme imagem da figura abaixo, está localizado no município de Sarandi. Fica localizado às margens da Rodovia BR-376, na marginal denominada Avenida Ademar Bornia, com numeração predial 121, bem próximo à divisa dos municípios de Sarandi e Maringá. O Imóvel avaliando é utilizado industrialmente e está inserido no bairro denominado Jardim Europa no município de Sarandi.



Figura 1: Localização do imóvel – Google Earth (S -23° 25' 59,07" / O -51° 53' 05,45")

2.2 OBJETIVO

□ O objetivo do trabalho é a determinação do valor de venda do imóvel, utilizando método comparativo de dados de mercado, com regressão linear múltipla.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

2.3 INTERESSADO

- O laudo é interessado ao proprietário: NOMA DO BRASIL S/A.

2.4 PROPRIETÁRIO

- O imóvel é de propriedade de NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rodovia BR376, nº 336 – Km 415, Jardim Perimetral, município de Sarandi. Inscrita no CNPJ sob nº 79.131.918/0001-20 – como consta na Matrícula de Imóvel nº 936, registrada no Registro de Imóveis de Sarandi - Paraná.

2.5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

- O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:
- Na documentação fornecida, constituída por laudo de avaliação, cálculos, gráficos e planilhas referente ao método utilizado para a avaliação (utilizado o programa TS SISREG), encontra-se detalhes para a avaliação do imóvel avaliando;
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 20/12/2022 foi possível constatar que o imóvel possui fácil acesso;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local foi possível coletar informação de valores, dimensões e valor mercado de oferta e procura de terrenos semelhantes;
- Nesta avaliação considera-se que toda a documentação do imóvel avaliando está apto legalmente para ser vendido, porém foi verificado na matrícula que constam averbações de Indisponibilidade do Imóvel;
- É consignado, se for essa a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

2.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- O imóvel está situado em avenida comercial/industrial do município de Sarandi, próximo à divisa com a cidade de Maringá. Região concentra inúmeras empresas dos setores industriais, comércios e serviços.
- Tem testada para a Avenida Ademar Borna, com 122,96 metros, que é uma avenida marginal à Rodovia BR 376, na saída do município de Sarandi em direção a Maringá, no lado direito. As duas vias apresentam intenso fluxo de veículos e pessoas e o imóvel apresenta excelente visibilidade por essas vias.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

- A maior parte dos imóveis daquela região apresentam características industriais, de comércio e serviços, com lotes de área similar ao do imóvel avaliando.
- O imóvel tem rede de abastecimento de água, rede de esgoto sanitário, iluminação pública e energia elétrica. Também possui pavimentação asfáltica, com meio fios e sarjetas e galerias de águas pluviais.
- A imagem a seguir, mostra a localização do imóvel em relação ao Centro da cidade de Sarandi, localizando o acesso e divisa das cidades de Sarandi e Maringá.

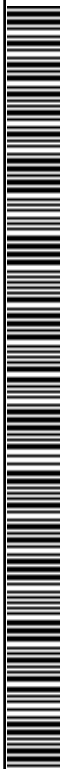


Figura 2: Imagem geral da localização do imóvel na planta do município.

2.7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- O imóvel avaliando está localizado a aproximadamente 1.700 metros de distância do Centro da cidade de Sarandi. É determinado como centro daquela cidade o cruzamento da Avenida Londrina com a Rua Guaiapó. Apresenta ainda distância de 300 metros até o entroncamento na divisa de Sarandi com a cidade de Maringá.
- O imóvel possui área de terreno de 12.058,72 m², em formato, com as seguintes confrontações, de acordo com a matrícula: “Divide-se com a Rua Vereador José Fernandes no rumo NO 71°20' SE com uma distância de 128,00 metros; com os lotes nºs 249-A-1/249-A-2 no rumo NE 19°33' SO com uma

FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ - PARANÁ
44-30298429 / 991398429





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

distância de 111,60 metros; com o lote nº 250-A (faixa ocupada pela Rodovia BR-376), no rumo SE 58°12' NO com uma distância de 122,96 metros e, finalmente com o lote nº 251-A no rumo SO 14°12' NE com uma distância de 83,90 metros.”

□ A matrícula apresentada área total averbada de 4.188,59 m², que corresponde as edificações verificadas no local, no momento da vistoria. Correspondem a 3 unidades de barracões industriais independentes, sem ligação entre eles.

□ Ambos os barracões apresentam a mesma característica construtiva, sendo possível avaliar a área total das edificações. As edificações são classificadas com Padrão Construtivo Normal, com estrutura de concreto ou metálica, fechamento de alvenaria e metálico, total ou parcial, estrutura e cobertura metálicas, piso industrial, instalações elétricas e hidráulicas básicas. Apresentam boas condições, com necessidade de reparos simples e idade estimada de 12,0 anos;

□ Não considerados para a definição do valor, nenhum tipo de equipamento ou edificações específicas, como sistemas de tratamento de efluentes, tanques, central de GLP, geradores, redes de energia elétrica entre outros.

Abaixo estão imagens do imóvel avaliando e das edificações construídas:



F01- Imagem geral do imóvel visto pelo logradouro – Avenida Ademar Bornia.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná



F02- Logradouro Avenida Ademar Bornia – imóvel lado esquerdo.



F03 – Imagem do barracão 01 (lado direito), vista pelo interior do terreno.



F04- Imagem do barracão 02 (ao fundo), vista pelo interior do terreno.



F05- Imagem do barracão 03 (lado esquerdo), vista pelo interior do terreno.



F06- Imagem do interior do barracão 01- que fica ao lado direito entrando no terreno.



F07- Imagem do interior do barracão 01- que fica ao lado direito entrando no terreno.





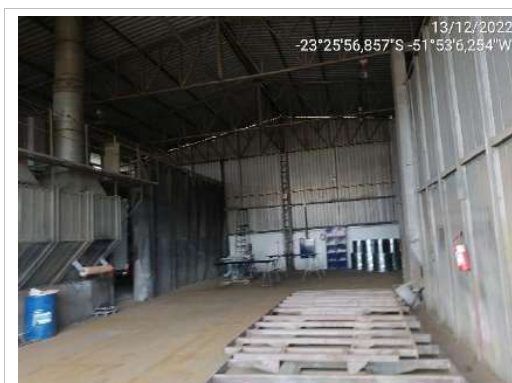
LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná



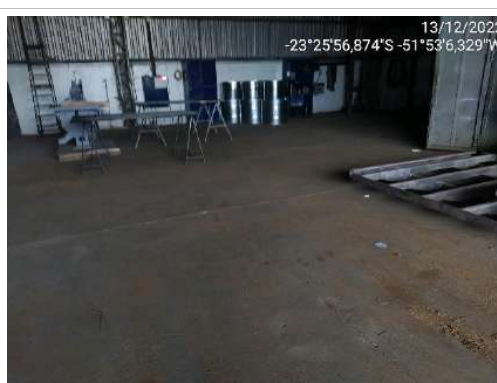
F08- Imagem do interior do barracão 02- que fica ao fundo do terreno.



F09- Imagem do interior do barracão 02- que fica ao fundo do terreno.



F10 - Imagem do interior do barracão 03- ao lado esquerdo entrando no terreno.



F11- Imagem do interior do barracão 03- ao lado esquerdo entrando no terreno.

3. AVALIAÇÃO

3.1.PROCESSO DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do objeto solicitado, observa-se o que preceitua a NBR 14.653-1/2001- Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de normas técnicas e NBR 14.653-2/2011- Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002- Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

3.2 METODOLOGIA

De acordo com a NBR 14653-1, abril de 2001, a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado imobiliário.

Transcrevemos a seguir, um sumário das metodologias usuais, conforme conta na Norma:

3.2.1 Métodos para identificar o valor de um bem

Método Comparativo Direto de dados de mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra” (NBR 14653-1/2011)”.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto” (NBR 14653-2/2011).

Método Evolutivo

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator comercialização” (NBR 14653-2/2011).

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da capitalização de renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (NBR 14653-1/2001).

De modo geral, neste método é necessário realizar estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

3.2.2 Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1- abril 2001).

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir de quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR 14653-1/2001)

É utilizado para identificar os custos para a reedificação e pode utilizar-se tanto do Custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes utilizadas.

3.2.3 Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos amostrais comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos amostrais devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de características: sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

3.2.4 Especificação das Avaliações

De acordo com a NBR*14653-1-abril/2001, a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandante para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e quanto à sua precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

3.2.5 Aplicação da Metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é finalizado através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método de utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode ser correspondente ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **MÉTODO EVOLUTIVO**, baseado no valor de terreno obtido através do **Método Comparativo de dados de mercado** e no valor das construções **definido pelo Método da Quantificação do Custo**.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Ressalvamos que a metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

3.3 MÉTODOS E RESULTADOS

□ Para a avaliação deste imóvel, foi utilizado o método Evolutivo, previsto no item 8.2.4 da NBR 14653-2:201. Para a avaliação do terreno utiliza-se o método COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO E COMPARATIVO DIRETO DE CUSTOS, previsto na Norma NBR 14653-2:2011 – Item 9.2.1. Para a avaliação das Construções foi utilizado o método de quantificação de Custos.

□ Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 22 elementos dos quais 18 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de imóveis contemplando o período de 2019 a 2022, sendo a maioria dos dados coletados em dezembro 2022;

□ Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos estão detalhados em anexo específico, memorial de cálculo gerado através do Programa TS-SISREG.

Para o cálculo do valor do terreno foram considerados o seguinte:

□ Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

□ (X1) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno. Amplitude da amostra: 2.080,00 m² a 605.000,00m²
Crescimento negativo em relação a var. dependente;

□ (X2) Dc: Variável independente tipo quantitativa que representa a Distância do lote em relação ao centro de Sarandi (-23,442019°, -51,872790°). Amplitude da amostra 850,00 a 8.200,00 m. Crescimento negativo em relação a variável dependente;

□ (X3) Local: Variável independente tipo dicotômica isolada, que representa a localização do lote em função da localização de sua testada principal, sendo 01 para lotes com frente voltadas a Av. Colombo (marginais) ou localizadas até 50 m desta avenida e 02 para demais lotes com frentes para outras avenidas ou ruas distantes 50 m da Av. Colombo. Amplitude da amostra: 1 a 2. Crescimento negativo em relação a var. Independente.

□ (Y) Valor R\$/m²: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 36,00/m² a R\$ 1.066,45/m²;

Em anexo, serão apresentados a planilha de dados utilizados.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Obs. Os dados utilizados na pesquisa, para a confecção deste laudo, são todos de utilização semelhante ao avaliando. Variáveis como renda, data e testada foram testadas para a possível utilização porém não demonstraram significância passível de utilização, desta forma, não foram utilizadas.

3.1 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

3.1.1 Avaliação do Lote

O Tratamento estatístico, foi realizado através do aplicativo TS-SISREG da empresa TECSYS ENGENHARIA. Foram coletados 22 (vinte e dois) dados amostrais cujas características estão detalhadas nos Anexos. Foram utilizados 18 elementos por apresentarem-se consistentes.

O Modelo obtido apresentou os resultados a seguir:

- Coeficiente de correlação r : igual a 0,6191 ou 61,91%, indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm forte influência na formação do valor unitário;
- Coeficiente de determinação (r^2): igual a 0,8284, indicando que 82,84% da formação dos preços foi explicada pelas variáveis inseridas no modelo;
- Confiança do modelo: O valor de Fisher-Snedecor calculado, de 10,21, foi superior ao valor tabelado, confirmando a hipótese de existência da regressão ao nível de significância de 1%, o que indica que a probabilidade da equação matemática ser interpretativa do fenômeno investigado é 99%, apresentando boa aderência, conforme gráfico abaixo:

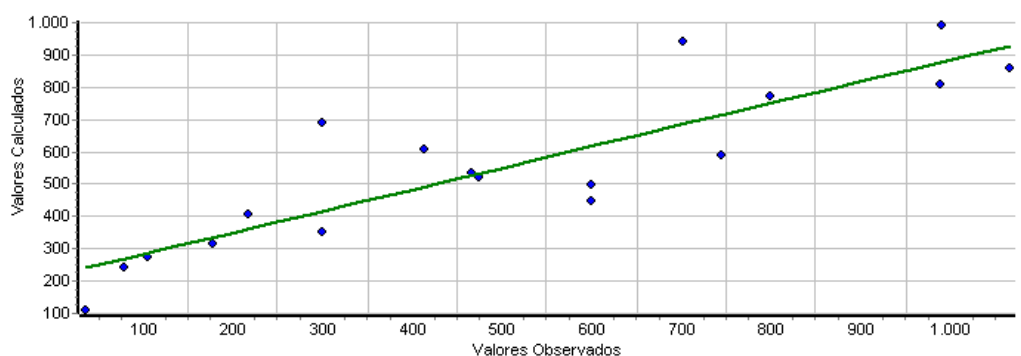


Gráfico 01: Gráfico de aderência: (Valor observado x Valor calculado)

- Significância dos regressores: A significância do regressor X1 foi de 23,63 ou 76,37%, do regressor X2 foi de 15,41 ou 84,59, e do regressor X3 foi de 5,62 ou 94,38, podendo o modelo ser enquadrado, em função deste quesito, no Grau de





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Fundamentação III, conforme tabela 1 do item 9.2,1 da Norma NBR 14653, parte 2.

- Normalidade dos resíduos: A Normalidade dos resíduos apresentada foi de 77%, 83%, 100%, o que denota indícios de distribuição Normal Reduzida (68%, 90%, 95%), vide gráfico abaixo:

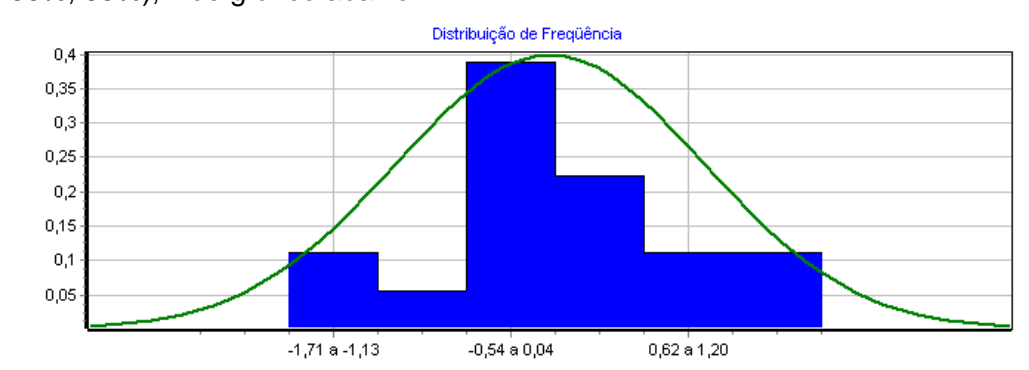


Gráfico 02: Gráfico de Distribuição Normal

- Não Auto-Regressão: negada, pela estatística de Durbin- Watson, com índice de Confiabilidade de 90% para a maioria dos regressores, a hipótese de ocorrência de auto -regressão.

- Multicolinearidade: não se verificou correlações entre as duas variáveis independentes que não sejam esperadas no mercado ou que pudessem trazer qualquer distorção ao modelo ou ainda que fugisse às características do imóvel avaliando.

Variável	Forma Linear	Área	Dc	Local	VU (R\$/m ²)
X ₁	ln(x)	32	25	31	
X ₂	1/x	-55	33	37	
X ₃	x	30	-67	49	
Y	y ²	-54	75	-72	

Tabela 01: Matriz de Correlações

- Homocedasticidade: Os resíduos apresentam um comportamento na distribuição dos resíduos de forma aleatória, ou seja, apresenta um comportamento HOMOCEDÁSTICO), vide gráfico abaixo:





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

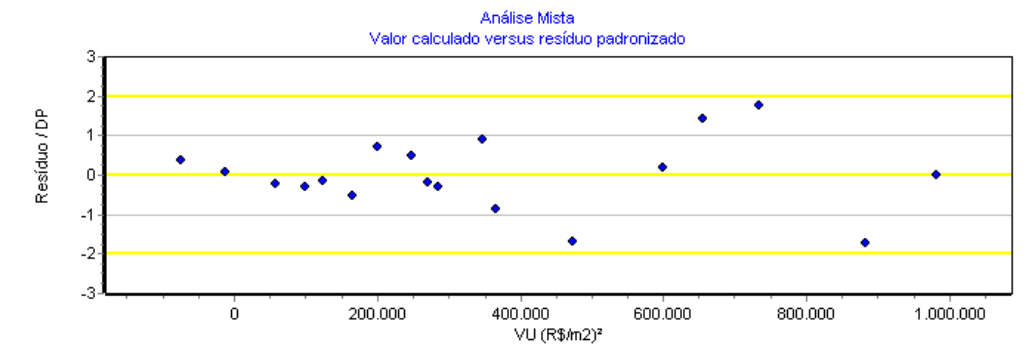


Gráfico 03: Gráfico de Resíduos

- Outliers: Existência de 0 outlier, se considerada a análise linear o que é aceito pela NBR 14653-2:2011 (item A.2.1.6 – Anexo A)

3.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

3.2.1. TERRENO:

- São fornecidos tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80%, o campo de arbítrio e, nas situações previstas, também o intervalo de valores admissíveis;
- São informados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando:

Área do terreno: 12.058,72 m²

D C: 1600,00

Local: 01

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$VU (R\$/m^2) = (1193507,7 + -52111,64 * \ln(\text{Área}) + 4,586511e+08 * 1/Dc + 319751,53 * \text{Local}) ^ 0,5$$

Resultados para a Moda com intervalo de Confiança ao nível de 80 %:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$)	Máximo
737,20	818,96	893,26

Obs.: Foi considerado deságio de 5% em função da variável de elasticidade (oferta e venda) não ter sido considerado no modelo.

- Intervalo de valores admissíveis ao nível de Confiança ao nível de 80 %:





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	696,26	3.952.950,00	- 9,98%
Calculado	778,01	9.381.804,75	0,00
Máximo	852,32	4.864.114,00	+ 9,07%
		Valor adotado R\$	9.381.804,75

- Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	696,12	3.952.950,00	- 15%
Calculado	778,01	9.381.804,75	0,00
Máximo	941,80	11.356.902,50	+ 15%
		Valor adotado R\$	9.381.804,75

VALOR DO TERRENO: R\$ 9.381.804,72 (Nove Milhões, Trezentos e Oitenta e Um Mil, Oitocentos e Quatro Reais e Setenta e Dois Centavos)

3.2.2. EDIFICAÇÕES:

Para o Cálculo de Valores de avaliação das Construções, as mesmas foram divididas em dois setores conforme a conservação em que se encontra a edificação na data da Vistoria.

