

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Solicitante:** I.G. Administradora De Bens Próprios LTDA

**CNPJ:** 08.472.562/0001-40

**Matrícula:** Nº 7.231 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá - PR

**Endereço:** Rua Manoel Prudêncio de Brito, nº 401, Parque Industrial  
Bandeirantes, Maringá - PR

**Localização (UTM – Sirgas 2000):** 399991.21 m E ; 7409494.24 m S.

**Data:** 10/12/2021



## SUMÁRIO

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....                                                        | 3  |
| 2. JUSTIFICATIVA.....                                                                     | 3  |
| 3. PESQUISA DE PREÇOS .....                                                               | 3  |
| 3.1. Estrutura da Pesquisa .....                                                          | 3  |
| 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO.....                                                         | 4  |
| 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....                                                           | 7  |
| 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA.....                                                          | 7  |
| 6.1. Coleta de Dados .....                                                                | 7  |
| 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais..... | 7  |
| 6.2. Estudo Estatístico.....                                                              | 9  |
| 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....                                                 | 9  |
| 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....                                                        | 10 |
| 8.1. Terreno.....                                                                         | 10 |
| 8.2. Benfeitoria .....                                                                    | 11 |
| 8.2.1. Depreciação das Edificações .....                                                  | 11 |
| 8.2.2. Cálculo do Valor do Metro Quadrado da Benfeitoria .....                            | 15 |
| 8.2.3. TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO .....                                               | 16 |
| 9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL .....                                                            | 18 |
| 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....                                                             | 18 |
| 11. ANEXO.....                                                                            | 19 |
| 11.1. Relatório Estatístico .....                                                         | 19 |
| 11.2. Relatório de Avaliação .....                                                        | 19 |
| 11.3. Matrícula do Imóvel.....                                                            | 19 |
| 11.4. Relatório de Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR.....                            | 19 |



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições do mercado vigente”.

## 2. JUSTIFICATIVA

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando com conclusão e convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. PESQUISA DE PREÇOS

Será apresentado os dados dos imóveis comparativos de pesquisa (planilhas, mapas de localização, calculo estatístico e fotos), vistoriados e utilizados como comparativos na formação do valor unitário.

### 3.1. Estrutura da Pesquisa

Com a disponibilidade de dados no mercado de imóveis urbanos locais, foi possível reunir uma gama suficiente para compor um quadro amostral sobre imóveis em oferta, a qual foi devidamente saneada e submetida ao tratamento estatístico, propiciando a definição dos valores básicos unitários aplicáveis ao imóvel avaliando.

Nas amostras das pesquisas de valores foram identificadas as características dos lotes urbanos, conforme sensibilidade e interpretação do engenheiro avaliador, onde estas caracterizam a valorização do bem avaliando.

Variáveis utilizadas na composição do modelo estatístico:

- **Área Total:** Área total do lote em m<sup>2</sup>.
- **Valor Unitário:** Valor unitário da em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).



- **Localização Viária:** *Localização do imóvel quanto a via, sendo:*

*0 - Terreno localizado em rua;*

*1 - Terreno localizado em rodovia.*

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel objeto do laudo foi vistoriado pelo avaliador, conforme determina a norma brasileira de avaliação NBR 14.653-2.

- **Dimensões**

Lote: 211

Quadra: 0

Área total: 3.600 m<sup>2</sup>

Dimensão: 90 x 40 x 90 x 40 metros.

Área Construída: 501,82 m<sup>2</sup>.

- **Localização**

Imóvel localizado na Rua Manoel Prudêncio de Brito, nº 401, Parque Industrial Bandeirantes, situado no município de Maringá/PR.