Para o cálculo das edificações, utilizou-se o Índice do CUB - SindusconNor-PR / novembro/2022, conforme abaixo:

CUB-PR DESONERADO – SINDUSCON- NOR PR NOVEMBRO/2022

Valores em R\$/m² / Variação Mensal %

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q 2.126,58 0,35%

GI 1.141,06 0,19%

Fonte: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

ESPECIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	ÁREA (m ²)	IDADE APARENTE (Anos)	VIDA ÚTIL (Anos)
CONSTRUÇÃO – BARRAÇÃO – PADRÃO GI –	4.188,59	12	70

Tabela 01: Dados de Área (fonte: área de construção averbada)





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Para o cálculo do custo das edificações foram considerados os seguintes valores (Ref. Sinduscon- Paraná – custo desonerado – NOVEMBRO/2022), conforme acima:

	ÁREA (M2)	R\$/M2	CÓD SINDUSCON 11/2022
CONSTRUÇÃO – BARRACÃO – PADRÃO GI	4.188,59	1.141,06	GI – PD NORMAL

O BDI utilizado foi de 30 %

ESPECIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	ÁREA (M2)	R\$/M2	CÓD SINDUSCON 11/2022	R\$/m2 x M2	BDI 30% (C1)
CONSTRUÇÃO – BARRACÃO – PADRÃO GI	4.188,59	1.141,06	GI-PD NORMAL	4.779.432,51	6.213.262,26

Tabela 02: Cálculo dos Custos pelo CUB Regional

Para o cálculo da depreciação do imóvel, utilizou-se a tabela de Depreciação física de Ross heidecke:





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Critério de Heideck			
Tabela de Rots/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa	O Ótimo	0,00%
B	ENTRE NOVO E REGULAR Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência	MB Muito bom	0,32%
C	REGULAR Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i> Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B Bom	2,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i> Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I Intermediário	8,09%
E	REPAROS SIMPLES Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes danificados/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R Regular	18,10%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	D Deficiente	33,20%
G	REPAROS IMPORTANTES Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, selubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de pontos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M Mau	52,60%
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. <i>Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM Muito mau	75,20%
I	SEM VALOR Valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM Demolição	100,00%

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a **IDADE EM % DE VIDA (X)** do imóvel avaliando:





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Para o cálculo do índice Kd da depreciação, utiliza-se a tabela seguinte (Método de Ross heidecke):

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,90	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,00	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,80	63,80	74,30	86,80
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,00	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,90	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,80	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Considerando que, as edificações possuem 12 anos, chegamos aos seguintes índices abaixo:

ESPECIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	Idade útil	Idade Imóvel	% correspondente de vida útil
CONSTRUÇÃO – BARRACÃO – PADRÃO GI	4.188,59	12	17,14

Pela Tabela de Ross - Heidecke e considerando os seguintes estados de conservação abaixo, utilizando para a multiplicação os valores totais da Tabela 02 (C1), temos o seguinte:

ESPECIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	ÁREA (m ²)	Cons.	Fator K Ross heidecke	100-Fator K	%	R\$ após depreciação
CONSTRUÇÃO – BARRACÃO – PADRÃO GI	4.188,59	8,09	17,80	82,20	82,2	5.107.301,58

Fator de comercialização adotado: 0,95 – Fator de comercialização adotado em função da avaliação ter levado em consideração fatores como cenário atual do MERCADO fatores atribuídos ao fato de que o imóvel possui uma finalidade bem específica de utilização:

ESPECIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	ÁREA (m ²)	R\$ após depreciação	FC	R\$ Total Custo
CONSTRUÇÃO – BARRACÃO – PADRÃO GI	4.188,59	5.107.301,58	0,95	4.851.936,50

Valor total das Edificações é de R\$ 4.851.936,50

Valor do Terreno: R\$ 9.381.804,75

Valor do terreno com fator de comercialização (0,95): R\$ 8.912.714,51

EDIFICAÇÕES + TERRENO: R\$ 13.764.651,00

3.2.2. RESULTADOS

OBS: CÁLCULOS, GRÁFICOS E TABELAS ENCONTRAM-SE EM ANEXO





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

4.1.1 TERRENO

De acordo com a NBR 14653-2-2011 o Grau de Fundamentação considerado é o GRAU II.

Abaixo tabela de cálculo:

Tabela 01: Grau de Fundamentação para modelos de regressão linear:

Item	Descrição	Grau do Laudo	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados (18)	Grau II	2
3	Identificação de dados de mercado	Grau II	2
4	Extrapolação (não teve)	Grau III	3
5	Nível de Significância (somatório de duas caudas) máximo para rejeição de hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	Grau I	1
6	Nível de significância do Modelo	Grau III	3
		PONTOS	13

Tabela 02: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

4.1.2 – CONSTRUÇÃO

Para a quantificação de custos foi utilizada a seguinte tabela:

Tabela 06: Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitoria.

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado novo ou casos de bens novos ou proj. Hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				Total	6

Tabela 07: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

De acordo com a NBR 14653-2-2011 o Grau de Fundamentação considerado é o GRAU II (item 2 – Grau II)

Para o enquadramento da fundamentação do método evolutivo foi considerada a tabela abaixo:

Abaixo tabela de cálculo:

Tabela 10: Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau do Laudo	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II	2
3	Fator de comercialização	Grau II	2
		PONTOS	6

Tabela 02: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

De acordo com a NBR 14653-2-2011 o Grau de Fundamentação considerado é o GRAU II (item 2 – Grau II)

4.2 GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III – Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade – 19,06%- Grau III.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para o caso deste imóvel, foram encontrados poucos imóveis semelhantes negociados na região e em seu entorno, podendo desta forma considerar a oferta de imóveis na região como BAIXA. Para a venda, de acordo com dados de mercado o prazo médio está acima de 6 meses o que é considerado baixo.

LIQUIDEZ: baixa de venda de imóveis acima seis meses.

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal.

ABSORÇÃO PELO MERCADO: é considerada LENTA visto que o imóvel apresenta características próprias para sua atividade industrial. E o prazo de liquidez é alto.

PÚBLICO ALVO: Empresários do setor industrial.

FACILIDADE PARA NEGOCIAÇÃO DO BEM: Não apresenta nenhuma característica positiva para a negociação. Imóvel específico para a atividade industrial desenvolvida no local.

4.4 CONCLUSÃO

Baseado nas informações de mercado (Anexos) e cálculos feitos através do programa TS- SISREG na data de 16 de Dezembro de 2022, segue o valor da avaliação do lote avaliando:

Valor de avaliação:

R\$ 13.764.651,00 (Treze Milhões, Setecentos e Sessenta e Quatro Mil, Seiscentos e Cinquenta e Um Reais)

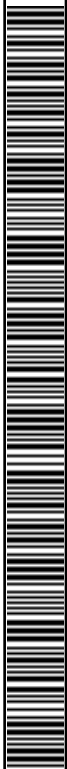
4.5 – ANEXOS

- Relatório Sintético, completo, e de avaliação gerado a partir dos cálculos através do Programa TS-SIREG;

MARINGÁ, 16/12/2022

Eng.º CIVIL FABIANO MARCOS SAPATINI
Representante técnico e legal
CREA PR: 68309 / D – CPF: 017.469.039-88

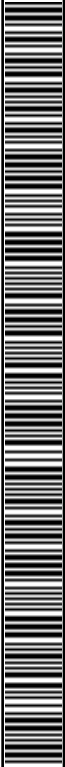
FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ –PARANÁ
44-30298429 / 991398429





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

ANEXOS





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Data de referência:

16/12/2022 10:12:11

Informações complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,828475
- Coeficiente de determinação: 0,686370
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,619164
- Fisher-Snedecor: 10,21
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,725961

Normalidade dos resíduos

- 77% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 83% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	ln(x)	-1,24	23,63	-8,59 %
• Dc	1/x	1,51	15,41	-5,39 %
• Local	x	-2,08	5,62	-49,20 %
• VU (R\$/m2)	y ²			

VU (R\$/m2) = (1193507,7 + -52111,64 * ln(Área) + 4,586511e+08 * 1/Dc + -319751,53 * Local) ^ 0,5

Dados do imóvel avaliado:

- Área 12.058,72
- Dc 1.600,00
- Local 1,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VU (R\$/m2) Médio: 818,96
- VU (R\$/m2) Mínimo: 737,20
- VU (R\$/m2) Máximo: 893,26

Precisão: Grau III





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

MODELO: MODELO0

Data: 16/12/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 22
Utilizados	: 18
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 14

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES

Correlação	: 0,82847
Determinação	: 0,68637
Ajustado	: 0,61916

VARIAÇÃO

Total	: 2307502867318,95312
Residual	: 3848170785323,58545
Desvio Padrão	: 227360,88695

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 10,21287
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,98977
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	77
-1,64 a +1,64	90	83
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (1193507,743581 + -52111,640379 * \ln(X_1) + 458651102,704718 * 1/X_2 + -319751,532847 * X_3)^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 503,54
Varição Total	: 1833440,62
Variância	: 101857,81
Desvio Padrão	: 319,15

MODELO

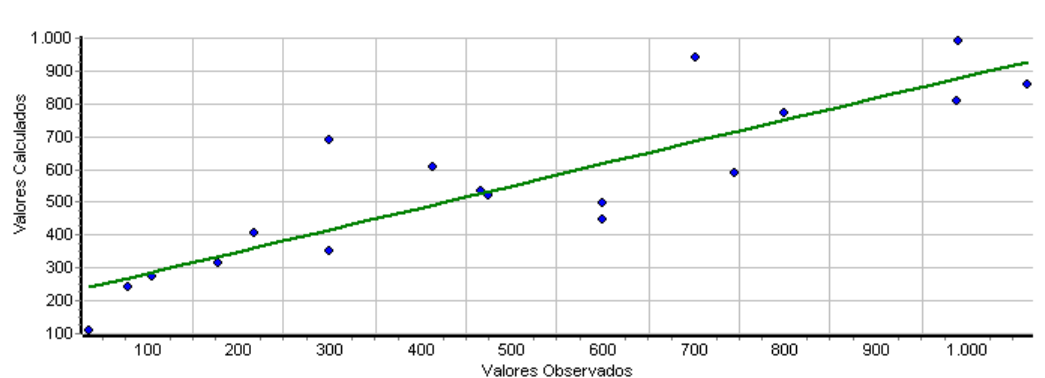
Coefic. Aderência	: 0,72596
Varição Residual	: 502435,15
Variância	: 35888,22
Desvio Padrão	: 189,44



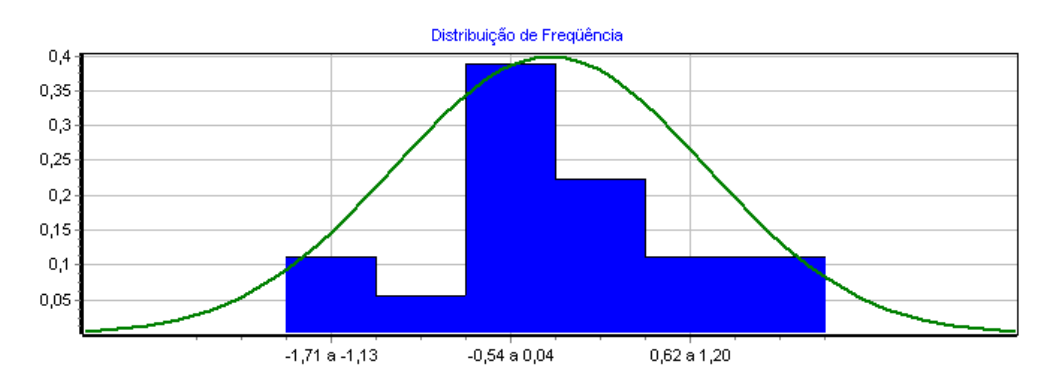


LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

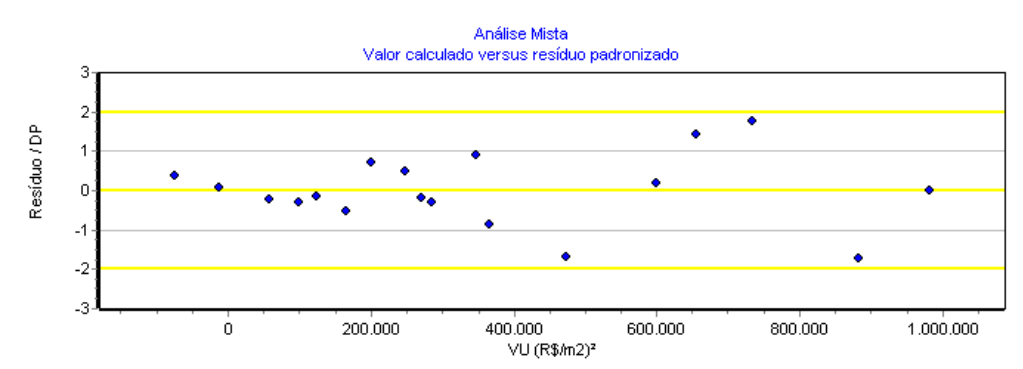
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



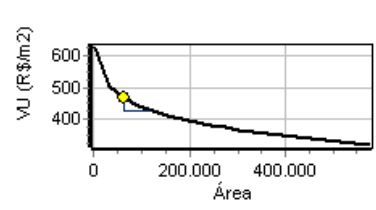


LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

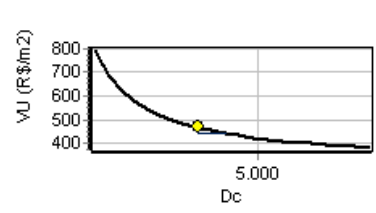
X₁ Área

Importada do Excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2080,00 a 605000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -8,59 % na estimativa



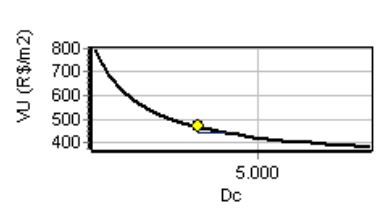
*** Renda**

Importada do Excel
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,00 a 632,47
Impacto esperado na dependente: Positivo



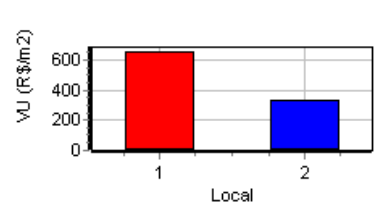
X₂ Dc

Importada do Excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 850,00 a 8200,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,39 % na estimativa



*** data**

Importada do Excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

X₃ Local

Importada do Excel

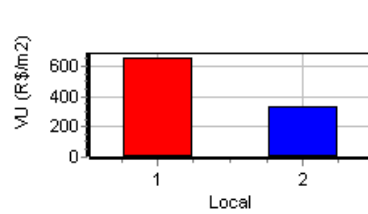
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

Diferença entre extremos: -49,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y VU (R\$/m²)

Importada do Excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 36,00 a 1066,45

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,61916)
X ₁ Área	ln(x)	-1,24	23,63	0,60569
X ₂ Dc	1/x	1,51	15,41	0,58692
X ₃ Local	x	-2,08	5,62	0,53453

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Dc	Local	VU (R\$/m²)
X ₁	ln(x)	32	25	31	
X ₂	1/x	-55	33	37	
X ₃	x	30	-67	49	
Y	y²	-54	75	-72	



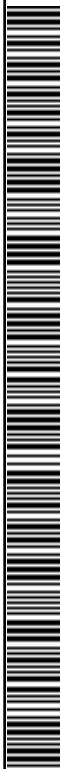


LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Dados Utilizados:

	Endereço	Observação	Área	Renda	Dc	Data	Local	VU (R\$/m ²)
1	Av. Maringá, frente 1428	Winner Brokers - TE 0771-aki	1120	1157,93	450	4	1	3214,58
2	Rua Antonio Volpato, S23º26'32,98" W51º52' 12,11"	Ref 57110001204 Imob. Galanti Imoveis	2150	602,26	450	4	1	1162,79
3	Av Conceição Ap. Magalhaes, 54	Pq Alvamar II – Cód. TE 0387 AKI Imoveis	2080	417,18	2400	4	2	745,19
4	Av. Antonio Volpato, 2688- Jd Europa	Neide e Daniel Corret. Imoveis	2561,6	602,25	1100	5	1	702,68
5	Rua primeiro de maio, 75- Pq Industrial	Haraki Imoveis COD 2221-1-2437789	3000	308,35	3100	5	2	466,67
6	Av Ademar Bornia, 2397- Jd Escala	Cód. 2397 Ingá Real Imoveis	4000	336,63	850	5	1	990
7	Lote Jd França (-23º29'15,38", -51º 53'26,22")	cod TE 2969 Viva real Winner Brokers	605000	556,22	7000	5	2	105
8	Rua Jose Galindo Garcia, 669- Jd verão	Sândalo Imoveis	6530	308,35	1700	5	2	413,47
9	Av Antonio Volpato, (r. Jose Galindo da silva x R dos imigrantes)	Pedro Granado	7882	308,35	1850	5	1	989,59
10	Terreno atrás da Usicamp (-23º 27'10,66", -51º 51' 23,07")	Winner Brooks	30000	308,35	2500	5	2	600
11	Terreno atrás da Usicamp (-23º 27'10,66", -51º 51' 23,07")		12060	308,35	2500	5	2	600
12	Rua Pioneiro Camillo Bulla, prox Rua Atlanta - divisa Maringá	Imóvel web cód. 2970446832	20000	365,12	3600	5	2	217,5
13	Lote lado Noma- Atacadão	Inf. local	35000	632,47	1700	1	1	800
14	Rua Vale Azul- Cj Vale azul Chácara 67 e 68	Prox França	24200	556,22	6400	5	2	177,14
15	Rua Antonio Volpato, 3186	Jd Novo Mundo - imóvel 93082- zap imoveis	3657	308,36	1600	5	1	1066,45
16	Lote Vale azul- prox Jd França	TE 006-252 Viva Real (Murakami Imoveis)	37147	556,22	6700	5	2	140
17	Rodovia BR 376, em frente a Polícia Rodoviária	Márcia (98403-6363)	48400	0	5700	5	2	50
18	Rodovia BR 376 (-23.5017, -51.8004)	Márcia (98403-6363)	155000	0	3600	5	2	79,03
19	Lote Jd. Vera Cruz- (-23º27'53,90", -51º51'51,59")	Sub 100 cód. 38920005358	4000	0	3100	5	2	475
20	Rodovia BR 376 (-23.4588, -51.8408)	Gran Portal (44) 3040-8430	20000	0	4000	5	1	300
21	Lote lado Cond Green Park	Inf. PRC Imóveis	12000	556,22	7700	2	2	300
22	Estrada Zauna- lote ref TE 0024 chaves na maoh https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sarandi-parque-alvamar-152460m2-R55355000/id-11515553/		152460	0	8200	5	2	36





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basilio Zanusso
Registrador designado

Paulo Cesar Zanusso
Registrador Substituto



MAT. N.º 000936

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 001

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terras sob nº250-B (duzentos e cinquenta-B), com a área de 12.058,72 metros quadrados, situado na GLEBA DO PATRIMÔNIO SARANDI, deste Município e Comarca de Sarandi-PR., com as seguintes divisas, metragens e confrontações: Divide-se: com a Rua Vereador José Fernandes no rumo NO 71°20'SE com uma distância de 128,00 metros; com os lotes nºs 249-A-1/249-A-2 no rumo NE 19°33' SO com uma distância de 111,60 metros; com o lote nº250-A (faixa ocupada pela Rodovia BR-376), no rumo SE 58°12'NO com uma distância de 122,96 metros e, finalmente com o lote nº251-A no rumo SO 14°12'NE com uma distância de 83,90 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. **PROPRIETÁRIA:** NOMA & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede nesta cidade, à Rodovia BR-376, KM-415, inscrita no CG-C/MF sob nº79.131.918/0001-20. -Registro Anterior: Matrícula nº273, livro 02, deste Ofício Imobiliário. Dou fé. Sarandi, 16 de setembro de 1997. Oficial Designado:

R-1-936 (Protocolo 3.796 de 29 de abril de 1999). **PENHORA.** Requerente: **FAZENDA NACIONAL.** -Requerido: **NOMA & CIA LTDA.** Termo de Nomeação de Bens à Penhora, autos nº005/99 de Execução Fiscal, datado de 27/04/1999 exp. pela Vara Cível desta Comarca e Ofício nº174/99 exp. em 29/04/1999 pela MM. Juízo de Direito desta Comarca. -Objeto: o imóvel desta matrícula. -Valor da Dívida: R\$314.756,36. - Custas: 1.293,60V.R.C's. V.R.C's Dou fé.(LDT). Sarandi, 29 de abril de 1999. Registrador Substituto:

AV-2-936 (Protocolo nº9.594 de 17/01/2003). Nos termos do requerimento datado de 17 de janeiro de 2003, instruído com cópia da Ata da Assembléia Geral de Transformação de Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada em Sociedade Anônima, arquivada na MM. Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº4130001876-6, por despacho em sessão de 20/09/2000, **AVERBO**, para constar, a alteração da denominação da firma de Noma & Cia Ltda para **NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA.** (FUNREJUS: Isento). **Emolumentos:** 60,00 V.R.C's. Dou fé. Sarandi, 17 de janeiro de 2003. Registrador Substituto: *Odair Andreazzi*

AV-3-936 (Protocolo nº23.701 de 10/03/2010). **CANCELAMENTO PENHORA.** Nos termos do Ofício nº254/2010-B, extraído dos autos nº05/1999 de Execução Fiscal, expedido pelo Juízo de Direito da Vara Cível e Anexos desta Comarca, em 08/03/2010, promovo a presente **AVERBAÇÃO**, para consignar o **CANCELAMENTO** do R-1 desta

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b5f1bd2a-50c3-4c17-8ebc-fc8b7241119d

www.regidores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 31/05/2022 08:55 PROTOCOLO: S22050361574D-936

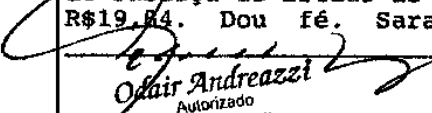
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JL37 88TVC 645G3 GPBIB



MAT. N.º 000936

FLS.V.º 001

matrícula. (FUNREJUS isento conforme item IV, do Artigo 32, do Decreto Judiciário nº000251 de 19/08/1999, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná). Emolumentos: 189,00 V.R.C's = R\$19,84. Dou fé. Sarandi, 11 de março de 2010. Registrador:


Odair Andreazzi
Autorizado
Port. Nº 029/97

Av.4-936 (Protocolo nº.44.675 de 07/08/2014). **CONSTRUÇÃO**. Nos termos do requerimento datado de 06 de agosto de 2014, instruído com HABITE-SE nºs.01628/2014, 01627/2014, 01626/2014, 01625/2014, 01624/2014, 144/99, 145/99, 146/99, Declaração expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo desta cidade e com Certidão Negativa de Débito Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº.213012014-88888581, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 05/08/2014, válida até 01/02/2015, promovo a presente AVERBAÇÃO, para consignar as edificações **DE GALPÕES INDUSTRIAIS EM ALVENARIA / ESTRUTURA METÁLICA, com área total de 4.188,59 m² sobre o imóvel objeto desta matrícula.** ARTs/CREA/PR. nºs.20142830390, 20123232220, 20103738306, 20104614759, 20142507760, 20142853161, 20122928522, 20142480675 e 20143467966. (FUNREJUS no valor de R\$.1.821,20, recolhido em 07/08/2014). Emolumentos: 2.156,00 V.R.C's = R\$.338,49. Dou fé. Sarandi, 07 de agosto de 2014. Registrador:


Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 029/97

R-5-936 (Protocolo nº.48.123 de 20 de fevereiro de 2015). **TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** nº.3831, emitida em São Paulo-SP, aos 29 de dezembro de 2014. **Emitente: NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.79.131.918/0001-20, com sede na Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº., Km.117, Sítio Paraíso, em Tatui-SP. **Avalistas: MARCOS MITSUO NOMA**, brasileiro, casado/separação total, capaz, inscrito no CPF/MF. sob nº. 018.191.209-02, portador da CI. RG. nº.6.751.363-0 SSP/PR, residente e domiciliado à Avenida Horácio Racanello, nº.5.355, Aptº.1504, Zona 07, em Maringá-PR; e, **MARCELO HARUO NOMA**, brasileiro, casado/separação total, capaz, inscrito no CPF/MF. sob nº.023.053.409-07, portador da CI. RG. nº.7.198.101-0 SSP/PR, residente e domiciliado à Rua Luiz Gama, nº.144, Aptº.101, Zona

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b5f1bd2a-50c3-4c17-8ebc-fc8b7241119d

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

www.regidores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 31/05/2022 08:55 PROTOCOLO: S22050361574D-936

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.JL37 88TVC 645G3 GPBIB





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso
Registrador



MAT. N.º 936

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 02

04, em Maringá-PR. Credora: **DESENVOLVE SP - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.10.663.610/0001-29, com sede e foro à Rua da Consolação, n.º.371, Consolação, na cidade de São Paulo-SP. Valor: R\$.20.000.000,00; Vencimento: 15 de janeiro de 2025; Modalidade do Crédito: BNDES/FINAME PSI COMPRADORA; Número PAC: 2014049603; Data de Aprovação PAC: 22/12/2014; Praça de Pagamento: São Paulo-SP; CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO: Valor do Investimento: R\$.30.000.000,00; Percentual Financiado: 66,67%; Valor Financiado: R\$.20.000.000,00; Capital de Giro Associado: R\$.0,00; Valor da EGG (FGI) - Conforme item 1.7 anexo - Garantia FGI; Valor do Financiamento: R\$.20.000.000,00; Valor da TCC: R\$.0,00; Prazo do Financiamento: 120 meses; Prazo de Carência: 24 meses; Número de Parcelas: 104; Encargos Financeiros - Remuneratórios: Taxa de Juro Nominal: 5,84% ao ano; Taxa de Juro Nominal: 0,4868% ao mês; Taxa de Juros Efetiva: 6,00% ao ano; CET: 6,08% ao ano; Encargos Financeiros - Moratórios; Encargos Financeiros - Remuneratórios: Conforme previsto no campo próprio Quadro V: Juros de Mora: 1,00% ao mês; Multa: 2,00%. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**: Em garantia do cumprimento das obrigações, principais e acessórias, assumidas no título, isolada ou cumulativamente com outras garantias, transfere à DESENVOLVE SP - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos estabelecidos no artigo 22 e seguintes da Lei n.º.9.514, de 20 de novembro de 1997, o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel objeto desta matrícula. Foi apresentada nesta Serventia Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º.A9F9.4210.DC57.9812, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 27/08/2014, válida até 23/02/2015. (FUNREJUS no valor de R\$.1.937,20, recolhido em 23/02/2015). Emolumentos: 647,00 V.R.C's = R\$.108,05. Selo Autenticidade: R\$.3,20. Dou fé. Sarandi, 23 de fevereiro de 2015. Registrador.

Odair Andreia
Substituto
Port. Nº 029/97

Av.6-936. (Protocolo n.º 68.150, de 10/08/2018). **INDISPONIBILIDADE**. Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade 201808.0911.00573616-IA-620 - Processo n.º 00015933720175090020 - Data e Hora: 09/08/2018 - 11:17:02 - Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho -> PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - PR - Maringá -> PR - 01ª Vara do Trabalho de Maringá, recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade

SEGUE NO VERSO

www.registadores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 31/05/2022 08:55 PROTOCOLO: S22050361574D-936

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.JL37 88TVC 645G3 GPBNB

MAT. N.º 936

FLS.V.º 02

de Bens, arquivado neste Serviço, procedo a averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens de: NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA** - CNPJ/MF nº 79.131.918/0001-20. **FUNREJUS 25%** e **Emolumentos: VRC 630,00 = R\$ 121,59** (à receber e a recolher atualizados, respectivamente, conforme artigo 555, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná). Dou fé. Sarandi, 13 de agosto de 2018. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora.

Luciene Alves da Cruz
Escriturante Substância

AV.7-936. (Protocolo nº 68.555, de 31/08/2018). **INDISPONIBILIDADE.** Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade 201808.3014.00591353-IA-580 - Processo nº 00015474820175090020 - Data e Hora: 30/08/2018 - 14:17:36 - Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho -> PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - PR - Maringá -> PR - 01º Vara do Trabalho de Maringá, recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivado neste Serviço, procedo a averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens de: NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA** - CNPJ/MF nº 79.131.918/0001-20. **FUNREJUS 25%** e **Emolumentos: VRC 630,00 = R\$ 121,59** (à receber e a recolher atualizados, respectivamente, conforme artigo 555, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná). Dou fé. Sarandi, 03 de setembro de 2018. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora,

R.8-936. (Protocolo nº 73.063, de 10/05/2019). **PENHORA.** Conforme Termo de Penhora, de 16/03/2018 e Mandado de Averbação, de 04/05/2018, expedidos pela 4ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, assinados digitalmente por Maria Pastarina Proença e Rodrigo César Fernandes Marinho, extraído do Processo Digital nº 1090573-68.2017.8.26.0100 de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, em que é **Exequente: BANCO VOTORANTIM S.A.** - CNPJ nº 59.588.111/0001-03, **Executados: NOMA DO BRASIL S/A** - CNPJ nº 79.131.918/0001-20; **MARCELO HARUO NOMA** - CPF nº 023.053.409-07; **NOMA PARTICIPAÇÕES S/A** - CNPJ nº 07.182.514/0001-54 e **MARCOS MITSUO NOMA** - CPF nº 018.191.209-02, arquivados neste Serviço, procedo o registro para constar, que os direitos do imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO.** Valor: R\$ 14.731.544,17 (quatorze

SEGUE NA FOLHA 3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b5f1bd2a-50c3-4c17-8ebc-fc8b7241119d



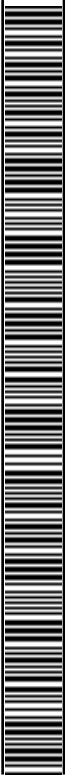
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 31/05/2022 08:55 PROTOCOLO: S22050361574D-936

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.JL37 88TVC 645G3 GPBNB





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

VÂNIA ANDREIA FACCI VIEIRA
REGISTRADORA



MAT. N.º 936

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 03

MAT. N.º 936

milhões, setecentos e trinta e um mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e dezessete centavos) em conjunto com outros imóveis. Emolumentos: VRC 1.293,60 = R\$ 249,66 e FUNREJUS recolhido no valor de R\$ 5.728,68, em data de 25/04/2019. Dou fé. Sarandi, 14 de maio de 2019. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora, *Vânia*

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b5f1bd2a-50c3-4c17-8ebc-fc8b7241119d

ONR

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

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 31/05/2022 08:55 PROTOCOLO: S22050361574D-936

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-JL37 88TVC 645G3 GPBIB



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SARANDI - PARANÁ
Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel do original.
(art. 19 § 1º da Lei nº 6.015/73)
MATRICULANº 936 - DATA 31/05/2022 - 08:47:24 HORAS

Buscas R\$ 1,48
Certidão de Inteiro Teor R\$ 34,24
SELO (FUNARPEN) R\$ 5,95
Iss R\$ 1,07
Funrejus R\$ 8,93
Fadep R\$ 1,79
TOTAL R\$ 53,46





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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720226965710

1. Responsável Técnico

FABIANO MARCOS SAPATINI

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **FABIANO MARCOS SAPATINI ME**

RNP: **1703613520**

Registro: **PR-68309/D**

Registro: **51245**

2. Dados do Contrato

Contratante: **NOMA DO BRASIL S/A**

CNPJ: **79.131.918/0001-20**

ROD BR 376 KM 415, 336

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: **15/12/2022**

Valor: **R\$ 10.000,00**

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD BR 376 KM 415, 336

IMÓVEL SEDE DA EMPRESA JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Data de Início: **15/12/2022**

Previsão de término: **22/12/2022**

Coordenadas Geográficas: **-23,433893 x -51,884574**

AV ADEMAR BORNIA, 121

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87113-000

Data de Início: **15/12/2022**

Previsão de término: **22/12/2022**

Coordenadas Geográficas: **-23,433022 x -51,884834**

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Laudo] de imóveis	2,00	UNID

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

6. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por FABIANO MARCOS SAPATINI, registro Crea-PR PR-68309/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 20/12/2022 e hora 16h33.

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em : **20/12/2022**

Valor Pago: **R\$ 88,78**

Nosso número: **2410101720226965710**





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROPRIETÁRIO: NOMA DO BRASIL S/A.

LOCAL: Rodovia BR-376, Km 415, nº 336 – Sarandi/Pr.

IMÓVEL DE USO INDUSTRIAL

FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ –PARANÁ
44-30298429 / 991398429





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO TIPO COMPLETO

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1 O presente padrão de laudo é adotado na íntegra para as avaliações individuais de imóveis Industriais, Comerciais e Residenciais, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado e com a utilização de regressão linear múltipla.

2. ESTRUTURA DO LAUDO:

2.1 IMÓVEL

□ O imóvel, objeto dessa avaliação, conforme imagem da figura abaixo, está localizado no município de Sarandi. Fica localizado às margens da Rodovia BR-376, na marginal denominada Rua Antonio Volpato, com numeração predial 336, bem próximo à divisa dos municípios de Sarandi e Maringá. O Imóvel avaliado é utilizado industrialmente com edificações específicas do segmento e está no bairro denominado Jardim Perimetral, na cidade de Sarandi/Pr.



Figura 1: Localização do imóvel – Google Earth (S -23° 26' 02,14" / O -51° 53' 04,34")

2.2 OBJETIVO

□ O objetivo do trabalho é a determinação do valor de venda do imóvel, da forma que se encontra, utilizando método comparativo de dados de mercado, com regressão linear múltipla.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

2.3 INTERESSADO

- O laudo é interessado ao proprietário: NOMA DO BRASIL S/A.

2.4 PROPRIETÁRIO

- O imóvel é de propriedade de NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rodovia BR376, nº 336 – Km 415, Jardim Perimetral, município de Sarandi. Inscrita no CNPJ sob nº 79.131.918/0001-20 – como constam nas Matrículas que compõem o imóvel como um todo.

2.5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

- O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:
- Na documentação fornecida, constituída por laudo de avaliação, cálculos, gráficos e planilhas referente ao método utilizado para a avaliação (utilizado o programa TS SISREG), encontra-se detalhes para a avaliação do imóvel avaliando;
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 20/12/2022 foi possível constatar que o imóvel possui fácil acesso;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local foi possível coletar informação de valores, dimensões e valor mercado de oferta e procura de terrenos semelhantes;
- Nesta avaliação considera-se que toda a documentação do imóvel avaliando está apto legalmente para ser vendido, porém foi verificado na matrícula que constam averbações de Indisponibilidade do Imóvel;
- É consignado, se for essa a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

2.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- O imóvel está situado em avenida comercial/industrial do município de Sarandi, próximo à divisa com a cidade de Maringá. Região concentra inúmeras empresas dos setores industriais, comércios e serviços.
- Tem testada para a Rua Antonio Volpato, com aproximadamente 350,00 metros, que é uma avenida marginal à Rodovia BR 376, na saída do município de Sarandi em direção a Maringá, no lado esquerdo. As duas vias apresentam intenso fluxo de veículos e pessoas e o imóvel apresenta excelente visibilidade por essas vias.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

- A maior parte dos imóveis daquela região apresentam características industriais, de comércio e serviços, com lotes de área similar ao do imóvel avaliando.
- O imóvel tem rede de abastecimento de água, rede de esgoto sanitário, iluminação pública e energia elétrica. Também possui pavimentação asfáltica, com meio fios e sarjetas e galerias de águas pluviais.
- A imagem a seguir, mostra a localização do imóvel em relação ao Centro da cidade de Sarandi, localizando o acesso e divisa das cidades de Sarandi e Maringá.



Figura 2: Imagem geral da localização do imóvel na planta do município.

2.7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- O imóvel avaliando está localizado a aproximadamente 1.600 metros de distância do Centro da cidade de Sarandi. É determinado como centro daquela cidade o cruzamento da Avenida Londrina com a Rua Guaiapó. Apresenta ainda distância de 350 metros até o entroncamento na divisa de Sarandi com a cidade de Maringá.
- O imóvel possui área de terreno de 70.889,78 m², em formato irregular, sendo composto pelos lotes: lote 248, lote 249-B e lote 250; na quadra 01, os lotes com os números de 01 a 22; na quadra 02, os lotes com os números de 02 a 20; na





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

quadra 03, o lote referente a Rua Sul; na quadra 04, os lotes referentes as Ruas Norte e Leste. Mapa de locação dos lotes descritos está inserida nos anexos.

As edificações existentes sobre o terreno, foram verificadas em projetos fornecidos pelo cliente e também com medições feitas no local.

Todas as edificações foram definidas de acordo com o sistema construtivo, a partir dos códigos especificados na tabela do Sinduscon-Pr de Novembro de 2.022, bem como as áreas de cada uma delas, como mostra a tabela a seguir:

Descrição das áreas edificadas	Área (m2)	Cód. Cub - Sinduscon - PR 11/2022
Almoxarifado/escritório	4.884,73	CAL/8 - Normal
Barracão 01	1.020,00	CAL/8 - Normal
Barracão 02	6.570,00	GI
Barracão 03	2.850,00	GI
Barracão 04	5.600,00	GI
Barracão 05	6.650,00	GI
Barracão 06	17.300,00	
Vestiário/Restaurante	2.375,78	CAL/8 - Normal
Portaria	172,82	CAL/8 - Normal
Ambulatório/Treinamento	464,00	CAL/8 - alto

A relação e localização das edificações é observada na figura abaixo:

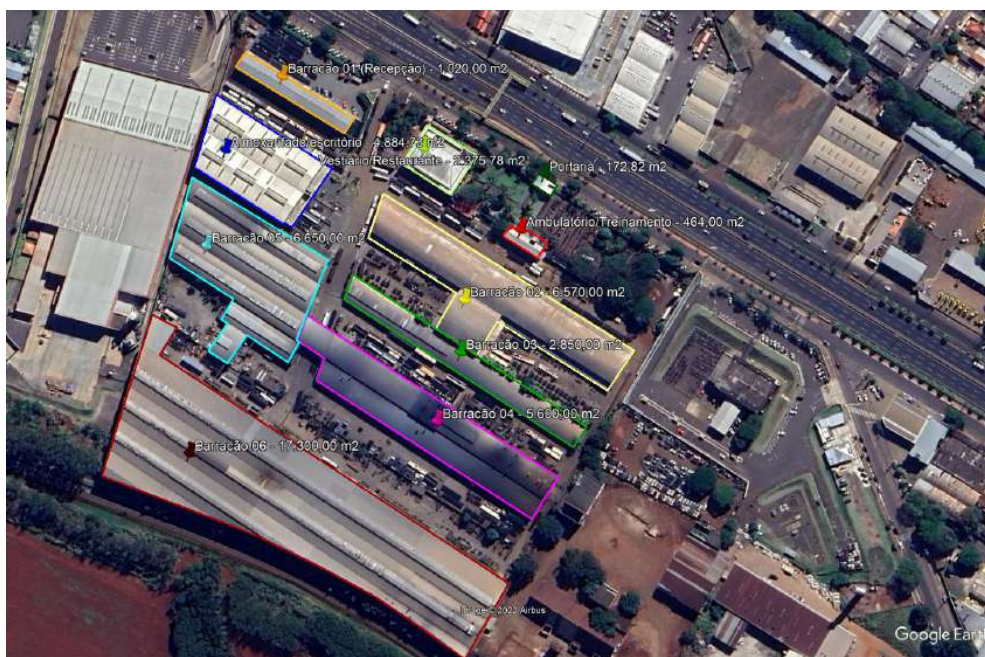


Figura 3: Locação e nomenclatura das edificações existentes no terreno.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

- No item 3.2.2 edificações é apresentada uma tabela de áreas e caracterização de cada uma das edificações consideradas na valoração do imóvel.
- Não considerados para a definição do valor, nenhum tipo de equipamento ou edificações específicas, como sistemas de tratamento de efluentes, tanques, central de GLP, geradores, redes de energia elétrica entre outros.

Abaixo estão imagens do imóvel avaliando e das edificações construídas:



F01- Imagem do estacionamento – entrada da empresa pela Rua Antonio Volpato.



F02- Imagem do barracão denominado como B01, imagem externa.



F03- Imagem do barracão denominado como B01, imagem externa



F04 – Imagem do barracão denominado B02, imagem externa.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná



F05- Imagem do barracão denominado B02, imagem interna.



F06- Imagem do barracão denominado B02, imagem interna.



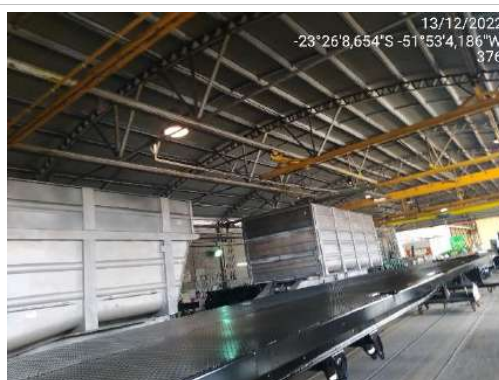
F07- Imagem do barracão denominado B03, imagem externa.



F08- Imagem do barracão denominado B03, imagem interna.



F09- Imagem do barracão denominado B04, imagem externa.



F10- Imagem do barracão denominado B04, imagem interna.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná



F11 - Imagem do barracão denominado B05, imagem externa.



F12- Imagem do barracão denominado B05, imagem interna.



F13 - Imagem do barracão denominado B06, imagem externa.



F14- Imagem do barracão denominado B06, imagem interna.



F15 - Imagem do barracão denominado B06, imagem externa.



F16- Imagem do barracão denominado B06, imagem interna dos mezaninos.

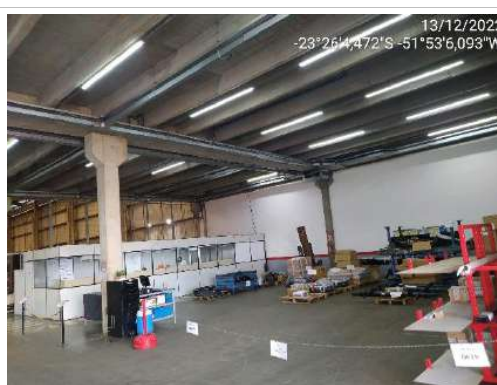




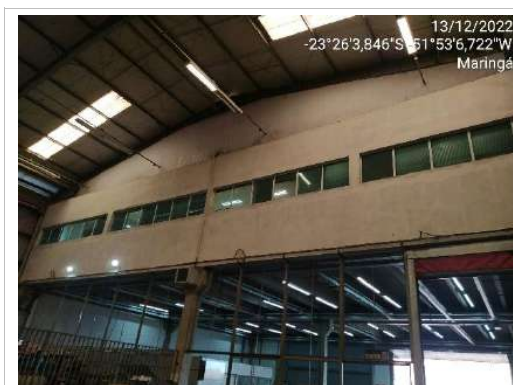
LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná



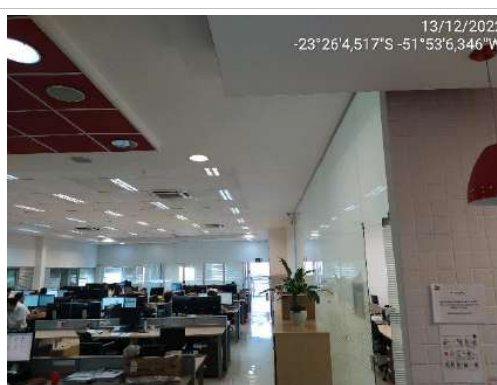
F17 - Imagem do barracão denominado almoxarifado/escritório, imagem externa.