- Croqui de Localização



- Registro Fotográfico



## 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

## 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

### 6.1. Coleta de Dados

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

#### 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.



| AMOSTRA | ÁREA   | VALOR             | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | BENFEITORIA | ZONEAMENTO | LOCALIZAÇÃO VIÁRIA | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|--------|-------------------|-------------------------|-------------|------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 1080   | R\$ 650.000,00    | R\$ 601,85              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/terreno/imovel/terreno-a-venda-m2-pq-industrial-bandeirantes-maringa-pr/TE0023_BERALD">https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/terreno/imovel/terreno-a-venda-m2-pq-industrial-bandeirantes-maringa-pr/TE0023_BERALD</a>                                                                                                                                 |
| 2       | 1815   | R\$ 1.250.000,00  | R\$ 688,71              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1815m2-venda-RS1250000-id-2470048482/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1815m2-venda-RS1250000-id-2470048482/</a>                                                                                                                 |
| 3       | 800    | R\$ 550.000,00    | R\$ 687,50              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-800m2-venda-RS550000-id-2524104215/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-800m2-venda-RS550000-id-2524104215/</a>                                                                                                                     |
| 4       | 1000   | R\$ 750.000,00    | R\$ 750,00              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1000m2-venda-RS750000-id-2526650787/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1000m2-venda-RS750000-id-2526650787/</a>                                                                                                                   |
| 5       | 5836   | R\$ 6.200.000,00  | R\$ 1.062,37            | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-maringa-2959034032.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-maringa-2959034032.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true</a>             |
| 6       | 5290   | R\$ 2.590.000,00  | R\$ 489,60              | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.pedrogranado.com.br/comprar/maringa/terreno/industrial/parque-industrial/49871">https://www.pedrogranado.com.br/comprar/maringa/terreno/industrial/parque-industrial/49871</a>                                                                                                                                                                                                     |
| 7       | 40000  | R\$ 30.000.000,00 | R\$ 750,00              | SIM         | ZI1        | 1                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                                                                                                         |
| 8       | 1081   | R\$ 865.000,00    | R\$ 800,19              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-gleba-ribeirao-pinguim-maringa-2958259820.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-gleba-ribeirao-pinguim-maringa-2958259820.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true</a>   |
| 9       | 1600   | R\$ 1.900.000,00  | R\$ 1.187,50            | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-bandeirantes-2958203220.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-bandeirantes-2958203220.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true</a>   |
| 10      | 1508   | R\$ 750.000,00    | R\$ 497,35              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-mario-bulh-es-2958255923.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-mario-bulh-es-2958255923.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true</a> |
| 11      | 1560   | R\$ 1.100.012,00  | R\$ 705,14              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-industrial-maringa-pr-1560m2-id-2533666872/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-industrial-maringa-pr-1560m2-id-2533666872/</a>                                                                                                                                               |
| 12      | 10250  | R\$ 5.775.000,00  | R\$ 563,41              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/51020000010/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/51020000010/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                                         |
| 13      | 3492   | R\$ 3.500.000,00  | R\$ 1.002,29            | SIM         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/2020001939/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/2020001939/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                                           |
| 14      | 4816,5 | R\$ 3.300.000,00  | R\$ 685,14              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/3410346044/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/3410346044/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                                                                                                           |
| 15      | 2300   | R\$ 1.035.000,00  | R\$ 450,00              | NÃO         | ZI1        | 0                  | IN LOCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 16      | 5253   | R\$ 3.000.000,00  | R\$ 571,10              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/76710000132/venda/terrenos-industriais-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/76710000132/venda/terrenos-industriais-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                 |

ZI1-Zona Industrial (Ficha técnica do imóvel fornecida no site <http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/SIGMARINGA/?itemid=60359d1e95ca4b2fbef12da846bfb91> da Prefeitura de Maringá/Pr





## 6.2. Estudo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

## 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme tabela abaixo, item 9.2.1 NBR 14653 – 2:2011.

Tabela 1: Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

| Item                       | Descrição                                                                                                                                | Grau                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pontos    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                            |                                                                                                                                          | III                                                    | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 1                          | Caracterização do bem avaliado                                                                                                           | Completa quanto a todos os atributos analisados        | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | adoção de uma situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |
| 2                          | Coleta de dados de mercado.                                                                                                              | Características conferidas pelo autor do laudo.        | Características condetidas por profissional credenciado pelo autor do laudo.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3         |
| 3                          | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                                                                                       | 12                                                     | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3         |
| 4                          | Apresentação dos dados                                                                                                                   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes. | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2         |
| 5                          | Extrapolação                                                                                                                             | Não Admitida                                           | Admitida para apenas uma variável desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de persie simultaneamente, e em módulo | 3         |
| 6                          | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3         |
| 7                          | nível de significância máximo admitido da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                         | 1%                                                     | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3         |
| <b>Somatório de Pontos</b> |                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>19</b> |



Tabela 2: Classificação dos laudos quanto ao grau de fundamentação.

| <b>Graus</b>       | <b>III</b>                      | <b>II</b>                        | <b>I</b>                  |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Pontos Mínimos     | 18                              | 11                               | 7                         |
| Itens obrigatórios | 3,5,6 e 7 no mínimo no Grau III | 3, 5, 6 e 7 no mínimo no Grau II | Todos no mínimo no Grau I |

A Classificação do **GRAU DE PRECISÃO** deste paradigma ficou no **GRAU III**.

## 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 8.1. Terreno

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliando exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Para o cálculo inferencial utilizou-se o programa TS-SISREG da TECSYS Engenharia.

Conforme relatório de Simulação de valor mostrado nos anexos deste trabalho, o modelo não permitiu a substituição do atributo área total de acordo com o imóvel avaliando, sendo necessário a utilização da situação paradigma de um imóvel com 300 m<sup>2</sup> de área total do terreno. Com a substituição dos atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição “t” de Student, resultando:

| <b>VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |              |               |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>MÍNIMO</b>                                      | <b>MÉDIO</b> | <b>MÁXIMO</b> |
| <b>R\$ 501,82</b>                                  | R\$ 557,50   | R\$ 619,36    |

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor mínimo do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

**VALOR ADOTADO: R\$ 501,82**

**VALOR AVALIADO: R\$ 501,82 X 3.600,00 m<sup>2</sup> ≈ R\$ 1.806.552,00**



## 8.2. Benfeitoria

O valor da benfeitoria (VB) foi calculado pela seguinte expressão, conforme IBAPE/SP, 2019.

$$VB = CUB \times PC \times AC \times FOC$$

Sendo:

**VB** - Valor da benfeitoria ou da edificação.

**CUB** - Custo Unitário Básico da Construção Civil, NBR 12.721.

**PC** - Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões, conforme Anexo 01.

**AC** - Área construída da edificação em apreço.

**FOC** - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

### 8.2.1. Depreciação das Edificações

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

**FOC** - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

**R** - Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;

**K** - Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - EC) \times \{1 - [IE / IR + (IE / IR)^2] / 2\}$$

Onde:

**K** - Coeficiente de Ross-Heidecke.

**EC** - Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Tabela 2.

**IE** - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

**IR** - Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1.

A vida referencial (IR) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.