F18- Imagem do barracão denominado almoxarifado/escritório, imagem interna.



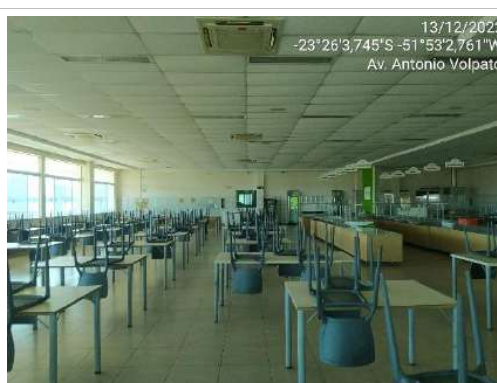
F19 - Imagem do barracão denominado almoxarifado/escritório, imagem do pavimento superior (escritórios).



F20- Imagem do barracão denominado almoxarifado/escritório, imagem do pavimento superior (interior dos escritórios).



F21 - Imagem do barracão denominado Vestiário/Restaurante, imagem externa.



F22 - Imagem do barracão denominado Vestiário/Restaurante, imagem interna do restaurante.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná



F23 - Imagem do barracão denominado Vestiário/Restaurante, imagem interna do sanitário do vestiário.



F24- Imagem do barracão denominado Vestiário/Restaurante, imagem da área de descanso.



F25 - Imagem do barracão denominado Portaria, imagem externa.



F26- Imagem do barracão denominado Portaria, imagem interna.



F27 - Imagem do barracão denominado Ambulatório/Treinamento, imagem externa.



F28- Imagem do barracão denominado Ambulatório/Treinamento, imagem interna.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná



F29 - Imagem do barracão denominado Ambulatório/Treinamento, imagem interna.



F30- Imagem do barracão denominado Ambulatório/Treinamento, imagem interna das instalações sanitárias.

3. AVALIAÇÃO

3.1.PROCESSO DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do objeto solicitado, observa-se o que preceitua a NBR 14.653-1/2001- Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de normas técnicas e NBR 14.653-2/2011- Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002- Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade

3.2 METODOLOGIA

De acordo com a NBR 14653-1, abril de 2001, a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado imobiliário.

Transcrevemos a seguir, um sumário das metodologias usuais, conforme conta na Norma:

3.2.1 Métodos para identificar o valor de um bem

Método Comparativo Direto de dados de mercado





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra” (NBR 14653-1/2011)”.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto” (NBR 14653-2/2011).

Método Evolutivo

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator comercialização” (NBR 14653-2/2011).

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da capitalização de renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (NBR 14653-1/2001).

De modo geral, neste método é necessário realizar estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

3.2.2 Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1- abril 2001).

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir de quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR 14653-1/2001)

É utilizado para identificar os custos para a reedificação e pode utilizar-se tanto do Custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes utilizadas.

3.2.3 Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos amostrais comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

- Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos amostrais devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

- Equivalência de características: sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

3.2.4 Especificação das Avaliações

De acordo com a NBR*14653-1-abril/2001, a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandante para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e quanto à sua precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

3.2.5 Aplicação da Metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

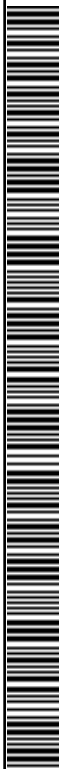
O processo de avaliação é finalizado através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método de utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode ser correspondente ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **MÉTODO EVOLUTIVO**, baseado no valor de terreno obtido através do **Método Comparativo de dados de mercado** e no valor das construções **definido pelo Método da Quantificação do Custo**.

Ressalvamos que a metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

3.3 MÉTODOS E RESULTADOS

□ Para a avaliação deste imóvel, foi utilizado o método Evolutivo, previsto no item 8.2.4 da NBR 14653-2:201. Para a avaliação do terreno utiliza-se o método COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO E COMPARATIVO DIRETO DE CUSTOS, previsto na Norma NBR 14653-2:2011 – Item 9.2.1. Para a avaliação das Construções foi utilizado o método de quantificação de Custos.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

□ Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 22 elementos dos quais 18 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de imóveis contemplando o período de 2019 a 2022, sendo a maioria dos dados coletados em dezembro 2022;

□ Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos estão detalhados em anexo específico, memorial de cálculo gerado através do Programa TS-SISREG.

Para o cálculo do valor do terreno foram considerados o seguinte:

□ Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

□ (X1) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno. Amplitude da amostra: 2.080,00 m² a 605.000,00m² Crescimento negativo em relação a var. dependente;

□ (X2) Dc: Variável independente tipo quantitativa que representa a Distância do lote em relação ao centro de Sarandi (-23,442019°, -51,872790°). Amplitude da amostra 850,00 a 8.200,00 m. Crescimento negativo em relação a variável dependente;

□ (X3) Local: Variável independente tipo dicotômica isolada, que representa a localização do lote em função da localização de sua testada principal, sendo 01 para lotes com frente voltadas a Av. Colombo (marginais) ou localizadas até 50 m desta avenida e 02 para demais lotes com frentes para outras avenidas ou ruas distantes 50 m da Av. Colombo. Amplitude da amostra: 1 a 2. Crescimento negativo em relação a var. Independente.

□ (Y) Valor R\$/m²: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 36,00/m² a R\$ 1.066,45/m²;

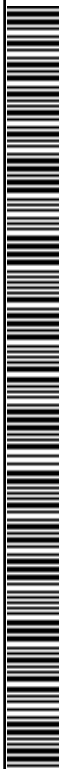
Em anexo, serão apresentados a planilha de dados utilizados.

Obs. Os dados utilizados na pesquisa, para a confecção deste laudo, são todos de utilização semelhante ao avaliando. Variáveis como renda, data e testada foram testadas para a possível utilização porém não demonstraram significância passível de utilização, desta forma, não foram utilizadas.

3.1 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

3.1.1 Avaliação do Lote

O Tratamento estatístico, foi realizado através do aplicativo TS-SISREG da empresa TECSYS ENGENHARIA. Foram coletados 22 (vinte e dois) dados amostrais cujas características estão detalhadas nos Anexos.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Foram utilizados 18 elementos por apresentarem-se consistentes.

O Modelo obtido apresentou os resultados a seguir:

- Coeficiente de correlação r : igual a 0,6191 ou 61,91%, indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm forte influência na formação do valor unitário;
- Coeficiente de determinação (r^2): igual a 0,8284, indicando que 82,84% da formação dos preços foi explicada pelas variáveis inseridas no modelo;
- Confiança do modelo: O valor de Fisher-Snedecor calculado, de 10,21, foi superior ao valor tabelado, confirmando a hipótese de existência da regressão ao nível de significância de 1%, o que indica que a probabilidade da equação matemática ser interpretativa do fenômeno investigado é 99%, apresentando boa aderência, conforme gráfico abaixo:

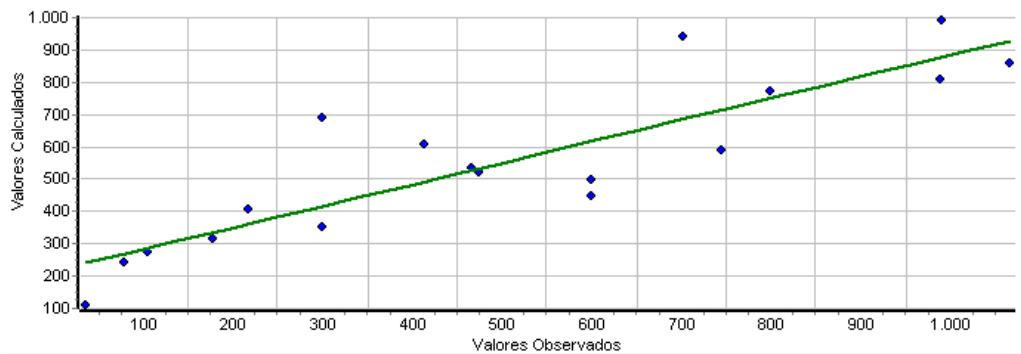


Gráfico 01: Gráfico de aderência: (Valor observado x Valor calculado)

- Significância dos regressores: A significância do regressor X1 foi de 23,63 ou 76,37%, do regressor X2 foi de 15,41 ou 84,59, e do regressor X3 foi de 5,62 ou 94,38, podendo o modelo ser enquadrado, em função deste quesito, no Grau de Fundamentação III, conforme tabela 1 do item 9.2,1 da Norma NBR 14653, parte 2.
- Normalidade dos resíduos: A Normalidade dos resíduos apresentada foi de 77%, 83%, 100%, o que denota indícios de distribuição Normal Reduzida (68%, 90%, 95%), vide gráfico abaixo:





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

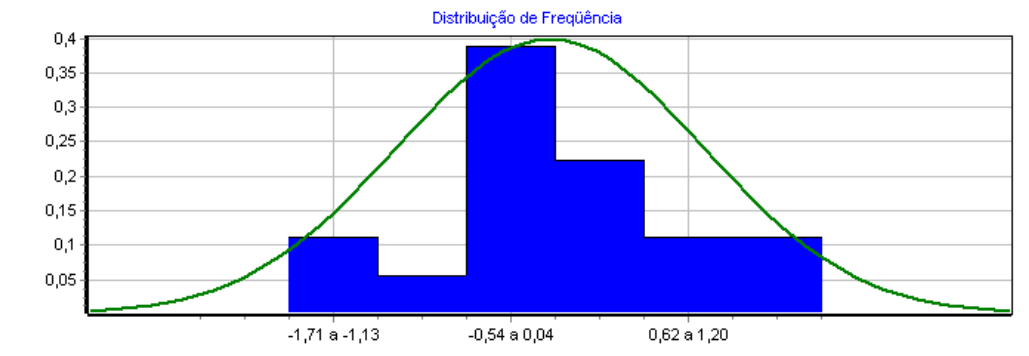


Gráfico 02: Gráfico de Distribuição Normal

- Não Auto-Regressão: negada, pela estatística de Durbin- Watson, com índice de Confiabilidade de 90% para a maioria dos regressores, a hipótese de ocorrência de auto -regressão.

- Multicolinearidade: não se verificou correlações entre as duas variáveis independentes que não sejam esperadas no mercado ou que pudessem trazer qualquer distorção ao modelo ou ainda que fugisse às características do imóvel avaliando.

Variável	Forma Linear	Área	Dc	Local	VU (R\$/m2)
X ₁	ln(x)		32	25	31
X ₂	1/x	-55		33	37
X ₃	x	30	-67		49
Y	y ²	-54	75	-72	

Tabela 01: Matriz de Correlações

- Homocedasticidade: Os resíduos apresentam um comportamento na distribuição dos resíduos de forma aleatória, ou seja, apresenta um comportamento HOMOCEDÀSTICO), vide gráfico abaixo:





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

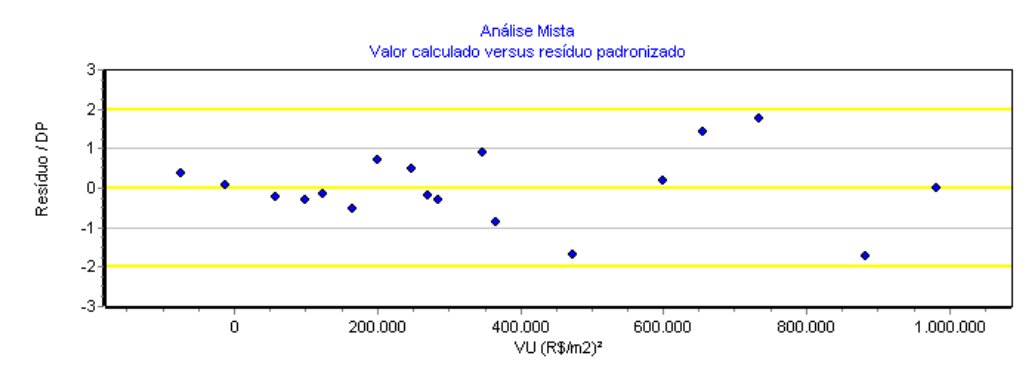


Gráfico 03: Gráfico de Resíduos

- Outliers: Existência de 0 outlier, se considerada a análise linear o que é aceito pela NBR 14653-2:2011 (item A.2.1.6 – Anexo A)

3.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

3.2.1. TERRENO:

- São fornecidos tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80%, o campo de arbítrio e, nas situações previstas, também o intervalo de valores admissíveis;
- São informados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando:

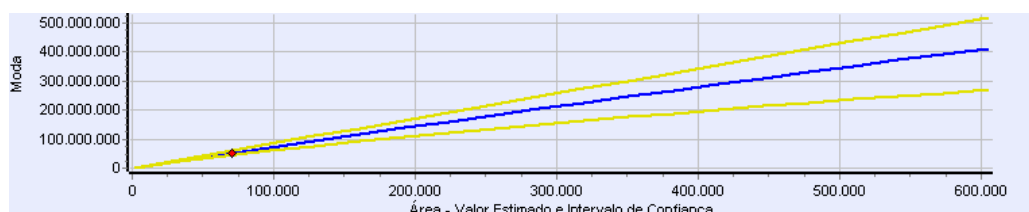
Área do terreno: 70.889,78 m²

D C: 1600,00

Local: 01

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$VU (R\$/m^2) = (1193507,7 + -52111,64 * \ln(\text{Área}) + 4,586511e+08 * 1/Dc + -319751,53 * \text{Local}) ^{0,5}$$



FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ - PARANÁ
44-30298429 / 991398429





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Resultados para a Moda com intervalo de Confiança ao nível de 80 %:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$)	Máximo
646,44	760,52	865,38

Obs.: Foi considerado deságio de 5% em função da variável de elasticidade (oferta e venda) não ter sido considerado no modelo.

- Intervalo de valores admissíveis ao nível de Confiança ao nível de 80 %:

	Unitário (R\$/m2)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	646,44	45.825.989,40	- 16,02%
Calculado	722,49	51.217.157,15	0,00
Máximo	827,36	58.651.351,80	+ 13,79%
		Valor adotado R\$	51.217.157,15

- Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m2)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	646,44	45.825.989,40	- 15%
Calculado	722,49	51.217.157,15	0,00
Máximo	874,60	62.000.201,60	+ 15%
		Valor adotado R\$	51.217.157,15

VALOR DO TERRENO: R\$ 51.217.157,15 (Cinquenta e Um Milhões, duzentos e dezessete Mil, Cento e cinquenta e sete Mil e quinze centavos).

3.2.2. EDIFICAÇÕES:

Para o Cálculo de Valores de avaliação das Construções, as mesmas foram divididas em dois setores conforme a conservação em que se encontra a edificação na data da Vistoria.

Para o cálculo das edificações, utilizou-se o Índice do CUB - SindusconNor-PR / novembro/2022, conforme abaixo:

CUB-PR DESONERADO – SINDUSCON- NOR PR NOVEMBRO/2022

Valores em R\$/m² / Variação Mensal %:

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial andares Livres)

CAL-8 **PADRÃO NORMAL – R\$ 2.361,85/M2** **PADRÃO ALTO – R\$ 2.529,92/M2**

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

GI – R\$ 1.141,06 /M2

Fonte: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Para o cálculo da depreciação do imóvel, utilizou-se a tabela de Depreciação física de Ross heidecke:

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa	O Ótimo	0,00%
B	ENTRE NOVO E REGULAR Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência	MB Muito bom	0,32%
C	REGULAR Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i> Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B Bom	2,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i> Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I Intermediário	8,09%
E	REPAROS SIMPLES Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R Regular	18,10%
F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	D Deficiente	33,20%
G	REPAROS IMPORTANTES Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparantes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M Mau	52,60%
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM Muito mau	75,20%
I	SEM VALOR Valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM Demolição	100,00%

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a **IDADE EM % DE VIDA (X)** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Para o cálculo do índice Kd da depreciação, utiliza-se a tabela seguinte (Método de Ross heidecke):

TABELA DE ROSS – HEIDECKE										
% VU	A	B	C	D	E	F	G	H		
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40		
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70		
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00		
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30		
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60		
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90		
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20		
16	9,29	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50		
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80		
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,40	78,50		
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,60	59,00	78,80		
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00		
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30		
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60		
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00		
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40		
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80		
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30		
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70		
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10		
42	29,80	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60		
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10		
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50		
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00		
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50		
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00		
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50		
56	43,70	43,70	45,10	48,70	53,90	62,40	73,30	86,00		
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,80	63,80	74,30	86,50		
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10		
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70		
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20		
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	68,80	78,60	88,80		
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40		
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,50		
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,00	74,60	81,90	90,60		
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,90	76,20	83,10	91,20		
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80		
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40		
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10		
82	74,60	74,60	75,30	76,70	78,20	83,00	88,00	93,70		
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40		
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00		
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70		
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40		
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10		
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,50	94,10	95,80	97,80		
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50		
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80		
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00		

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal. 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil
A = Novo
B = Entre Novo e Regular
C = Regular
D = Entre Regular e Reparos Simples
E = Reparos Simples
F = Entre Reparos Simples e Importantes
G = Reparos Importantes
H = Reformas de Grande Porte



LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Tabela de Áreas e Caracterização das Edificações:

Descrição das áreas edificadas	Área (m2)	Cód. Cub - Sinduscon -PR 11/22	Padrão Const. (Cub)- 11/2022	Valor R\$ (área x Pd Cub/m2)	BDI (%)	Valor x BDI (R\$)	Idade	Tempo vida útil	Idade/ Vida útil	Cons. (Ross Heidecke)	Coef. Kd (Roos Heideck	100-coef K (%)	Valor depreciado (Valor com BDI x Coef. Kd)	FC	Valor Construção (R\$)
Almoxarifado/escritório	4.884,73	CAL/8 - Normal	2.361,85	11.536.999,55	20%	13.844.399,46	10	70,00	14,29%	2,52%	10,3	89,70%	12.418.426,32	0,95	11.797.505,00
Barracão 01	1.020,00	CAL/8 - Normal	2.361,85	2.409.087,00	30%	3.131.813,10	20	70,00	28,57%	2,52%	20	80,00%	2.505.450,48	0,95	2.380.177,96
Barracão 02	6.570,00	GI	1.141,06	7.496.764,20	30%	9.745.793,46	20	70,00	28,57%	8,09%	24,6	75,40%	7.348.328,27	0,95	6.980.911,86
Barracão 03	2.850,00	GI	1.141,06	3.252.021,00	30%	4.227.627,30	20	70,00	28,57%	8,09%	24,6	75,40%	3.187.630,98	0,95	3.028.249,43
Barracão 04	5.600,00	GI	1.141,06	6.389.936,00	30%	8.306.916,80	25	70,00	35,71%	8,09%	30,6	69,40%	5.765.000,26	0,95	5.476.750,25
Barracão 05	6.650,00	GI	1.141,06	7.588.049,00	40%	10.623.268,60	12	70,00	17,14%	2,52%	12,9	87,10%	9.252.866,95	0,95	8.790.223,60
Barracão 06	17.300,00		1.141,06	19.740.338,00	80%	35.532.608,40	12	70,00	17,14%	2,52%	12,9	87,10%	30.948.901,92	0,95	29.401.456,82
Vestiário/Restaurante	2.375,78	CAL/8 - Normal	2.361,85	5.611.235,99	20%	6.733.483,19	10	70,00	14,29%	8,09%	15,4	84,60%	5.696.526,78	0,95	5.411.700,44
Portaria	172,82	CAL/8 - Normal	2.361,85	408.174,92	20%	489.809,90	8	70,00	11,43%	2,52%	9,07	90,93%	445.384,14	0,95	423.114,94
Ambulatório/Treinamento	464,00	CAL/8 - alto	2.529,92	1.173.882,88	20%	1.408.659,46	8	70,00	11,43%	0,32%	6,75	93,25%	1.313.574,94	0,95	1.247.896,20
VALOR TOTAL DE ÁREA CONST.(M2)	47.887,33														VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES: 74.937.986,49

FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME
 AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ -PARANÁ
 44-30298429 / 991398429



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: PJ5J3 FWEKG 34VYF 3QGHS



LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

FC- Fator de comercialização adotado: 0,95 – Fator de comercialização adotado em função da avaliação ter levado em consideração fatores como cenário atual do MERCADO fatores atribuídos ao fato de que o imóvel possui uma finalidade bem específica de utilização:

Valor total das Edificações é de R\$ 74.937.986,49

Valor do Terreno: R\$ 51.217.157,15

Valor do terreno com fator de comercialização (0,95): R\$ 48.656.299,30

EDIFICAÇÕES + TERRENO: R\$ 123.594.286,00 (Cento e Vinte e Três Milhões, Quinhentos e Noventa e Quatro Mil e Duzentos e Oitenta e Seis Reais)

3.2.2. RESULTADOS

OBS: CÁLCULOS, GRÁFICOS E TABELAS ENCONTRAM-SE EM ANEXO

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

4.1.1 TERRENO

De acordo com a NBR 14653-2-2011 o Grau de Fundamentação considerado é o GRAU II.