**Tabela 3.** Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias.

| Grupo        | Padrão                 | Idade Referencial<br>– Ir (anos) | Valor Residual<br>– R (%) |
|--------------|------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1. BARRACO   | 1.1- Padrão Rústico    | 5                                | 0%                        |
|              | 1.2- Padrão Simples    | 10                               | 0%                        |
| 2. CASA      | 2.1- Padrão Rústico    | 60                               | 20%                       |
|              | 2.2- Padrão Proletário | 60                               | 20%                       |
|              | 2.3- Padrão Econômico  | 70                               | 20%                       |
|              | 2.4- Padrão Simples    | 70                               | 20%                       |
|              | 2.5- Padrão Médio      | 70                               | 20%                       |
|              | 2.6- Padrão Superior   | 70                               | 20%                       |
|              | 2.7- Padrão Fino       | 60                               | 20%                       |
|              | 2.8- Padrão Luxo       | 60                               | 20%                       |
| 3. GALPÃO    | 3.1- Padrão Econômico  | 60                               | 20%                       |
|              | 3.2- Padrão Simples    | 60                               | 20%                       |
|              | 3.3- Padrão Médio      | 80                               | 20%                       |
|              | 3.4- Padrão Superior   | 80                               | 20%                       |
| 4. COBERTURA | 4.1- Padrão Simples    | 20                               | 10%                       |
|              | 4.2- Padrão Médio      | 20                               | 10%                       |
|              | 4.3- Padrão Superior   | 30                               | 10%                       |

A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Tabela 02.



**Tabela 4. Estado de Conservação – Ec.**

| Ref. | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A    | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C    | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| D    | Entre regular e necessitando de reparos simples            | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| E    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, 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 cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. |
| G    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.      |
| H    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                                             |
| I    | Edificação sem valor                                       | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

O estado de conservação da edificação deverá ser fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram as instalações elétricas e hidráulicas, paredes, pisos e forros; considerando os possíveis custos para recuperação.



A Tabela 3, apresenta o coeficiente de Ross-Heideck calculado conforme Equação já apresentada.

**Tabela 5. Coeficiente de Ross-Heideck – K.**

| Idade em %<br>da vida<br>referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A                          | B             | C             | D             | E             | F             | G             | H             |
|                                      | 0                          | 0,32          | 2,52          | 8,9           | 18,1          | 33,2          | 52,6          | 75,2          |
| 2%                                   | 0,9898                     | 0,9866        | 0,9649        | 0,9097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4692        | 0,2455        |
| 4%                                   | 0,9792                     | 0,9761        | 0,9545        | 0,9000        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                                   | 0,9682                     | 0,9651        | 0,9438        | 0,8899        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                                   | 0,9568                     | 0,9537        | 0,9327        | 0,8794        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| <b>10%</b>                           | <b>0,9450</b>              | <b>0,9420</b> | <b>0,9212</b> | <b>0,8685</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 12%                                  | 0,9328                     | 0,9298        | 0,9093        | 0,8573        | 0,7640        | 0,6231        | 0,4421        | 0,2313        |
| 14%                                  | 0,9202                     | 0,9173        | 0,8970        | 0,8458        | 0,7536        | 0,6147        | 0,4362        | 0,2282        |
| 16%                                  | 0,9072                     | 0,9043        | 0,8843        | 0,8338        | 0,7430        | 0,6060        | 0,4300        | 0,2250        |
| 18%                                  | 0,8938                     | 0,8909        | 0,8713        | 0,8215        | 0,7320        | 0,5971        | 0,4237        | 0,2217        |
| <b>20%</b>                           | <b>0,8800</b>              | <b>0,8772</b> | <b>0,8578</b> | <b>0,8088</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 22%                                  | 0,8658                     | 0,8630        | 0,8440        | 0,7958        | 0,7091        | 0,5784        | 0,4104        | 0,2147        |
| 24%                                  | 0,8512                     | 0,8485        | 0,8297        | 0,7823        | 0,6971        | 0,5686        | 0,4035        | 0,2111        |
| 26%                                  | 0,8362                     | 0,8335        | 0,8151        | 0,7686        | 0,6848        | 0,5586        | 0,3964        | 0,2074        |
| 28%                                  | 0,8208                     | 0,8182        | 0,8001        | 0,7544        | 0,6722        | 0,5483        | 0,3891        | 0,2036        |
| <b>30%</b>                           | <b>0,8050</b>              | <b>0,8024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 32%                                  | 0,7888                     | 0,7863        | 0,7689        | 0,7250        | 0,6460        | 0,5269        | 0,3739        | 0,1956        |
| 34%                                  | 0,7722                     | 0,7697        | 0,7527        | 0,7097        | 0,6324        | 0,5158        | 0,3660        | 0,1915        |
| 36%                                  | 0,7552                     | 0,7528        | 0,7362        | 0,6941        | 0,6185        | 0,5045        | 0,3580        | 0,1873        |
| 38%                                  | 0,7378                     | 0,7354        | 0,7192        | 0,6781        | 0,6043        | 0,4929        | 0,3497        | 0,1830        |
| <b>40%</b>                           | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4810</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |
| 42%                                  | 0,7018                     | 0,6996        | 0,6841        | 0,6450        | 0,5748        | 0,4688        | 0,3327        | 0,1740        |
| 44%                                  | 0,6832                     | 0,6810        | 0,6660        | 0,6279        | 0,5595        | 0,4564        | 0,3238        | 0,1694        |
| 46%                                  | 0,6642                     | 0,6621        | 0,6475        | 0,6105        | 0,5440        | 0,4437        | 0,3148        | 0,1647        |
| 48%                                  | 0,6448                     | 0,6427        | 0,6286        | 0,5926        | 0,5281        | 0,4307        | 0,3056        | 0,1599        |
| <b>50%</b>                           | <b>0,6250</b>              | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |
| 52%                                  | 0,6048                     | 0,6029        | 0,5896        | 0,5559        | 0,4953        | 0,4040        | 0,2867        | 0,1500        |
| 54%                                  | 0,5842                     | 0,5823        | 0,5695        | 0,5369        | 0,4785        | 0,3902        | 0,2769        | 0,1449        |
| 56%                                  | 0,5632                     | 0,5614        | 0,5490        | 0,5176        | 0,4613        | 0,3762        | 0,2670        | 0,1397        |
| 58%                                  | 0,5418                     | 0,5401        | 0,5281        | 0,4980        | 0,4437        | 0,3619        | 0,2568        | 0,1344        |