Abaixo tabela de cálculo:

Tabela 01: Grau de Fundamentação para modelos de regressão linear:

Item	Descrição	Grau do Laudo	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados (18)	Grau II	2
3	Identificação de dados de mercado	Grau II	2
4	Extrapolação (não teve)	Grau III	3
5	Nível de Significância (somatório de duas caudas) máximo para rejeição de hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	Grau I	1
6	Nível de significância do Modelo	Grau III	3
		PONTOS	13





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Tabela 02: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

4.1.2 – CONSTRUÇÃO

Para a quantificação de custos foi utilizada a seguinte tabela:

Tabela 06: Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitoria.

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado novo ou casos de bens novos ou proj. Hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				Total	6

Tabela 07: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

De acordo com a NBR 14653-2-2011 o Grau de Fundamentação considerado é o GRAU II (item 2 – Grau II)

Para o enquadramento da fundamentação do método evolutivo foi considerada a tabela abaixo:

Abaixo tabela de cálculo:

Tabela 10: Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau do Laudo	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II	2





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II	2
3	Fator de comercialização	Grau II	2
		PONTOS	6

Tabela 02: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

De acordo com a NBR 14653-2-2011 o Grau de Fundamentação considerado é o GRAU II (item 2 – Grau II)

4.2 GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III – Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade – 29,81%- Grau III.

4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para o caso deste imóvel, não encontrados imóveis semelhantes negociados na região e em seu entorno, podendo desta forma considerar a oferta de imóveis na região como BAIXA. Isso se dá em função da atividade desenvolvida pela empresa, e nesse caso as edificações foram valoradas separadamente do terreno. Com isso, o prazo para a venda não pode ser definido, dessa forma consideramos o mesmo como BAIXO.

LIQUIDEZ: Baixa Liquidez.

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal.

ABSORÇÃO PELO MERCADO: é considerada LENTA visto que o imóvel apresenta características próprias para sua atividade industrial. E o prazo de liquidez é alto.

PÚBLICO ALVO: Empresários do setor industrial.

FACILIDADE PARA NEGOCIAÇÃO DO BEM: Não apresenta nenhuma característica positiva para a negociação. Imóvel específico para a atividade industrial desenvolvida no local.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

4.4 CONCLUSÃO

Baseado nas informações de mercado (Anexos) e cálculos feitos através do programa TS- SISREG na data de 19 de Dezembro de 2022, segue o valor da avaliação do lote avaliando:

Valor de avaliação:

R\$ 123.594.286,00
(Cento e Vinte e Três Milhões, Quinhentos e Noventa e Quatro Mil e Duzentos e Oitenta e Seis Reais)

4.5 – ANEXOS

- Relatório Sintético, completo, e de avaliação gerado a partir dos cálculos através do Programa TS-SIREG;

MARINGÁ, 19/12/2022

Eng.º CIVIL FABIANO MARCOS SAPATINI
Representante técnico e legal
CREA PR: 68309 / D – CPF: 017.469.039

FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ –PARANÁ
44-30298429 / 991398429





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

ANEXOS





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Data de referência:

19/12/2022 16:53:26

Informações complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,828475
- Coeficiente de determinação: 0,686370
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,619164
- Fisher-Snedecor: 10,21
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,725961

Normalidade dos resíduos

- 77% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 83% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	ln(x)	-1,24	23,63	-8,59 %
• Dc	1/x	1,51	15,41	-5,39 %
• Local	x	-2,08	5,62	-49,20 %
• VU (R\$/m ²)	y ²			

VU (R\$/m²) = (1193507,7 + -52111,64 * ln(Área) + 4,586511e+08 * 1/Dc + -319751,53 * Local) ^ 0,5

Dados do imóvel avaliado:

- Área 70.889,78
- Dc 1.600,00
- Local 1,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VU (R\$/m²) Médio: 760,52
- VU (R\$/m²) Mínimo: 638,66
- VU (R\$/m²) Máximo: 865,38

Precisão: Grau III





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

MODELO: MODELO0

Data: 16/12/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 22	Total : 6
Utilizados : 18	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 14

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,82847	Total : 2307502867318,95312
Determinação : 0,68637	Residual : 3848170785323,58545
Ajustado : 0,61916	Desvio Padrão : 227360,88695

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 10,21287	D-Calculado : 1,98977
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	77
-1,64 a +1,64	90	83
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (1193507,743581 + -52111,640379 * \ln(X_1) + 458651102,704718 * 1/X_2 + -319751,532847 * X_3)^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

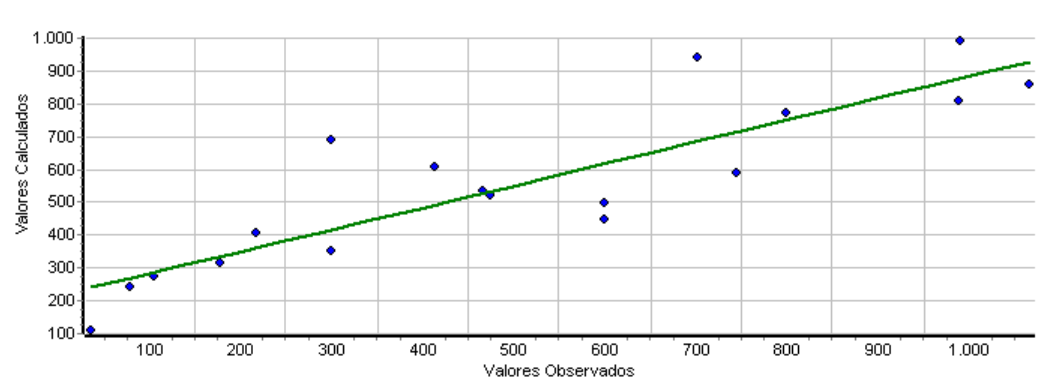
AMOSTRA	MODELO
Média : 503,54	Coefic. Aderência : 0,72596
Varição Total : 1833440,62	Varição Residual : 502435,15
Variância : 101857,81	Variância : 35888,22
Desvio Padrão : 319,15	Desvio Padrão : 189,44



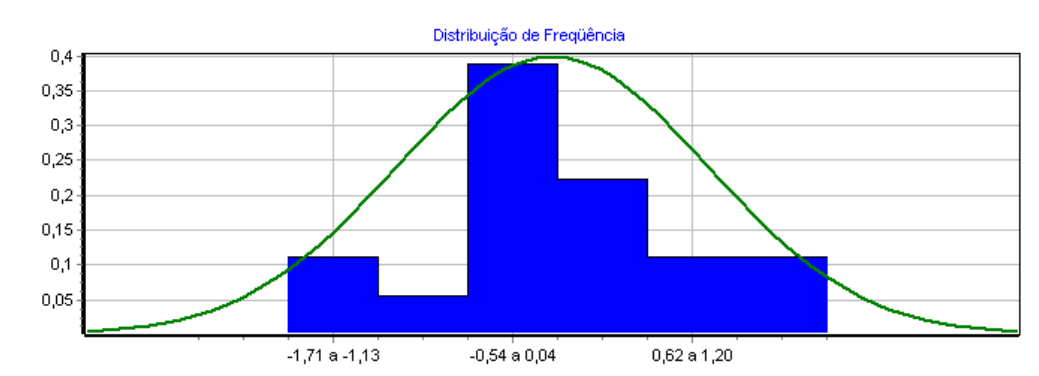


LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

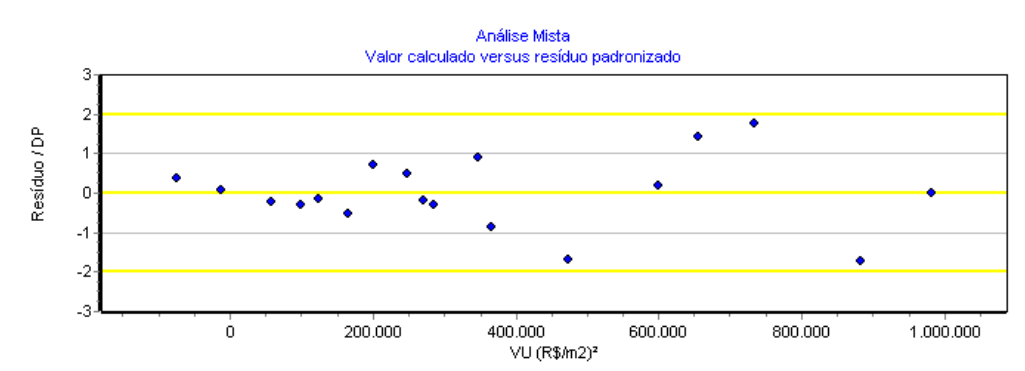
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



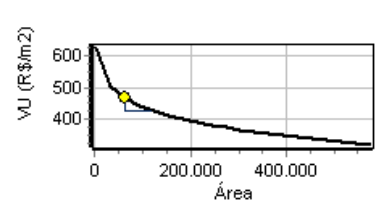


LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

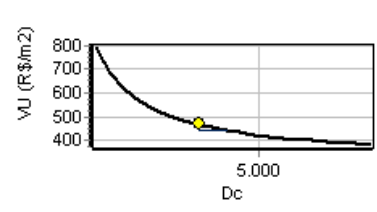
X₁ Área

Importada do Excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2080,00 a 605000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -8,59 % na estimativa



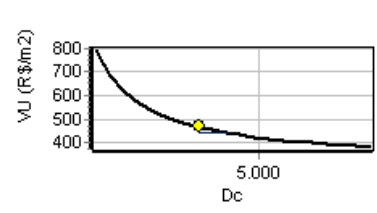
*** Renda**

Importada do Excel
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,00 a 632,47
Impacto esperado na dependente: Positivo



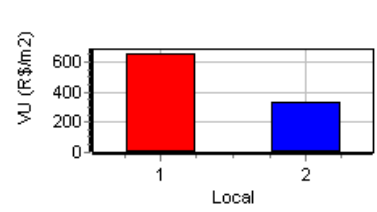
X₂ Dc

Importada do Excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 850,00 a 8200,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,39 % na estimativa



*** data**

Importada do Excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

X₃ Local

Importada do Excel

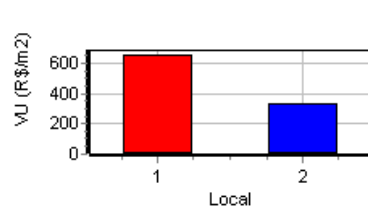
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

Diferença entre extremos: -49,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y VU (R\$/m²)

Importada do Excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 36,00 a 1066,45

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,61916)
X ₁ Área	ln(x)	-1,24	23,63	0,60569
X ₂ Dc	1/x	1,51	15,41	0,58692
X ₃ Local	x	-2,08	5,62	0,53453

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Dc	Local	VU (R\$/m²)
X ₁	ln(x)	32	25	31	
X ₂	1/x	-55	33	37	
X ₃	x	30	-67	49	
Y	y²	-54	75	-72	





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Dados Utilizados:

	Endereço	Observação	Área	Renda	Dc	Data	Local	VU (R\$/m ²)
1	Av. Maringá, frente 1428	Winner Brokers - TE 0771-aki	1120	1157,93	450	4	1	3214,58
2	Rua Antonio Volpato, S23º26'32,98" W51º52' 12,11"	Ref 57110001204 Imob. Galanti Imoveis	2150	602,26	450	4	1	1162,79
3	Av Conceição Ap. Magalhaes, 54	Pq Alvamar II – Cód. TE 0387 AKI Imoveis	2080	417,18	2400	4	2	745,19
4	Av. Antonio Volpato, 2688- Jd Europa	Neide e Daniel Corret. Imoveis	2561,6	602,25	1100	5	1	702,68
5	Rua primeiro de maio, 75- Pq Industrial	Haraki Imoveis COD 2221-1-2437789	3000	308,35	3100	5	2	466,67
6	Av Ademar Bornia, 2397- Jd Escala	Cód. 2397 Ingá Real Imoveis	4000	336,63	850	5	1	990
7	Lote Jd França (-23º29'15,38", -51º 53'26,22")	cod TE 2969 Viva real Winner Brokers	605000	556,22	7000	5	2	105
8	Rua Jose Galindo Garcia, 669- Jd verão	Sândalo Imoveis	6530	308,35	1700	5	2	413,47
9	Av Antonio Volpato, (r. Jose Galindo da silva x R dos imigrantes)	Pedro Granado	7882	308,35	1850	5	1	989,59
10	Terreno atrás da Usicamp (-23º 27'10,66", -51º 51' 23,07")	Winner Brooks	30000	308,35	2500	5	2	600
11	Terreno atrás da Usicamp (-23º 27'10,66", -51º 51' 23,07")		12060	308,35	2500	5	2	600
12	Rua Pioneiro Camillo Bulla, prox Rua Atlanta - divisa Maringá	Imóvel web cód. 2970446832	20000	365,12	3600	5	2	217,5
13	Lote lado Noma- Atacadão	Inf. local	35000	632,47	1700	1	1	800
14	Rua Vale Azul- Cj Vale azul Chácara 67 e 68	Prox França	24200	556,22	6400	5	2	177,14
15	Rua Antonio Volpato, 3186	Jd Novo Mundo - imóvel 93082- zap imoveis	3657	308,36	1600	5	1	1066,45
16	Lote Vale azul- prox Jd França	TE 006-252 Viva Real (Murakami Imoveis)	37147	556,22	6700	5	2	140
17	Rodovia BR 376, em frente a Polícia Rodoviária	Márcia (98403-6363)	48400	0	5700	5	2	50
18	Rodovia BR 376 (-23.5017, -51.8004)	Márcia (98403-6363)	155000	0	3600	5	2	79,03
19	Lote Jd. Vera Cruz- (-23º27'53,90", -51º51'51,59")	Sub 100 cód. 38920005358	4000	0	3100	5	2	475
20	Rodovia BR 376 (-23.4588, -51.8408)	Gran Portal (44) 3040-8430	20000	0	4000	5	1	300
21	Lote lado Cond Green Park	Inf. PRC Imóveis	12000	556,22	7700	2	2	300
22	Estrada Zauna- lote ref TE 0024 chaves na maoh https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sarandi-parque-alvamar-152460m2-R55355000/id-11515553/		152460	0	8200	5	2	36





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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720226965710

1. Responsável Técnico

FABIANO MARCOS SAPATINI

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **FABIANO MARCOS SAPATINI ME**

RNP: **1703613520**

Registro: **PR-68309/D**

Registro: **51245**

2. Dados do Contrato

Contratante: **NOMA DO BRASIL S/A**

CNPJ: **79.131.918/0001-20**

ROD BR 376 KM 415, 336

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: **15/12/2022**

Valor: **R\$ 10.000,00**

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD BR 376 KM 415, 336

IMÓVEL SEDE DA EMPRESA JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Data de Início: **15/12/2022**

Previsão de término: **22/12/2022**

Coordenadas Geográficas: **-23,433893 x -51,884574**

AV ADEMAR BORNIA, 121

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87113-000

Data de Início: **15/12/2022**

Previsão de término: **22/12/2022**

Coordenadas Geográficas: **-23,433022 x -51,884834**

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Laudo] de imóveis	2,00	UNID

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

6. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por FABIANO MARCOS SAPATINI, registro Crea-PR PR-68309/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 20/12/2022 e hora 16h33.

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em : **20/12/2022**

Valor Pago: **R\$ 88,78**

Nosso número: **2410101720226965710**





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROPRIETÁRIO: NOMA DO BRASIL S/A.

LOCAL: Avenida Henrique Augusto da Silva, s/nº – Gleba Patrimônio Sarandi – Sarandi/Pr – Lote de Terras denominado 229 e 230.

TIPO DE IMÓVEL: GLEBA URBANIZÁVEL – RESIDENCIAL/COMERCIAL.

FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ –PARANÁ
44-30298429 / 991398429





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO TIPO COMPLETO

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1 INTERESSADO

O laudo é interessado ao proprietário: NOMA DO BRASIL S/A.

1.2 PROPRIETÁRIO

O imóvel é de propriedade de NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rodovia BR376, nº 336 – Km 415, Jardim Perimetral, município de Sarandi. Inscrita no CNPJ sob nº 79.131.918/0001-20 – como consta na Matrícula de Imóvel nº 3.213, registrada no Registro de Imóveis de Sarandi – Paraná, emitida em 28/07/20217.

1.3 OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico pericial é realizar uma avaliação, determinando o valor real de uma gleba urbanizável localizada no município de Sarandi / PR, com uma área de 5,00 Alqueires Paulista, ou 121.000,00 m², registrada na matrícula 3.213 – 1º Serviço de registro de imóveis de Sarandi – PR.

1.4 METODOLOGIA

De acordo com a Norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar o valor.

Neste trabalho define-se “valor de mercado” como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o MÉTODO INVOLUTIVO, fundamentada na Norma Brasileira NBR 14653-1 e NBR 14653-2, de acordo com as Normas de avaliações atuais, nas avaliações de Glebas loteáveis deve ser utilizado, preferencialmente, o método comparativo de dados, mas na impossibilidade de utilizá-lo, deve ser o aplicado o método Involutivo, inclusive adotando, fórmulas simplificadas.

Como o Método Comparativo Direto, é descartado por motivos de inexistência de dados comparativos na situação do avaliando em número mínimo exigido





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

pelas Normas, será adotado neste trabalho o MÉTODO INVOLUTIVO, que consiste em avaliar a gleba urbanizável a partir da receita global de todos os lotes, deduzidas as despesas, vendas, bem como o lucro estimado do empreendedor. Segundo a Norma Brasileira NBR 14653-1, item 7.2.2, esse método:

□ “O MÉTODO INVOLUTIVO, identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado a qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial”.

2.CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 IMÓVEL

□ O imóvel, objeto dessa avaliação, conforme imagem da figura abaixo, está localizado no município de Sarandi. Faz confrontações com bairros urbanizados da cidade de Sarandi, com testada para a Avenida Henrique Augusto da Silva, sem indicação de numeração predial. De acordo com a lei de zoneamento da cidade de Sarandi, a gleba pode ser desmembrada em lotes urbanos residenciais e comerciais. Delimitações aproximadas do imóvel:



Figura 1: Imagem do Google Earth (S -23° 26' 53,64" / O -51° 53' 22,80"), de 23/08/2023.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

2.2 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

- O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:
- Na documentação fornecida, constituída por laudo de avaliação, cálculos, gráficos e planilhas referente ao método utilizado para a avaliação (utilizado o programa TS SISREG), encontra-se detalhes para a avaliação do imóvel avaliando;
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 24/01/2023 foi possível constatar que o imóvel possui fácil acesso;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local foi possível coletar informação de valores, dimensões e valor mercado de oferta e procura de terrenos semelhantes;
- Nesta avaliação considera-se que toda a documentação do imóvel avaliando está apto legalmente para ser vendido, porém foi verificado na matrícula que constam averbações de Indisponibilidade do Imóvel;
- É consignado, se for essa a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

2.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- O imóvel apresenta testada para uma avenida comercial/residencial do município de Sarandi, próximo à divisa com a cidade de Maringá. Região concentra loteamentos implantados recentemente e com grande volume de edificações residências.
- Ao fundo, o lote tem confrontação com o Ribeirão Pinguim, que divide o município de Sarandi com o município de Maringá.
- O imóvel, em sua testada junto a Avenida, apresenta rede de abastecimento de água, rede de esgoto sanitário, iluminação pública e energia elétrica. Também possui pavimentação asfáltica, com meio fios e sarjetas e galerias de águas pluviais.
- O entorno do imóvel avaliando já encontra-se urbanizado, e apresenta os serviços públicos de segurança, limpeza, educação, lazer entre outros.
- A imagem a seguir, mostra a localização do imóvel em relação ao Centro da cidade de Sarandi, localizando o acesso e divisa das cidades de Sarandi e Maringá.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná



Figura 2: Imagem geral da localização do imóvel na planta parcial do município.