| Idade em %<br>da vida<br>referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A                          | B             | C             | D             | E             | F             | G             | H             |
|                                      | 0                          | 0,32          | 2,52          | 8,9           | 18,1          | 33,2          | 52,6          | 75,2          |
| 60%                                  | 0,5200                     | 0,5183        | 0,5069        | 0,4779        | 0,4259        | 0,3474        | 0,2465        | 0,1290        |
| 62%                                  | 0,4978                     | 0,4962        | 0,4853        | 0,4575        | 0,4077        | 0,3325        | 0,2360        | 0,1235        |
| 64%                                  | 0,4752                     | 0,4737        | 0,4632        | 0,4368        | 0,3892        | 0,3174        | 0,2252        | 0,1178        |
| 66%                                  | 0,4522                     | 0,4508        | 0,4408        | 0,4156        | 0,3704        | 0,3021        | 0,2143        | 0,1121        |
| 68%                                  | 0,4288                     | 0,4274        | 0,4180        | 0,3941        | 0,3512        | 0,2864        | 0,2033        | 0,1063        |
| <b>70%</b>                           | <b>0,4050</b>              | <b>0,4037</b> | <b>0,3948</b> | <b>0,3722</b> | <b>0,3317</b> | <b>0,2705</b> | <b>0,1920</b> | <b>0,1004</b> |
| 72%                                  | 0,3808                     | 0,3796        | 0,3712        | 0,3500        | 0,3119        | 0,2544        | 0,1805        | 0,0944        |
| 74%                                  | 0,3562                     | 0,3551        | 0,3472        | 0,3274        | 0,2917        | 0,2379        | 0,1688        | 0,0883        |
| 76%                                  | 0,3312                     | 0,3301        | 0,3229        | 0,3044        | 0,2713        | 0,2212        | 0,1570        | 0,0821        |
| 78%                                  | 0,3058                     | 0,3048        | 0,2981        | 0,2811        | 0,2505        | 0,2043        | 0,1449        | 0,0758        |
| <b>80%</b>                           | <b>0,2800</b>              | <b>0,2791</b> | <b>0,2729</b> | <b>0,2573</b> | <b>0,2293</b> | <b>0,1870</b> | <b>0,1327</b> | <b>0,0694</b> |
| 82%                                  | 0,2538                     | 0,2530        | 0,2474        | 0,2333        | 0,2079        | 0,1695        | 0,1203        | 0,0629        |
| 84%                                  | 0,2272                     | 0,2265        | 0,2215        | 0,2088        | 0,1861        | 0,1518        | 0,1077        | 0,0563        |
| 86%                                  | 0,2002                     | 0,1996        | 0,1952        | 0,1840        | 0,1640        | 0,1337        | 0,0949        | 0,0496        |
| 88%                                  | 0,1728                     | 0,1722        | 0,1684        | 0,1588        | 0,1415        | 0,1154        | 0,0819        | 0,0429        |
| <b>90%</b>                           | <b>0,1450</b>              | <b>0,1445</b> | <b>0,1413</b> | <b>0,1333</b> | <b>0,1188</b> | <b>0,0969</b> | <b>0,0687</b> | <b>0,0360</b> |
| 92%                                  | 0,1168                     | 0,1164        | 0,1139        | 0,1074        | 0,0957        | 0,0780        | 0,0554        | 0,0290        |
| 94%                                  | 0,0882                     | 0,0879        | 0,0860        | 0,0811        | 0,0722        | 0,0589        | 0,0418        | 0,0219        |
| 96%                                  | 0,0592                     | 0,0590        | 0,0577        | 0,0544        | 0,0485        | 0,0395        | 0,0281        | 0,0147        |
| 98%                                  | 0,0298                     | 0,0297        | 0,0290        | 0,0274        | 0,0244        | 0,0199        | 0,0141        | 0,0074        |
| <b>100%</b>                          | <b>0,0000</b>              | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> |

Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação IE – e a vida referencial IR – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1. / Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Tabela 2.

### 8.2.2. Cálculo do Valor do Metro Quadrado da Benfeitoria

A fim de realizar o cálculo do metro quadrado da benfeitoria, considera-se a tipologia e padrão construtivo da edificação, definido com base IBAPE/SP, 2019. As quais são ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Adendos a estes valores, são considerados o Custo Unitário Básico, Idade e Estado de conservação do imóvel, dispostos nas tabelas de 1 a 3.



### 8.2.3. TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO

Imóvel constituído de mais de um prédio com mesma tipologia, porém padrão construtivo distintos.

| ITENS          | CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL |                       |                       |                     |
|----------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
|                | Galpão                    | Galpão                | Galpão                | Galpão              |
| Tipologia      | Galpão                    | Galpão                | Galpão                | Galpão              |
| Padrão         | Médio                     | Simples               | Simples               | Simples             |
| Área do Imóvel | 1.321,00 m <sup>2</sup>   | 774,00 m <sup>2</sup> | 229,00 m <sup>2</sup> | 6,00 m <sup>2</sup> |
| Idade          | 20 anos                   | 20 anos               | 20 anos               | 20 anos             |





| CUB (R8-N)            | Área do Imóvel      | Padrão                                 | Intervalo de Índice (Pc) | Idade Referencial | Idade   | Estado de Conservação (Ec) | Depreciação | Coefficiente de Ross-Heideck (K) | Valor Residual | Fator de Adequação Obsolescência (Foc) | Valor Avaliado          |
|-----------------------|---------------------|----------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------|----------------------------|-------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------------|-------------------------|
| R\$ 1.089,68          | 1321 m <sup>2</sup> | Grupo 3. GALPÃO - 3.3 - Padrão Médio   | 1,872                    | 80 anos           | 20 anos | D                          | 8,09%       | 0,2573                           | 20%            | 40,58%                                 | R\$ 1.093.792,18        |
| R\$ 1.089,68          | 774 m <sup>2</sup>  | Grupo 3. GALPÃO - 3.3 - Padrão Simples | 1,125                    | 80 anos           | 20 anos | E                          | 18,10%      | 0,2293                           | 20%            | 38,34%                                 | R\$ 363.855,68          |
| R\$ 1.089,68          | 229 m <sup>2</sup>  | Grupo 3. GALPÃO - 3.3 - Padrão Simples | 1,125                    | 60 anos           | 20 anos | E                          | 18,10%      | 0,4259                           | 20%            | 54,07%                                 | R\$ 151.636,59          |
| R\$ 1.089,68          | 6 m <sup>2</sup>    | Grupo 3. GALPÃO - 3.3 - Padrão Simples | 1,125                    | 60 anos           | 20 anos | D                          | 8,09%       | 0,4779                           | 20%            | 58,23%                                 | R\$ 4.283,16            |
| <b>TOTAL AVALIADO</b> |                     |                                        |                          |                   |         |                            |             |                                  |                |                                        | <b>R\$ 1.613.567,61</b> |

**Valor avaliado: R\$ 1.613.567,61**

***(Um milhão seiscentos e treze mil quinhentos e sessenta sete reais e sessenta um centavo.)***



## 9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Valor do terreno             | R\$ 1.806.552,00        |
| Valor das benfeitorias       | R\$ 1.613.567,61        |
| <b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b> | <b>R\$ 3.420.119,61</b> |

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa de preço realizada, considerou-se que todas as informações de ofertas coletadas são de boa fé, e que estes valores refletem na realidade do mercado local na data pesquisada.

O modelo proposto apresenta aderência em todos os imóveis avaliando, ficando de responsabilidade do avaliador as informações inerentes à pesquisa de valores.

**ALESSANDRO MARQUES**  
Eng. ° Civil – CREA PR 98976/D



## **11. ANEXO**

### **11.1. Relatório Estatístico**

### **11.2. Relatório de Avaliação**

### **11.3. Matrícula do Imóvel**

### **11.4. Relatório de Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR**





**4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ**  
 AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 882, SALA 703, TORRE 2, MARINGÁ-PR CEP 87013-180  
 COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ  
 ESTADO DO PARANÁ

01

FOLHA

RUBRICA

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7.231

**IMÓVEL URBANO:** LOTE nº 211/11 (duzentos e onze/onze), parte do lote nº 211, situado na GLEBA PATRIMÔNIO MARINGÁ, nesta cidade e comarca de Maringá-PR. **ÁREA:** 3.600,00 metros quadrados. **DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES:** Divide-se: Com o lote nº 211/10 no rumo NE 45º29' SO na distância de 90,00 metros; com o lote nº 210, no rumo SE 44º31' NO na distância de 40,00 metros; com o lote nº 211/12 no rumo SO 45º29' NE na distância de 90,00 metros; e finalmente com uma rua no rumo NO 44º31' SE na distância de 40,00 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Existe sobre o imóvel as seguintes construções: industrial em alvenaria, com a área de 700,00 metros quadrados; industrial em alvenaria com a área de 700,00 metros quadrados; e atualização de um vestiário em alvenaria com a área de 155,10 metros quadrados. Cadastro municipal nº 42008600. **PROPRIETÁRIA:** IG TRANSMISSÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ELETRICIDADE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 04.636.029/0001-15, com sede na Rua João Batista de Campos, nº 285, Parque Industrial Bandeirantes II, Maringá-PR. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 08 em 19/11/2015, na matrícula nº 30.952, do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta comarca. ec. Maringá, 12 de maio de 2020. Jeane Maria de O. Gomes – Escrevente. *Jeane Maria de O. Gomes*

**Av-1-7.231:** Prenotação nº 10.687 em 12/03/2020. Existe registrada sob nº 09, em 19/11/2015, na matrícula nº 30.952, no 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Conforme instrumento particular de venda e compra de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, assinado na cidade de Osasco-SP, em 01/10/2015, com força des escritura pública, a proprietária IG Transmissão e Distribuição de Eletricidade Ltda, qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, aliena em caráter fiduciário o imóvel desta, a favor da credora fiduciária: **BRDESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 52.568.821/0001-22, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 2.540.814,91, sendo: R\$ 48.863,56 da Cota 544 do grupo 0549; R\$ 50.858,01 da Cota 366 do grupo 0483; R\$ 50.858,01 da Cota 377 do grupo 0484; R\$ 50.858,01 da cota 385 do grupo 0485; R\$ 50.858,01 da Cota 374 do grupo 0486; R\$ 50.858,01 da Cota 348 do grupo 0487; R\$ 50.858,01 da Cota 351 do grupo 0488; R\$ 50.858,01 da Cota 358 do grupo 0489; R\$ 50.858,01 da Cota 374 do grupo 0490; R\$ 50.858,01 da Cota 389 do grupo 0492; R\$ 50.858,01 da Cota 366 do grupo 0493; R\$ 50.858,01 da Cota 394 do grupo 0494; R\$ 50.858,01 da Cota 371 do grupo 0497; R\$ 50.858,01 da Cota 397 do grupo 0498; R\$ 50.858,01 da Cota 390 do grupo 0499; R\$ 50.858,01 da Cota 349 do grupo 0500; R\$ 50.858,01 da Cota 407 do grupo 0501; R\$ 50.858,01 da Cota 379 do grupo 0503; R\$ 50.858,01 da Cota 386 do grupo 0504; R\$ 50.858,01 da Cota 380 do grupo 0505; R\$ 50.858,01 da Cota 383 do grupo 0508; R\$ 50.858,01 da Cota 328 do grupo 0510; R\$ 50.858,01 da Cota 402 do grupo 0511; R\$ 50.858,01 da Cota 588 do grupo 0517; R\$ 50.858,01 da Cota 668 do grupo 0520; R\$ 50.858,01 da Cota 674 do grupo 0521; R\$ 50.858,01 da Cota 647 do grupo 0523; R\$ 50.858,01 da Cota 684 do grupo 0524; R\$ 50.858,01 da Cota 695 do grupo 0525; R\$ 50.858,01 da Cota 639 do grupo 0527; R\$ 50.858,01 da Cota 654 do grupo 0529; R\$ 50.858,01 da Cota 306 do grupo 0530; R\$ 50.858,01 da Cota 584 do grupo 0531; R\$ 50.858,01 da Cota 302 do grupo 0533; R\$ 50.858,01 da Cota 537 do grupo 0535; R\$ 50.842,82 da Cota 580 do grupo 0543; R\$ 50.842,82 da Cota 507 do grupo 0547; R\$ 50.842,82 da Cota 546 do grupo 0551; R\$ 50.858,01 da Cota 507 do grupo 0333; R\$ 50.858,01 da Cota 693 do grupo 0514; R\$ 50.858,01 da Cota 504 do grupo 0516; R\$ 50.858,01 da Cota 520 do grupo 0518; R\$

MATRÍCULA Nº7.231

Esse documento foi assinado digitalmente por FÉLIPPE DA SILVA SANTOS - 01/10/2021 08:10 PROTOCOLO: S21100000144D