2.4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- O imóvel avaliando está localizado a aproximadamente 2.100 metros de distância do Centro da cidade de Sarandi. É determinado como centro daquela cidade o cruzamento da Avenida Londrina com a Rua Guaiapó. Apresenta ainda distância de 300 metros até o contorno sul da cidade de Maringá.
- O imóvel possui área de terreno de 121.000,00 m², em formato irregular, com as seguintes confrontações, de acordo com a matrícula: “PRINCIPIANDO: Num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Ribeirão Pinguim, segue confrontando com o lote nº 228, no rumo SE 25°50’ com 459,80 metros, até um marco colocado na beira de uma estrada que vai para o Patrimônio Sarandi, daí mede-se pela dita Estrada no rumo ao Patrimônio Sarandi - 235,05 metros; até um marco semelhante aos outros, deste segue confrontando com o lote nº 231, no rumo NO 25°50’ com 551,30 metros, até um marco fincado na margem esquerda do Ribeirão Pinguim e finalmente descendo por este, segue até ao ponto de partida.” A dita estrada rumo ao Patrimônio Sarandi, hoje é denominada como Avenida Henrique Augusto da Silva.
- A figura a seguir, foi uma imagem feita dos arquivos da prefeitura municipal de Sarandi, e apresenta as delimitações do imóvel avaliando, bem como os lotes e vias confrontantes:





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

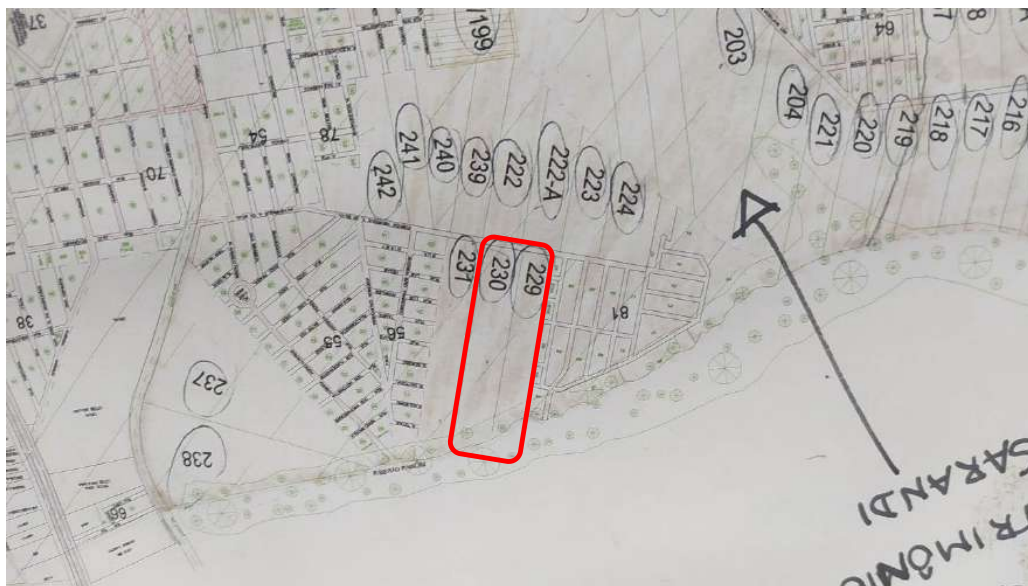


Figura 3: Imagem das confrontações do lote – Trata-se da unificação dos lotes 229 e 230.

- A matrícula não apresenta nenhuma averbação de construção e no local não foi verificado nenhum tipo de edificação. Também não apresenta restrição ambiental averbada, como Reserva Legal, Preservação Permanente ou Mata Ciliar.
- Em vistoria ao local, verificamos que o lote apresenta cultivo mecanizado de milho, portanto utilizado como área agrícola.
- Abaixo estão imagens gerais do imóvel avaliando, e de vias de confrontação, testada



F01- Imagem do logradouro na testada do imóvel – Avenida Henrique Augusto da Silva – Lote do lado esquerdo



F02- Imagem do logradouro na testada do imóvel – Avenida Henrique Augusto da Silva – Lote do lado direito.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná



F03- Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.



F04 – Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.



F05- Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.



F06- Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.



F07- Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.



F08- Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná



F09- Imagem do lote no final da Rua Três do Jardim Nova Bertioga – confrontante do lote avaliando.



F10- Imagem do lote no final da Rua Três do Jardim Nova Bertioga – confrontante do lote avaliando.

3. AVALIAÇÃO

3.1.PROCESSO DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do objeto solicitado, observa-se o que preceitua a NBR 14.653-1/2001- Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de normas técnicas e NBR 14.653-2/2011- Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002- Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade

3.2 METODOLOGIA

De acordo com a NBR 14653-1, abril de 2001, a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado imobiliário.

Transcrevemos a seguir, um sumário das metodologias usuais, conforme conta na Norma:

3.2.1 Métodos para identificar o valor de um bem

Método Comparativo Direto de dados de mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra” (NBR 14653-1/2011)”.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto” (NBR 14653-2/2011).

Método Evolutivo

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator comercialização” (NBR 14653-2/2011).

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da capitalização de renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (NBR 14653-1/2001).

De modo geral, neste método é necessário realizar estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

3.2.2 Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1- abril 2001).

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir de quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR 14653-1/2001)

É utilizado para identificar os custos para a reedificação e pode utilizar-se tanto do Custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes utilizadas.

3.2.3 Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos amostrais comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

- Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos amostrais devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

- Equivalência de características: sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

3.2.4 Especificação das Avaliações

De acordo com a NBR -14653-1-abril/2001, a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandante para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e quanto à sua precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

3.2.5 Aplicação da Metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é finalizado através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode ser correspondente ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso e conforme já citado anteriormente, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **MÉTODO INVOLUTIVO**.

Ressalvamos que a metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

4. AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO HIPOTÉTICO.

Para a avaliação deste imóvel, foi utilizado o método Involutivo, previsto no item 8.2.4 da NBR 14653-2:201.

Para a avaliação do valor médio do terreno hipotético utiliza-se o método COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO E COMPARATIVO DIRETO DE CUSTOS, previsto na Norma NBR 14653-2:2011 – Item 9.2.1. Desta forma, será feita a avaliação, para um lote semelhante ao lotes existentes nas regiões próximas da gleba, utilizando um cenário de venda imediata após as aprovações e conclusões de infra estrutura para a comercialização desses lote.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 36 elementos dos quais 27 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de imóveis contemplando o período de 2020 a 2023;





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

- Vale ressaltar, que para a avaliação do valor unitário de terreno (R\$383,60/m²), consideramos que irá ser realizado um empreendimento com lotes de 12m (doze metros) de testada/frente, por 25 m (vinte e cinco metros) de profundidade, totalizando uma área total de 300 m² (trezentos metros quadrados).
- Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos estão detalhados em anexo específico, memorial de cálculo gerado através do Programa TS-SISREG.

4.1 ASPECTOS CONSIDERADOS PARA O MODELO ESTATÍSTICO.

Para o cálculo do valor do terreno foram considerados o seguinte:

- Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:
 - (X1) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno. Amplitude da amostra: 162,00 m² a 421,87m² Crescimento negativo em relação a var. dependente;
 - (X2) Testada: variável independente quantitativa, que informa a medida da testada- frente do lote em relação a rua principal onde está inserido. Amplitude da amostra: 6,00 a 16,33 m. Crescimento positivo em relação a var. dependente;
 - (X3) Asfalto: variável independente dicotômica isolada, que informa se o lote está inserido em via asfaltada ou não, sendo 0-não e 1 para sim. Amplitude da amostra: 0 a 1. Crescimento positivo em relação a var. dependente;
 - (X4) Topografia: variável independente quantitativa, que informa a topografia do lote, sendo 3- aclive ou declive e 4 plano. Amplitude da amostra: 3 a 4 Crescimento positivo em relação a var. dependente; Para a situação hipotética foram considerados lotes plano;
 - (X5) D.C.: Variável independente tipo quantitativa que representa a Distância do lote em relação ao centro de Sarandi (-23,442019°, -51,872790°). Amplitude da amostra 1.300,00 a 7.100,00 m. Crescimento negativo em relação a variável dependente;
 - (X6) Data: Variável independente tipo quantitativa, que representa a data de coleta da amostra, sendo 01- 2020, 02-2021 e 03-2023 Amplitude da amostra: 1 a 3. Crescimento positivo em relação a var. Independente.
 - (Y) Valor R\$/m²: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 189,63/m² a R\$ 666,67/m²;

Em anexo, serão apresentados a planilha de dados utilizados.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Obs. Os dados utilizados na pesquisa, para a confecção deste laudo, são todos de utilização semelhante ao avaliando. Variáveis como renda, data e testada foram testadas para a possível utilização porém não demonstraram significância passível de utilização, desta forma, não foram utilizadas.

4.2 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

4.2.1 Avaliação do Lote hipotético.

O Tratamento estatístico, foi realizado através do aplicativo TS-SISREG da empresa TECSYS ENGENHARIA. Foram coletados 36 (trinta e seis) dados amostrais cujas características estão detalhadas nos Anexos. Foram utilizados 27 elementos por apresentarem-se consistentes.

O Modelo obtido apresentou os resultados a seguir:

- Coeficiente de correlação r : igual a 0,9044 ou 90,44%, indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm forte influência na formação do valor unitário;
- Coeficiente de determinação (r^2): igual a 0,7635, indicando que 76,35% da formação dos preços foi explicada pelas variáveis inseridas no modelo;
- Confiança do modelo: O valor de Fisher-Snedecor calculado, de 14,99, foi superior ao valor tabelado, confirmando a hipótese de existência da regressão ao nível de significância de 1%, o que indica que a probabilidade da equação matemática ser interpretativa do fenômeno investigado é 99%, apresentando boa aderência, conforme gráfico abaixo:

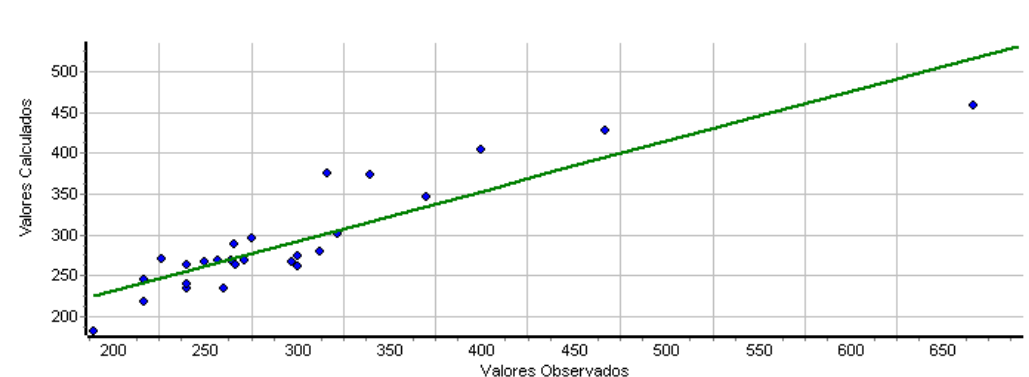


Gráfico 01: Gráfico de aderência: (Valor observado x Valor calculado)

- Significância dos regressores: A significância do regressor X1 foi de 1,86 ou 98,14%, do regressor X2 foi de 10,92 ou de 89,08%, do regressor X3 foi de 14,47 ou 85,53, do regressor X4 foi de 0,94 ou de 99,06, do regressor X5 foi de 0,09 ou de 99,97% e do regressor X6 foi de 0,41 ou de 99,59% podendo o modelo





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
 Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
 Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
 Município de Sarandi - Paraná

ser enquadrado, em função deste quesito, no Grau de Fundamentação III, conforme tabela 1 do item 9.2,1 da Norma NBR 14653, parte 2.

- Normalidade dos resíduos: A Normalidade dos resíduos apresentada foi de 77%, 92%, 100%, o que denota indícios de distribuição Normal Reduzida (68%, 90%, 95%), vide gráfico abaixo:

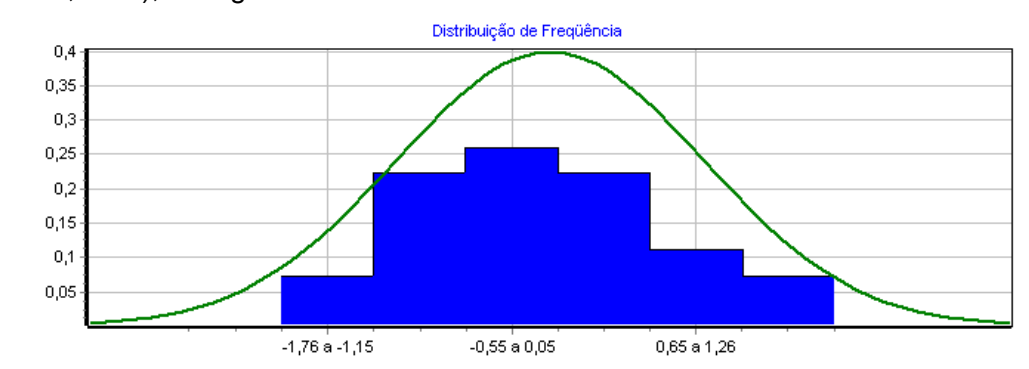


Gráfico 02: Gráfico de Distribuição Normal

- Não Auto-Regressão: negada, pela estatística de Durbin- Watson, com índice de Confiabilidade de 95% para a maioria dos regressores, a hipótese de ocorrência de auto -regressão.

- Multicolinearidade: não se verificou correlações entre as duas variáveis independentes que não sejam esperadas no mercado ou que pudessem trazer qualquer distorção ao modelo ou ainda que fugisse às características do imóvel avaliando.

Variável	Forma Linear	ÁREA DO LOTE (M ²)	TESTADA	ASFALTO	TOPOGRAFIA (1,2,3,4)	DISTÂNCIA AO CENTRO	DATA	Valor Unitário (M ²)
X ₁	ln(x)		56	0	5	30	56	50
X ₂	x	69		4	25	49	5	35
X ₃	x	4	29		8	26	0	32
X ₄	x	-24	4	34		55	2	54
X ₅	x	23	42	18	20		27	70
X ₆	ln(x)	49	61	41	36	17		59
Y	1/y	16	-15	-46	-60	29	-57	



LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

Tabela 01: Matriz de Correlações

- Homocedasticidade: Os resíduos apresentam um comportamento na distribuição dos resíduos de forma aleatória, ou seja, apresenta um comportamento HOMOCEDÁSTICO), vide gráfico abaixo:

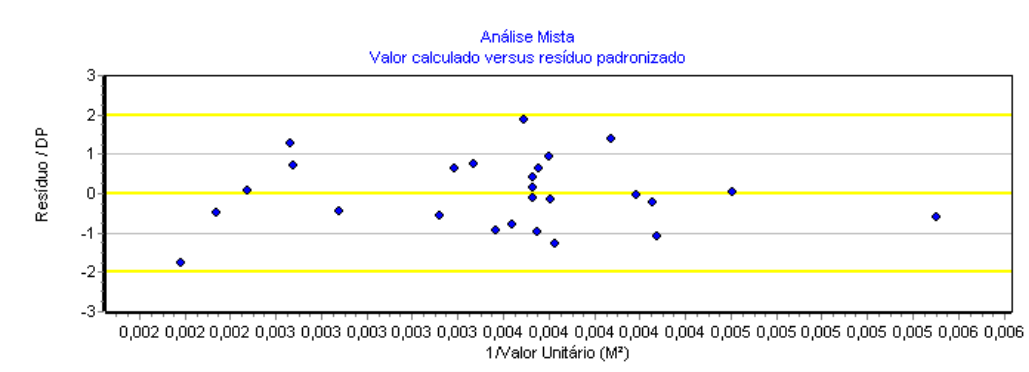


Gráfico 03: Gráfico de Resíduos

- Outliers: Existência de 0 outlier, se considerada a análise linear o que é aceito pela NBR 14653-2:2011 (item A.2.1.6 – Anexo A)

4.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

4.3.1 Terreno Hipotético (300 m2)

- São fornecidos tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80%, o campo de arbítrio e, nas situações previstas, também o intervalo de valores admissíveis;
- São informados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando:

Dados do imóvel avaliado:

- ÁREA DO LOTE (M²) 300,00
- TESTADA 12,00
- ASFALTO 1,00
- TOPOGRAFIA (1,2,3,4) 4,00
- DISTÂNCIA AO CENTRO 2.100,00
- DATA 3,00

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

Valor Unitário (M²) = 1 / (-0,0010418122 +0,0013474574 * ln(ÁREADO LOTE (M²)) +- 9,7618251e-05 *TESTADA +-0,00028804424 *ASFALTO +-0,00058813515 *TOPOGRAFIA (1,2,3,4) +2,8063449e-07 *DISTÂNCIA AO CENTRO +-0,00085979193 * ln(DATA))

Resultados para a Moda com intervalo de Confiança ao nível de 80 %:





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Mínimo	Unitário Calculado (R\$)	Máximo
366,26	403,79	449,88

Obs.: Foi considerado deságio de 5% em função da variável de elasticidade (oferta e venda) não ter sido considerado no modelo.

- Intervalo de valores admissíveis ao nível de Confiança ao nível de 80 %:

	Unitário (R\$/m2)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	346,08	103.824,00	- 9,29%
Calculado	383,60	115.080,00	0,00
Máximo	429,69	128.907,00	+ 11,42%
		Valor adotado R\$	115.080,00

- Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m2)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	343,22	102.966,00	- 15%
Calculado	383,60	115.080,00	0,00
Máximo	464,36	139.308,00	+ 15%
		Valor adotado R\$	115.080,00

VALOR DO TERRENO: R\$ 115.080,00 (Cento e Quinze Mil e Oitenta Reais)

5. AVALIAÇÃO DA GLEBA AVALIANDA

Para a avaliação da gleba, será utilizado modelo estático, considerando o cenário único de venda de lotes hipotéticos imediato após o empreendimento pronto, apto a ser vendido.

Após obter esse valor unitário médio do terreno, podemos, por fim avaliar a Gleba Urbanizável. De um modo simplificado, pode-se dizer que o custo da gleba Urbanizável "Vg", somado com as despesas "D" e ao Lucro "L", deve se corresponder ao valor de venda da área total loteável "VI", resultando na seguinte fórmula:

$$VI = Vg + L + D$$

Será utilizada a equação apresentada pelo Eng. Oscar A. Olave, no trabalho de Avaliações de Glebas publicado no livro Construções – Terrenos da Editora PINI, considerando uma redução de 40% sobre a área de gleba a ser loteada, que será utilizada para a construção da infraestrutura do loteamento, ou seja, para construir vias de circulação, áreas verdes, entre outros, conforme a legislação exige.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

O Lucro do empreendedor foi considerado 20%, valor recomendado por literatura.

Para o valor das despesas de urbanização, utilizamos a planilha de Avaliações de glebas contendo os custos de urbanização para um módulo de 1.000,00 m2 (mil metros quadrados) de área útil, publicada pela revista Construção Mercado da editora Pini para dezembro de 2022 (último publicado) e também considerando informações obtidas através de loteadoras locais.

Considerando um custo de R\$ 1.500.000,00/ alq. para a infraestrutura, temos que o valor para cada 1000,00 m2 é de R\$ 62.983,47 – R\$ 63.000,00

	%	
Serviços de Topografia	0,04	2.520,00
Terraplanagem	0,05	3.150,00
Rede de água potável	0,04	2.520,00
Rede de esgoto	0,12	7.560,00
Drenagem de águas pluviais – galerias	0,23	14.490,00
Drenagem de águas pluviais – guias e sarjetas	0,10	6.300,00
Pavimentação	0,33	20.790,00
Rede de iluminação pública	0,09	5.670,00
TOTAL		63.000,00

Obs.: Referencias do livro Engenharia de avaliações – Rubens Alves Dantas

Em síntese, o cálculo do valor da Gleba urbanizável, será obtido pela equação final:

$$Vg = \frac{(At \text{ da gleba} \times (1 - \text{Perdas de área}) \times Vu \text{ do terreno})}{(1 + \text{lucro})} - \text{Despesas}$$

Realizando os cálculos, temos:

$$Vg = \frac{(121.000,00 \times (1 - 0,4) \times 383,60)}{(1 + 0,20)} - \frac{(63.000,00)}{1.000,00} \times 121.000,00$$

$$Vg = R\$ 23.207.800,00 - 7.623.000,00$$

Sendo assim, o valor total apurado para a gleba urbanizável deste laudo técnico de avaliação é, em números redondos:

R\$ 15.584.800,00
(Quinze Milhões, Quinhentos e Oitenta e Quatro Mil e Oitocentos Reais)

Tendo como referência a data de 24/01/2023.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

6. RESULTADOS

OBS: CÁLCULOS, GRÁFICOS E TABELAS ENCONTRAM-SE EM ANEXO

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

7.1.1 TERRENO HIPOTÉTICO

De acordo com a NBR 14653-2-2011 o Grau de Fundamentação considerado é o GRAU II.

Abaixo tabela de cálculo:

Tabela 01: Grau de Fundamentação para modelos de regressão linear:

Item	Descrição	Grau do Laudo	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados (27)	Grau II	2
3	Identificação de dados de mercado	Grau II	2
4	Extrapolação (não teve)	Grau III	3
5	Nível de Significância (somatório de duas caudas) máximo para rejeição de hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	Grau I	1
6	Nível de significância do Modelo	Grau III	3
		PONTOS	13

Tabela 02: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

7.1.2 – INVOLUTIVO – GLEBA

Para a o método evolutivo foi utilizada a seguinte tabela:





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Tabela 06: Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitoria.

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativas dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com Equações predefinidas E	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	De conjuntura		1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1

Tabela 07: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método involutivo:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios	2,6,7 e 8 com os demais no Grau II	2,6,7 e 8 com demais no grau II	Todos, no mínimo no Grau I

De acordo com a NBR 14653-2-2011 o Grau de Fundamentação considerado é o GRAU I.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

7.2 GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III – Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade – 20,71%- Grau III.

7.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para o caso deste imóvel, foram encontrados poucos imóveis semelhantes negociados na região e em seu entorno, podendo desta forma considerar a oferta de imóveis na região como BAIXA. Para a venda, de acordo com dados de mercado o prazo médio está acima de 6 meses o que é considerado baixo.

LIQUIDEZ: média de venda de imóveis acima seis meses.

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal.

ABSORÇÃO PELO MERCADO: é considerada MÉDIA visto que o imóvel apresenta características para loteamento.

PÚBLICO ALVO: incorporadoras, loteadoras e investidores do setor imobiliário.

FACILIDADE PARA NEGOCIAÇÃO DO BEM: Lote encontra-se rodeado de loteamentos residenciais, com boas vias de acesso e certa proximidade com o centro da cidade de Sarandi.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

7.4 CONCLUSÃO

Baseado nas informações de mercado (Anexos) e cálculos feitos através do programa TS- SISREG na data de 24 de janeiro de 2023, segue o valor da avaliação do lote avaliando:

Valor de avaliação:

R\$ 15.584.800,00

(Quinze Milhões, Quinhentos e Oitenta e Quatro Mil e Oitocentos Reais)

4.5 – ANEXOS

- Relatório Sintético, completo, e de avaliação gerado a partir dos cálculos através do Programa TS-SIREG;

MARINGÁ, 24/01/2023

Eng.º CIVIL FABIANO MARCOS SAPATINI
Representante técnico e legal
CREA PR: 68309 / D – CPF: 017.469.039-88

FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ –PARANÁ
44-30298429 / 991398429





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

ANEXOS





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

Data de referência:

24/01/2023 11:24:34

Informações complementares:

- Número de variáveis: 10
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 36
- Número de dados considerados: 27

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,904476
- Coeficiente de determinação: 0,818077
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,763500
- Fisher-Snedecor: 14,99
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,739954

Normalidade dos resíduos

- 77% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• ÁREA DO LOTE (M ²)	ln(x)	2,56	1,86	-3,51 %
• TESTADA	x	-1,68	10,92	2,95 %
• ASFALTO	x	-1,52	14,47	8,39 %
• TOPOGRAFIA (1,2,3,4)	x	-2,88	0,94	17,80 %
• DISTÂNCIA AO CENTRO	x	4,44	0,03	-4,42 %
• DATA	ln(x)	-3,24	0,41	3,19 %
• Valor Unitário (M ²)	1/y			

Valor Unitário (M²) = 1 / (-0,0010418122 + 0,0013474574 * ln(ÁREADO LOTE (M²)) + -9,7618251e-05 * TESTADA + 0,00028804424 * ASFALTO + -0,00058813515 * TOPOGRAFIA (1,2,3,4) + 2,8063449e-07 * DISTÂNCIA AO CENTRO + -0,00085979193 * ln(DATA))

Dados do imóvel avaliado:

• ÁREA DO LOTE (M ²)	300,00
• TESTADA	12,00
• ASFALTO	1,00
• TOPOGRAFIA (1,2,3,4)	4,00
• DISTÂNCIA AO CENTRO	2.100,00
• DATA	3,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor Unitário (M²) Médio: 403,79
- Valor Unitário (M²) Mínimo: 366,26
- Valor Unitário (M²) Máximo: 449,88

Precisão: Grau III





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

MODELO: MODELOO

Data: 24/01/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 36
Utilizados	: 27
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 10
Utilizadas	: 7
Grau Liberdade	: 20

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,90448
Determinação	: 0,81808
Ajustado	: 0,76350

VARIAÇÃO

Total	: 0,00002
Residual	: 2630403,75107
Desvio Padrão	: 0,00039

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 14,98944
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,80502
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	77
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,001042 + 0,001347 * \ln(X_1) + -0,000098 * X_2 + -0,000288 * X_3 + -0,000588 * X_4 + 0,000000 * X_5 + -0,000860 * \ln(X_6))$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 297,97
Varição Total	: 233310,75
Variância	: 8641,14
Desvio Padrão	: 92,96

MODELO

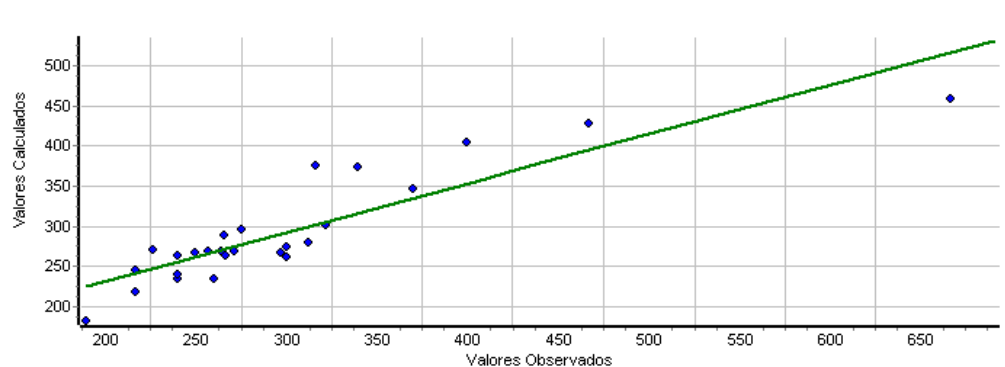
Coefic. Aderência	: 0,73995
Varição Residual	: 60671,56
Variância	: 3033,58
Desvio Padrão	: 55,08



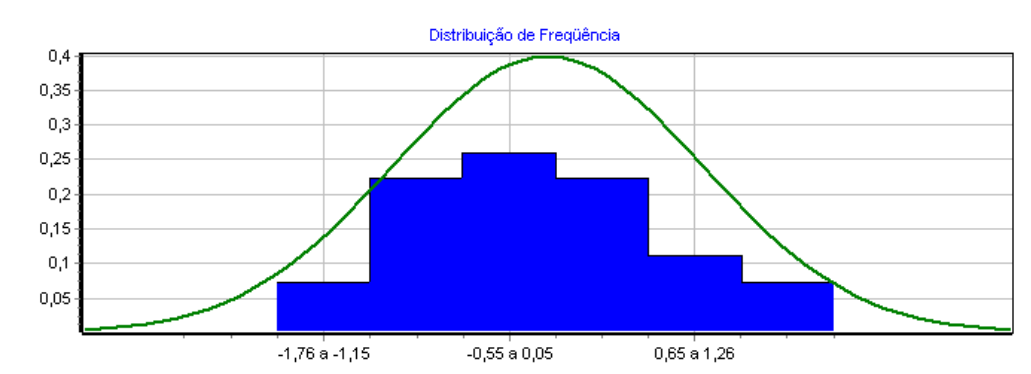


LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

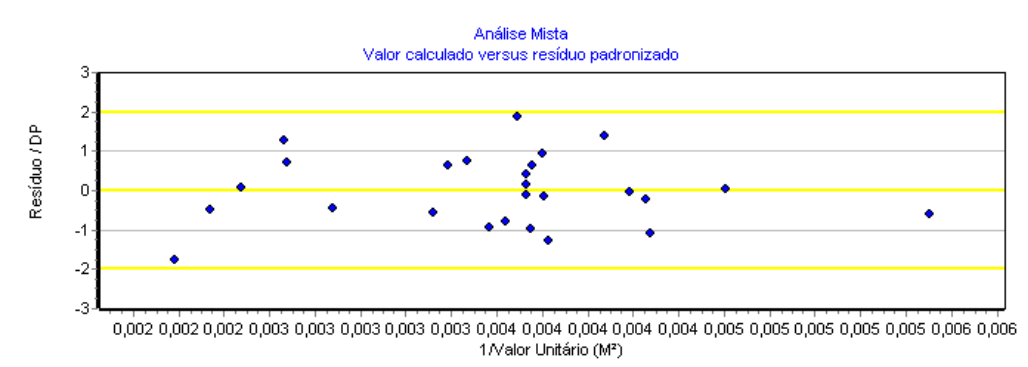
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

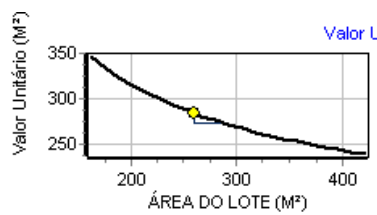
X₁ ÁREA DO LOTE (M²)

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 162,00 a 421,87

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,51 % na estimativa



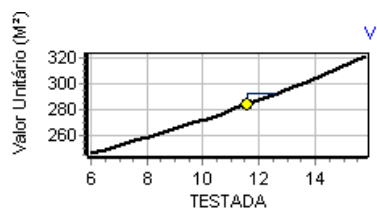
X₂ TESTADA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 6,00 a 16,33

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,95 % na estimativa



X₃ ASFALTO

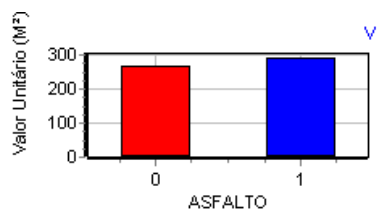
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 8,39 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



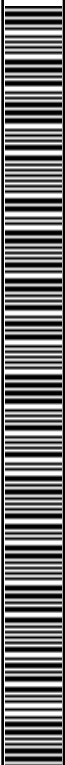
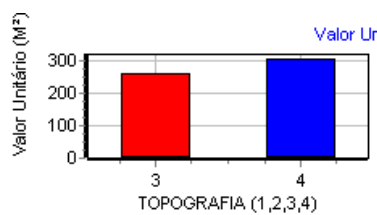
* ESQUINA

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

X₄ TOPOGRAFIA (1,2,3,4)

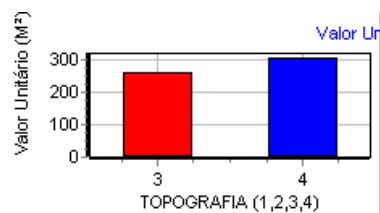
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 3,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 17,80 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

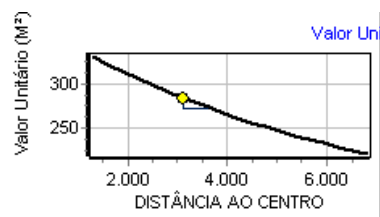


* RENDA PER CAPITA

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 1588,95

Impacto esperado na dependente: Positivo



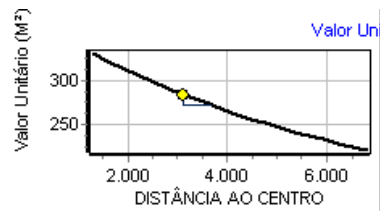
X₅ DISTÂNCIA AO CENTRO

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1300,00 a 7100,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -4,42 % na estimativa



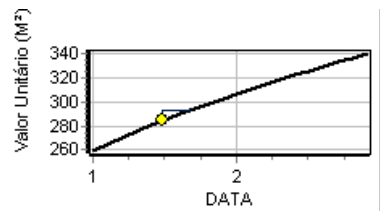
* INDUSTRIAL(1); RESIDENCIAL (2)

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

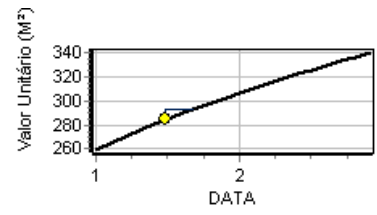
X₆ DATA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,19 % na estimativa



Y Valor Unitário (M²)

Tipo: Dependente

Amplitude: 189,63 a 666,67

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,76350)
X ₁ ÁREA DO LOTE (M ²)	ln(x)	2,56	1,86	0,70086
X ₂ TESTADA	x	-1,68	10,92	0,74310
X ₃ ASFALTO	x	-1,52	14,47	0,74882
X ₄ TOPOGRAFIA (1,2,3,4)	x	-2,88	0,94	0,68166
X ₅ DISTÂNCIA AO CENTRO	x	4,44	0,03	0,55250
X ₆ DATA	ln(x)	-3,24	0,41	0,65651





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	ÁREA DO LOTE (M ²)	TESTADA	ASFALTO	TOPOGRAFIA (1,2,3,4)	DISTÂNCIA AO CENTRO	DATA	Valor Unitário (M ²)
X ₁	ln(x)		56	0	5	30	56	50
X ₂	x	69		4	25	49	5	35
X ₃	x	4	29		8	26	0	32
X ₄	x	-24	4	34		55	2	54
X ₅	x	23	42	18	20		27	70
X ₆	ln(x)	49	61	41	36	17		59
Y	1/y	16	-15	-46	-60	29	-57	





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.
Município de Sarandi - Paraná

	Endereço	Observação	ÁREA DO LOTE (M ²)	TEST	ASF	TOPO	DC	DATA	Valor Unitário (M ²)
1	Rua Flamboyant, 668, Jd Monte Rey I	Zago Corretor de Imóveis (44) 9178-0009	168	6	1	4	4000	1	250
2	Rua Ursa Maior, 09 - Jd Universal	Fatima Imóveis (44) 9709-9000	250	10	0	4	3100	1	180
3	Rua Bertioga - Jd Nova Aliança	Imobiliária Porto Rico - (44) 3227-3236	200	10	0	3	3200	1	240
4	R. da Transfiguração, 294 - Pq Res Bom Pastor	KAK Imóveis (44) 3023-5910	200	10	0	4	2200	1	275
5	Rua da Multiplicação - Pq Res Bom Pastor	Imobiliária Sarandi (44) 3264-1518	200	10	0	4	2200	1	275
6	Jd Castelo	Neris Corretores de Imóveis (44) 3035-1110	162	10	1	4	1700	1	339,51
7	Pq Alvarmar	Imobiliária Patrimonium (44) 3262-7778	180	10	1	4	3500	1	322,22
8	Av Morangueira - Jd Universal	Medeiros Empreendimentos (44) 3024-0100	250	12,5	1	3	2400	1	240
9	Av. São Paulo Apóstolo, 811 - Pq Res Bom Pastor	Opção Imóveis (44) 3033-1300	200	10	1	3	2700	1	300
10	Jd Rio de Janeiro	Ingá Real Imóveis (44) 3269-1774	126,46	6	1	4	2500	1	474,46
11	Rua Frei Caneca, 990 - Pq Res Nova Aliança	Passos Negócios Imobiliários (44) 3040-2700	200	10	0	4	3100	1	300
12	Jd São Paulo	Ideal Maringá Imóveis (44) 3031-2500	250	10	1	3	2900	1	240
13	Rua 23, 470 - Jd Independência II	Imobiliária Morada do Sol (44) 3226-5351	300	12	0	3	1300	1	216,67
14	JARDIM INDEPENDENCIA 2 - Rua 32	KAK Imóveis (44) 3023-5910	300	12	0	3	3200	1	216,67
15	Rua Galáxias - Jd Universal	Fatima Imóveis (44) 9709-9000	250	10	0	3	2200	1	260
16	Av. Pion Maria Leibantti Brogio - Monte Rey	Ingaville Imóveis (44) 3026-7675	265	12	1	4	3800	1	256,6
17	Av. Pion Maria Leibantti Brogio - Monte Rey	Ingaville Imóveis (44) 3026-7675	265	12	1	4	3800	1	264,15
18	Av. Pion Maria Leibantti Brogio - Monte Rey	Ingaville Imóveis (44) 3026-7675	265	12	1	4	3800	1	271,7
19	Rua Projetada F - Jd Ouro Verde III	Imobiliária Alte (44) 3031-7071	253	11	1	4	3100	1	312,25





LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

20	Rua Vitória Régia - Jd das Flores III	Marly Imóveis(44) 3023-5800	269	13,45	1	3	2200	1	297,4
21	Rua das Torres- Jd das Torres	Imobiliária Meta (44) 3025-3303	421,87	11,25	0	3	4500	1	189,63
22	Jd Ouro Verde III	Coplas Empreendimentos Imobiliários (44) 4101-4444	353,1	14	1	3	3000	2	226,56
23	Jd Ouro Verde III	Habitat Empreendimentos Imobiliários(44) 3226-0700	253	11	1	4	2000	2	316,21
24	Jd Rio de Janeiro	Irene Messias Imóveis (44) 3262-5372	263	14,51	1	4	2200	2	456,27
25	Av. Brasil - Res São Jose III	Vignoto Imóveis (44) 3264-4417	300	16,33	1	4	7100	2	384,25
26	JARDIM FRANÇA	Marly Imóveis(44) 3023-5800	300	16,33	1	4	7100	2	266,67
27	Eco Valley - Rua 9330	Apolar Imóveis Grevílea (44) 3305-3302	302,8	12	1	3	7700	2	280,71
28	Eco Valley - R. Principal	Imobiliária Paiaguás (44) 3222-7595	312	12	1	3	7200	2	320,51
29	Parte Alta - Eco Valley	Jhony Negócios Imobiliários (44) 9990-7828	300	14,42	1	3	7500	2	333,33
30	Eco Valley	Rafael Corretor de Imóveis (44) 9905-1310	302,01	17,39	1	3	7300	2	364,23
31	R. Piauí	Opção Imóveis(44) 3033-1300	300,55	14,97	1	3	7350	2	399,27
32	JARDIM FRANÇA	Marly Imóveis(44) 3023-5800	301	16,25	1	4	7100	3	265,78
33	Lote Jd América	TE 0028 Winner Brokers neg. imob.	300	12	1	4	2100	3	400
34	Lote Jd independência Rua Geraldo Teixeira Batista, 291	Ref. 101 Welcam imob.	300	12	1	4	1600	3	466,67
35	Av. Pion. Maria Leibantti Brogio, 1357 Jd Monterrey	Ref 886-152 Ingá imoveis	325	13	1	4	3500	3	369,7
36	Av. Giro Watanabe, 1010 Jd nova Independência	Ref 105 Welcam imoveis	300	15	1	4	2100	3	666,67





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basilio Zanusso
Registrador designado

Paulo Cesar Zanusso
Registrador Substituto



MAT. N.º 003213

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 001

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terras sob nº229 e 230 (duzentos e vinte nove e duzentos e trinta), com a área de 5,00 alqueires paulista iguais a 12,10 hectares, situado na GLEBA PATRIMÔNIO SARANDI, deste Município e Comarca de Sarandi-PR; com as seguintes divisas, metragens e confrontações: **PRINCIPIANDO:** num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Ribeirão Pinguim, segue confrontando com o lote nº228, no rumo SE 25°50' com 459,80 metros, até um marco colocado na beira de uma Estrada que vai para o Patrimônio Sarandi, daí mede-se pela dita Estrada no rumo ao Patrimônio Sarandi - 235,05 metros; até um marco semelhante aos outros, deste segue confrontando com o lote nº231, no rumo NO 25°50' com 551,30 metros, até um marco fincado na margem esquerda do Ribeirão Pinguim e, finalmente descendo por este, segue até ao ponto de partida. Incra:715.166.005.290-DV-2, área total:12,1 ha; mód.fiscal:14,0; nº de mód.fiscais:0,85; fraç. mín.parc: 2,0. -**PROPRIETÁRIOS:** ODIVO MAGRI, separado judicialmente, port. da CI.RG. nº543.235 SSP/PR; inscrito no CPF/MF sob nº022.160.359-04, ATAÍDE MAGRI, port. da CI.RG. nº816.480 SSP/PR; inscrito no CPF/MF sob nº206.323.209-15, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Albertina Pagotto Magri, do lar, port. da CI.RG. nº6.904.315-1 SSP/PR; inscrita no CPF/MF sob nº015.824.229-74, OSMAR JOSÉ MAGRI, port. da CI. RG. nº1.944.385 SSP/PR; inscrito no CPF/MF sob nº390.464.789-04, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Rosa Angela Margareth Speri Magri, do lar, port. da CI.RG. nº3.129.459-2 SSP/PR; todos brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados em Marialva-PR. -**Registro Anterior:** R-6-3994, livro 02, da Serventia Imobiliária da Comarca de Marialva-PR. Dou fé. (LDT). Sarandi, 05 de maio de 1999. Registrador Substituto:

R-1-3.213 (Protocolo 3.835 de 05 de maio de 1999). **COMPROMISSO /VENDA.** Promitentes/ Vendedores: Odivo Magri, Ataíde Magri sua mulher Albertina Pagotto Magri, Osmar José Magri e sua mulher Rosa Angela Margareth Speri Magri, qualificados. -**Compromissária/Compradora:** TUPARANDY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede e fôro na cidade de Maringá-PR; inscrita no CGC/MF sob nº77.282.465/0001-07. -**Título:** COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Instrumento particular assinado em Maringá aos 23 de abril de 1998. -**Objeto:** o imóvel desta matrícula. -**Valor:** R\$249.080,00 (duzentos e quarenta e nove mil e oitenta reais), equivalente a 1,1916 salários mínimos do dia 1º de maio de 1998, pagos da seguinte forma: R\$124.540,00 (cento e vinte quatro mil quinhentos e quarenta reais), até do dia 30/12/1998, com amortizações mensais e sucessivas a partir de 15/06/1998 de forma que em 30/12/1998 fique pago os 50% (cin-



MAT. N.º 003213

FLS.V.º001

quenta por cento) acima ajustado. Os R\$124.540,00 (cento e vinte quatro mil quinhentos e quarenta reais), restante vencíveis em 15/06/1999 com amortizações mensais e sucessivas a partir do dia 15/01/1999 de forma que fique pago em 30/06/1999 os outros 50% (cinquenta por cento). -Condições: constantes no contrato. -Custas:1.260,00 V.R.C's. Dou fé. (LDT). Sarandi, 05 de maio de 1999. Registrador Substituto:

AV-2-3.213 (Protocolo 6.635 de 12 de março de 2001). CANCELAMENTO. Nos termos do instrumento particular de Rescisão de Contrato, assinado na cidade de Maringá-PR; em 09/03/2001, por Tuparandy Empreendimentos Imobiliários Ltda; Ataíde Magri, sua mulher, Albertina Pagotto Magri; Osmar José Magri, sua mulher, Rosa Angela Margareth Speri Magri; todos qualificados, e o espólio de Odivo Magri, no ato representado por Lideci Aparecida Magri, brasileira, solteira, comerciária, inscrita no CPF/MF sob nº424.690.319-15, consoante ALVARÁ JUDICIAL extraído dos autos nº048/2001, exp. pelo Juízo de Direito da Comarca de Marialva-PR; o qual fica fazendo parte integrante do referido instrumento particular de rescisão arquivado nesta Serventia, AVERBO para constar o CANCELAMENTO do R-1 contante desta matrícula. -Custas:60,00 V.R.C's. FUNREJUS isento conf. item 17, letra B, do art.3º da Lei nº12216/98. Dou fé. (LDT). Sarandi, 14 de março de 2001. Registrador Substituto:

AV-3-3.213 - ANOTAÇÃO. O imóvel objeto desta matrícula, pertence aos proprietários retro qualificados, na seguinte proporção: ao sr. Odivo Magri 22,20%, ao sr. Ataíde Magri 38,90% e ao sr. Osmar José Magri 38,90%, conforme R-4, AV-5, e R-6 da matrícula nº3.994, livro 02, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Marialva-PR.

R-4-3.213 (Protocolo 6.747 de 10 de abril de 2001). PARTILHA. -Transmitente: O espólio de ODIVO MAGRI. -Adquirentes Herdeiros Filhos: LIDECI APARECIDA MAGRI, brasileira, solteira, comerciária, port. da CI.RG. nº3.096.306-7 SSP/PR; inscrita no CPF/MF sob nº424.690.319-15, residente e domiciliada na Avenida Paraná 342, em Maringá-PR; LIDIA JANE MAGRI, brasileira, separada judicialmente, port. da CI.RG. nº3.864.637-0 SSP/PR; inscrita no CPF/MF sob nº489.628.561-15, residente e domiciliada na Rua 12 de Outubro 257, em Quatro Barras-PR; e LAUDEMIR ATAÍDE MAGRI, brasileiro, solteiro, port. da CI.RG. nº4.236.116-0 e inscrito no CPF/MF sob nº704.356.509-04,





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso
Registrador



MAT. N.º 003213

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 002

residente e domiciliado na Rua Bogotá s/nº, em Marialva-PR.
-Título: **PARTILHA**. Formal datado de 03/04/2001, extraído dos autos nº048/2001, julgado por sentença em 12/03/2001, a qual transitou em julgado em 28/03/2001, exp. pelo Juiz de Direito da Comarca Marialva, Dr. Izaías Rogério Lorenzoni. -Objeto: parte ideal correspondente a 22,20% do imóvel objeto desta matrícula. -Pagamentos: uma fração correspondente a 7,40%, da referida parte ideal para cada herdeiro filho. -Valor: R\$11.200,00. -Condições: **NÃO HÁ**. (Guia de recolhimento do imposto Causa Mortis no valor de R\$806,40, datada de 28/03/2001). -Emolumentos: 4.312,00 V.R.C's = R\$323,40. FUNREJUS - isento conf. item 8, letra B, do art. 3º da Lei 12216/98. Dou fé.(LDT). Sarandi, 11 de abril de 2001. Registrador Substituto:

Odair Andreazzi
Autorizado

Port. nº 09/00

AV-5-3.213 (Protocolo nº13.980 de 07/12/2005). **ALTERAÇÃO ESTADO CIVIL**. Nos termos do requerimento datado de 1º de dezembro de 2005, instruído com cópia autenticada da Certidão de Casamento nº6.964, com Averbação de Divórcio, lavrada às fls.170, do livro B-030 expedida pelo 2º Registro Civil de Maringá-PR., promovo a presente **AVERBAÇÃO**, para consignar o matrimônio de **LIDECI APARECIDA MAGRI** com **JOSÉ CARLOS CRIPPA**, realizado em 14 de abril de 1987, sob o regime de comunhão parcial de bens, a qual passou a assinar **LIDECI APARECIDA MAGRI CRIPPA**, bem como a alteração de seu estado civil de casada para **DIVORCIADA**, a qual voltou a assinar o nome de solteira **LIDECI APARECIDA MAGRI**. (FUNREJUS isento conforme item IX, do Artigo 32, do Decreto Judiciário nº000251 de 19/08/1999, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná). Emolumentos: 60,00 V.R.C's. Dou fé. Sarandi, 07 de dezembro de 2005. Registrador:

Odair Andreazzi
Autorizado

Port. nº 09/00

R-6-3.213 (Protocolo nº13.981 de 07/12/2005). **COMPRA E VENDA**. Vendedores: Osmar José Magri, inscrito no CPF/MF. sob nº390.464.789-04, portador da CI. RG. nº1.944.385 SSP/PR., sua mulher, Rosa Angela Margareth Speri Magri, inscrita no CPF/MF. sob nº007.884.569-62, portadora da CI. RG. nº3.129.459-2 SSP/PR., brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, em data de 17/09/1981, consoante escritura pública de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº862, livro 03, nesta Serventia, capazes, agricultores, residentes e domiciliados à Estrada Fruteira, Km.04, no Município de Marialva-PR; Ataide Magri, inscrito no CPF/MF. sob nº206.323.209-15, portador da CI. RG. nº816.480 SSP/PR., e sua mulher, Albertina Pagotto Magri, inscrita no



MAT. N.º 003213

FLS.V.º 002

CPF/MF. sob nº015.824.229-74, portadora da CI. RG. nº6.904.315-1 SSP/PR., brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº6.515/77, em data de 07/07/1973, capazes, agricultores, residentes e domiciliados à Estrada Fruteira, Km.04, no Município de Marialva-PR; Lidia Jane Magri, brasileira, separada judicialmente, capaz, do lar, inscrita no CPF/MF. sob nº489.628.561-15, portadora da CI. RG. nº3.864.637-0 SSP/PR., residente e domiciliada à Rua Fernão Dias, nº246, Aptº.406, Zona 07, na cidade de Maringá-PR; Lideci Aparecida Magri, brasileira, divorciada, capaz, comerciante, inscrita no CPF/MF. sob nº424.690.319-15, portadora da CI. RG. nº3.096.306-7 SSP/PR., residente e domiciliada à Rua Fernão Dias, nº246, Aptº.406, Zona 07, na cidade de Maringá-PR; e, Laudemir Ataíde Magri, brasileiro, solteiro, maior e capaz, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº704.356.509-04, portador da CI. RG. nº4.236.116-0 SSP/PR., residente e domiciliado à Rua Fernão Dias, nº246, Aptº.406, Zona 07, na cidade de Maringá-PR. Compradora: NOMA DO BRASIL S/A., sociedade anônima fechada, com sede e foro nesta cidade, na Rodovia BR 376, Km.415, nº366, Jardim Perimetral, inscrita no CNPJ/MF. sob nº79.131.918/0001-20. Título: COMPRA E VENDA, COM PACTO ADJETIVO DE HIPOTECA. Escritura Pública de 1º de dezembro de 2005, lavrada às fls. nºs.059/063, do livro nº168-E, do 1º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta na escritura que os vendedores estão isentos da apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND., expedida pela Receita Federal do Brasil, e apresentaram: Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em 25/11/2005; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002. Foram apresentadas e arquivadas nesta Serventia Certidões Negativas de Débitos Ambientais nºs.332436, 332435, 332439, 332437 e 332441, expedida pelo IAP., em 28/11/2005. (Guia de imposto Inter-Vivos nº22910, no valor de R\$10.000,00, recolhido em 02/12/2005 e FUNREJUS no valor de R\$609,00, recolhido em 02/12/2005). Emolumentos: 4.312,00 V.R.C's. Dou fé. Sarandi, 07 de dezembro de 2005. Registrador: *S. Odair Andreazzi*

Autorizado
Port. nº 09/00

R-7-3.213 (Protocolo nº13.981 de 07/12/2005). HIPOTECA. Devedora: NOMA DO BRASIL S/A., sociedade anônima fechada, com sede e foro nesta cidade, na Rodovia BR 376, Km.415, nº366, Jardim Perimetral, inscrita no CNPJ/MF. sob nº79.131.918/0001-20. Credores: OSMAR JOSÉ MAGRI, sua mulher, ROSA ANGELA MARGARETH





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso
Registrador



MAT. N.º 003213

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 003

SPERI MAGRI; ATAIDE MAGRI, sua mulher, ALBERTINA PAGOTTO MAGRI; LIDIA JANE MAGRI, separada judicialmente; LIDECI APARECIDA MAGRI, divorciada; e LAUDEMIR ATAIDE MAGRI, solteiro; todos já qualificados. Título: **COMPRA E VENDA, COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA**. Escritura Pública de 1º de dezembro de 2005, lavrada às fls. nº059/063, do livro nº168-N, do 1º Serviço Notarial de Marialva-PR. Valor da Dívida: R\$.500.000,00 (quinhentos mil reais). Forma de Pagamento: R\$.50.000,00, em 16/12/2005; R\$.50.000,00, em 1º/01/2006; R\$.100.000,00, em 1º/02/2006; R\$.100.000,00, em 03/03/2006; R\$.100.000,00, em 02/04/2006; e R\$.100.000,00, em 02/05/2006, estando todas as parcelas representadas por notas promissórias daqueles valores e vencimentos, emitidas pela devedora, em favor dos credores. Valor Estimativo do imóvel: R\$500.000,00. FORO: Sarandi-PR. **GARANTIA: EM HIPOTECA DE 1º.GRAU** e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula. (FUNREJUS: constante do R-6/3.213). Emolumentos: 2.156,00 V.E.C's. Dou fé. Sarandi, 07 de dezembro de 2005. Registrador: *Odair Andreazzi*
Autorizado
Port. nº 09/00

AV-8-3.213 (Protocolo nº19.903 de 14/11/2008). **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. Por requerimento firmado pela Noma do Brasil S/A., datado de 13/11/2008, **AVERBO**, para constar, a quitação das Notas Promissórias vinculadas ao Pacto Adjetivo, as quais ficam arquivadas nesta Serventia, ficando, consequentemente, **CANCELADA** a Hipoteca registrada sob nº7/3.213. (FUNREJUS isento conforme item IV, do Artigo 32, do Decreto Judiciário nº.000251 de 19/08/1999, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná). Emolumentos: 630,00 V.R.C's. Dou fé. Sarandi, 17 de novembro de 2008. Registrador: *Odair Andreazzi*
Autorizado
Port. nº 09/00

AV-9-3.213 (Protocolo nº19.903 de 14/11/2008). **ALTERAÇÃO DESCRICÃO**. Por requerimento firmado por Noma do Brasil S/A., datado de 13/11/2008, **AVERBO**, para constar, a alteração da descrição do imóvel desta matrícula, quanto a sua natureza de rural para **URBANO**, conforme Lei Municipal nº02/1992 que incluiu o imóvel referido dentro do Perímetro Urbano de Sarandi. Fica arquivada nesta Serventia declaração assinada pelo Município de Sarandi, em data de 09/10/2008. Nota: Averbção procedida na conformidade do Ofício-Circular nº.131/05-GC datado de 14/07/2005, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná, que suspendeu integralmente os efeitos do item 16.7.6.1 do Código de Normas. (FUNREJUS isento conforme item IX, do Artigo 32, do Decreto Judiciário nº000251 de 19/08/1999, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná). Emolumentos:



MAT. N.º 003213

FLS.V.º 003

315,00 V.R.C's. Dou fé. Sarandi, 17 de novembro de 2008. Registrador:

Odair Andreazzi
Autorizado
Port. n.º 029/00

R-10-3.213 (Protocolo nº20.402 de 03/02/2009). TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Capital de Giro nº14.2919.767.0000001-51, emitida nesta cidade, em 30 de janeiro de 2009. Emitente/Fiduciante: NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº79.131.918/0001-20, com sede na Rodovia BR 376 - Km.415, nesta cidade. Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF. sob nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF. Avalistas: JOÃO NOMA, inscrito no CPF/MF. sob nº005.380.439-20 e sua mulher, TOMOCO MORI NOMA, inscrita no CPF/MF. sob nº659.745.499-53, residentes e domiciliados à Rua Joaquim Nabuco, nº89, Apt.º.130, Zona 01, na cidade de Maringá-PR. Valor Total do Crédito: R\$6.000.000,00; Encargos Financeiros: 100% CDI CETIP + Taxa de Juros de Sobrepreço de 0,33% ao mês; Prazo e Sistema de Amortização: Prazo 48 meses, sendo 06 meses de carência com pagamento de juros mensais e 42 meses de amortização mensal de principal mais juros. Sistema de Amortização Constante - SAC; Praça de Pagamento: Sarandi-PR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia de todas as obrigações legais e cedulares assumidas no instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, a emitente/fiduciante ALIENOU à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 da Lei nº9.514/97, modificada pelas disposições da Lei nº10.931, de 05/08/2004, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a emitente/fiduciante possuidora direta e a credora/fiduciária possuidora indireta. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº179512008-14023050 expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 18/09/2008. (FUNREJUS no valor de R\$. 609,00, recolhido em 30/01/2009). Emolumentos: 630,00 V.R.C's. Selo de Autenticidade: R\$2,00. Dou fé. Sarandi, 03 de fevereiro de 2009. Registrador:

Odair Andreazzi
Autorizado
Port. N.º 029/97

Av.11-3.213 (Protocolo nº.33.842 de 06/08/2012). CANCELAMENTO AVERBAÇÃO. Em cumprimento ao Ofício nº.5456/2012, datado de 31 de julho de 2012, extraído dos Autos de Falência nº.000.425





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso
Registrador



MAT. N.º 3.213

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 04

/1996 e Unificado 000341-96.1996.8.16.0017 em que é requerente: Franzoi & Franzoi Ltda., e requerido: Centro Imobiliário Tuparandy - Castelo Imóveis Ltda., AVERBO, para constar, que, o Juízo de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Maringá-PR., **declarou NULA a averbação sob n.º.02 / 3.213**, nos termos do artigo 40 da Lei de Falências (Dec.Lei n.º.7.661/1945). FUNREJUS isento conforme item 9, letra b, artigo 3º da Lei n.º.12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99. Emolumentos: 315,00 V.R.C's = R\$ 44,42. Dou fé. Sarandi, 08 de agosto de 2012. Registrador:

Odair Andreazzi
Autorizado
Port. N.º 029/97

Av.12-3.213 (Protocolo n.º.34.100 de 29/08/2012). **CANCELAMENTO REGISTRO**. Em cumprimento ao Ofício n.º.5746/2012, datado de 23 de agosto de 2012, extraído dos Autos n.º.000.425/1996 e n.º Unificado 0000341-96.1996.8.16.0017 de FALÊNCIA, em que é requerente: Franzoi & Franzoi Ltda., e requerido: Centro Imobiliário Tuparandy - Castelo Imóveis Ltda., AVERBO, para constar, que, o Juízo de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Maringá-PR., **estendeu os efeitos da decisão que reconheceu a nulidade do ato que resultou na AV-2 /3.213, também aos registros e averbações subsequentes à AV-2/3.213, ou sejam, R.4/3.213, AV.5/3.213. R-6/3.213, R-7/3.213; e, R-10/3.213**. FUNREJUS isento conforme item 9, letra b, artigo 3º da Lei n.º.12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99. Emolumentos: 315,00 V.R.C's = R\$ 44,42. Dou fé. Sarandi, 10 de setembro de 2012. Registrador:

Odair Andreazzi
Autorizado
Port. N.º 029/97

Av.13-3.213 (Protocolo n.º.37.472 de 08/05/2013). **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Fica cancelada a propriedade fiduciária, constituída no R-10/3.213, nos termos do Instrumento Particular de Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, firmado em 18/04/2013, pela Caixa Econômica Federal-CEF., atestando o pagamento integral da dívida decorrente do contrato registrado sob n.º.10. FUNREJUS isento conforme item 4, letra b, artigo 3º da Lei n.º.12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99. Emolumentos: 630,00 V.R.C's = R\$88,83. Dou fé. Sarandi, 10 de



MAT. N.º 3.213

FLS.V.º 04

maio de 2013. Registrador:

Vania Andreia Facci Vieira
Autorizada
Port. Nº 029/2017

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: P45J3 FWEKG 34VYF 3QGH3



FUNARPEN
SELO DIGITAL N.º
2z3hZ . 2ZcFj . 5suy8
Controle: Qo358 . ma9FG
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SARANDI - PARANÁ
Vania Andreia Facci Vieira - Registradora
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel do original.
(art. 19 § 1º da Lei 6.015/73)
MATRICULA N.º 3.213 TOTAL DE PAGINAS: 8
DATA: 28/07/2017 - 13:44 HORAS







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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720230460783

Substituição sem Custo à 1720226965710

1. Responsável Técnico

FABIANO MARCOS SAPATINI

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **FABIANO MARCOS SAPATINI ME**

RNP: **1703613520**

Registro: **PR-68309/D**

Registro/Visto: **51245**

2. Dados do Contrato

DIVERSOS CONTRATOS CONFORME RELAÇÃO ANEXA

3. Atividade Técnica

[Laudo] de imóveis

Quantidade
3,00

Unidade
UNID

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

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____
Local data

FABIANO MARCOS SAPATINI- CPF: 017.469.039-88

Registrada em : 24/01/2023

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

ART Isenta





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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720230460783

Relação de contratos

1. Responsável Técnico

FABIANO MARCOS SAPATINI

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **FABIANO MARCOS SAPATINI ME**

RNP: **1703613520**

Registro: **PR-68309/D**

Registro: **51245**

2. Dados da Obra/Serviço

Laudo de imóveis

001

Contratante: **NOMA DO BRASIL S/A**

CNPJ: 79.131.918/0001-20

ROD BR 376 KM 415, 336

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Valor do Contrato: R\$ 10.000,00

Data de início: 15/12/2022 - Data de término: 22/12/2022

Documento: (Sem número)

Quantidade: 3,00 UNID

Endereços da Obra/Serviço:

- ROD BR 376 KM 415, 336
IMÓVEL SEDE DA EMPRESA JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010
- AV HENRIQUE AUGUSTO DA SILVA, S/N
JARDIM NOVO BERTIOGA - SARANDI/PR 87118-305
- AV ADEMAR BORNIA, 121
JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87113-000



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