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:JXP5 2H4MQ NLJQ8 8HPEA

Verso da Folha Nº 1

50.858,01 da Cota 564 do grupo 0534; R\$ 50.858,01 da Cota 295 do grupo 0537; R\$ 50.858,01 da Cota 568 do grupo 0537; R\$ 50.858,01 da Cota 551 do grupo 0538; R\$ 50.842,82 da Cota 302 do grupo 0542; R\$ 50.842,82 da Cota 485 do grupo 0546; R\$ 50.842,82 da Cota 535 do grupo 0546; e R\$ 50.858,01 da Cota 387 do grupo 0481, percentuais para amortizar, prazos de reembolso, valor da prestação, saldos devedores e vencimentos da primeira parcela, conforme consta no registro nº 09 da matrícula nº 30.952, do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta comarca. Para fins de venda em público leilão o imóvel dado em garantia fiduciária foi avaliado em R\$ 3.928.000,00. FUNREJUS: R\$ 15,20, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 60,80. ISS: R\$ 1,22. FUNDEP: R\$ 3,04. ec. Maringá, 12 de maio de 2020. Jeane Maria de O. Gomes – Escrevente. *J. Gomes*

Av-2-7.231: Prenotação nº 10.687 em 12/03/2020. Existe averbada sob nº 10, em 19/11/2015, na matrícula nº 30.952, no 1º Serviço de registro de imóveis desta comarca, **CLÁUSULA RESTRITIVA**. Conforme instrumento particular mencionado na Av-1, desta, fica declarado que: de acordo com o disposto no art. 5º, § 5º, incisos II a IV da Lei 11.795 de 08/10/2008, os direitos à propriedade fiduciária adquiridos pela administradora Bradesco Administradora de Consórcios Ltda, qualificada, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, não integram o seu ativo, não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação sua, não compõem o elenco de bens e direitos de sua titularidade, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débitos da credora fiduciária. FUNREJUS: R\$ 15,20, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 60,80. ISS: R\$ 1,22. FUNDEP: R\$ 3,04. ec. Maringá, 12 de maio de 2020. Jeane Maria de O. Gomes – Escrevente. *J. Gomes*

Av-3-7.231: Prenotação nº 10.687 em 12/03/2020. **CANCELAMENTO**. Nos termos do requerimento expedido pela credora, assinado em Osasco-SP, aos 10/04/2019, procedo o cancelamento da alienação fiduciária averbada sob nº 01, nesta. FUNREJUS: isento conforme artigo 3º, inciso VII, alínea b, item nº 4 da Lei 12.216/98. Emolumentos: Isento conforme artigo 45 da Lei 11.795/2008. ec. Maringá, 12 de maio de 2020. Jeane Maria de O. Gomes – Escrevente. *J. Gomes*

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registadores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por FELLIPE DA SILVA SANTOS - 01/10/2021 08:10 PROTOCOLO: S21100000144D

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:JXP5-2H4MQ NLJQ8 8HPEA

#### 4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS MARINGÁ - PARANÁ

**CERTIFICO** e dou fé, que esta cópia é reprodução autêntica do original deste Serviço de Registro de Imóveis nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Emolumentos: R\$14,83 (77,00 VRC) + (R\$4,67 - Selo - FUNARPEN) + (R\$3,68 - FUNREJUS) + (R\$0,30 - ISSQN) + (R\$0,74 - FUNDEP) - Total = R\$45,11

Maringá, 01 de outubro de 2021.



Certidão emitida  
às 08:08:36.

18/10/2021 08:03

Relatório de Ficha Técnica



**Prefeitura do Município de Maringá**  
**Sistema de Geoprocessamento**  
**Relatório de Ficha Técnica**



### Localização do Lote



### Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 888/2011 e Alterações

**Zoneamento a que pertence:** ZI1 - Zona Industrial 1

**Eixo de Comércio e Serviço:** Todos os eixos são comerciais para o zoneamento ZI1

### ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO

| Zona/Eixo | Uso Permitido                                                                                                  | Uso Proibido                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ZI1       | INDÚSTRIAS INCÔMODAS, COMÉRCIO E SERVIÇOS SETORIAIS E VICINAIS (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO). | INDÚSTRIAS NOCIVAS E PERIGOSAS. TODOS OS DEMAIS USOS. |

### ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

| ZONA / EIXO | DIMENSÃO MÍNIMA DE LOTES MEIO DE QUADRA / ESQUINA TESTADA (m) / ÁREA (m <sup>2</sup> ) | ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC. | COEFIC MAXIMO DE APROV. (un.) | TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (%) (1) | AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m) |                              |          |          |          |          |                              |         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|------------------------------|---------|
|             |                                                                                        |                          |                               |                                         | FRONTAL<br>R=RESID<br>C=COMER      | LATERAIS                     |          |          |          |          | FUNDO                        |         |
|             |                                                                                        |                          |                               |                                         |                                    | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | < 08 PAV | < 15 PAV | < 20 PAV | > 20 PAV | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | >02 PAV |
| ZI1         | 20 / 1000<br>30 / 1500                                                                 | TÉRR. + 1                | 1,6                           | TÉRR. E 2º PAV. 80                      | 5                                  | 2,5                          | -        | -        | -        | -        | 2,5                          | -       |

(1) O subsolo poderá ocupar até 90% da superfície do lote em zona onde a área permeável mínima for de 10% e até 80% onde esta for de 20%.

(7) Obedecer a altura máxima de edificação permitida pelo Plano Diretor do Aeroporto Sívio Name Jr. Conforme determina art. 7º da LC 916/2012. Aplica-se unicamente aos seguintes trechos de via: A) Avenida Colombo - Entre a rua Arlindo Planas e o limite urbano para a saída de Paranavaí; (trecho alterada pela LC 933/2012). B) PR-317 - Entre a Avenida Colombo e o limite urbano para a saída de Campo Mourão (trecho original da LC 916/2012).

Informações complementares LC888/2011 disponível em [http://www.maringa.pr.gov.br/artigos\\_relevantes](http://www.maringa.pr.gov.br/artigos_relevantes): 4º (definições), 7º (descritivo do zoneamento de uso e ocupação do solo), 8º (loteamentos fechados), 12º (eixos residenciais), 13º. (eixos de comércio e serviços), 14º, 18, 21º.

O texto (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO) existente no ANEXO I – REQUISITOS QUANTO AO USO DO SOLO referem-se a atividades autorizadas pela LC 951/2013 e regulamentadas através do decreto N° 921/2021.

### Informações do Lote

**Zona 42**

**Quadra Fiscal: 000**

**Lote: 211**

**Bairro: GLEBA PATRIMÔNIO MARINGÁ**

**Complemento: LT.211/11**

**O imóvel possui o seguinte número predial:**



18/10/2021 08:03

Relatório de Ficha Técnica

nº 401 para RUA MANOEL PRUDÊNCIO DE BRITO referente a LT.211/11 e área de terreno 3.600 m<sup>2</sup> com testada de 40 m. (Testada principal)

**Observação:**

Os comércios e serviços centrais, setoriais e vicinais, bem como as indústrias incômodas e nocivas compreendem todas as atividades regulamentadas através do decreto 921/2021, que regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela lei complementar nº 951, de 18 de julho de 2013. Quando se tratar de lote rural, a base do geoprocessamento está conforme mapa da companhia de melhoramentos norte do paraná, portanto, em caso de lotes subdivididos, poderá não condizer com a realidade. Esta consulta é apenas para nortear o munícipe das características de uso e ocupação do solo que incidem sobre o lote original.

**Nota:**

Este documento é apenas um objeto que norteia o profissional, não o exime de consultar a legislação vigente, ou seja: I. para aprovação de projeto deve-se consultar a LC 1045/2016, LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 1387/2011 que contém o descrito dos eixos de comércio e serviços; II. para abertura de empresas deve-se consultar a LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 921/2021 (regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela Lei Complementar nº 951, de 18 de julho de 2013).

Relatório de Ficha Técnica

Data: 18/10/2021 - Hora: 08:00

Fonte das informações: SEPLAN, SEFAZ, Geoprocessamento

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-JXP5 2H4MQ NLJQ8 8HPEA

**Endereço: Rua Manoel Prudêncio de Brito, nº 401, Parque Industrial Bandeirantes  
Município: Maringá - PR**

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica        | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Área                  | 3.600,00       |                                     |           | 800,00         | 63.364,23      |
| Localização Viária    | 0,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00           |
| <b>Valor unitário</b> | <b>557,50</b>  |                                     |           | 157,82         | 1.187,50       |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 0,14         | <b>557,50</b>  | 0,17         | -9,99%        | 11,10%        | 21,08%       |
| Predição (80%)    | 0,11         | <b>557,50</b>  | 0,22         | -30,30%       | 43,49%        | 73,79%       |
| Campo de Arbitrio | 0,13         | <b>557,50</b>  | 0,18         | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 501,82       | 557,50           | 619,36       |
| Predição (80%)    | 388,55       | 557,50           | 799,93       |
| Campo de Arbitrio | 473,88       | 557,50           | 641,13       |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 557,50

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 557,50 (quinhentos e cinquenta e sete reais com cinquenta centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Mínimo (R\$):           | 501,82        |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>557,50</b> |
| Máximo (R\$):           | 619,36        |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 21,08 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão





**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

| DADOS            |      | VARIÁVEIS      |      |
|------------------|------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 16 | Total          | : 3  |
| Utilizados       | : 16 | Utilizadas     | : 3  |
| Outlier          | : 0  | Grau Liberdade | : 13 |

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)**

| COEFICIENTES |           | VARIAÇÃO      |           |
|--------------|-----------|---------------|-----------|
| Correlação   | : 0,85958 | Total         | : 3,25849 |
| Determinação | : 0,73887 | Residual      | : 0,85089 |
| Ajustado     | : 0,69870 | Desvio Padrão | : 0,25584 |

| F-SNEDECOR    |             | D-WATSON        |                          |
|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| F-Calculado   | : 18,39190  | D-Calculado     | : 2,67239                |
| Significância | : < 0,01000 | Resultado Teste | : Não auto-regressão 98% |

| NORMALIDADE   |        |          |          |
|---------------|--------|----------|----------|
| Intervalo     | Classe | % Padrão | % Modelo |
| -1 a 1        |        | 68       | 75       |
| -1,64 a +1,64 |        | 90       | 93       |
| -1,96 a +1,96 |        | 95       | 100      |

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

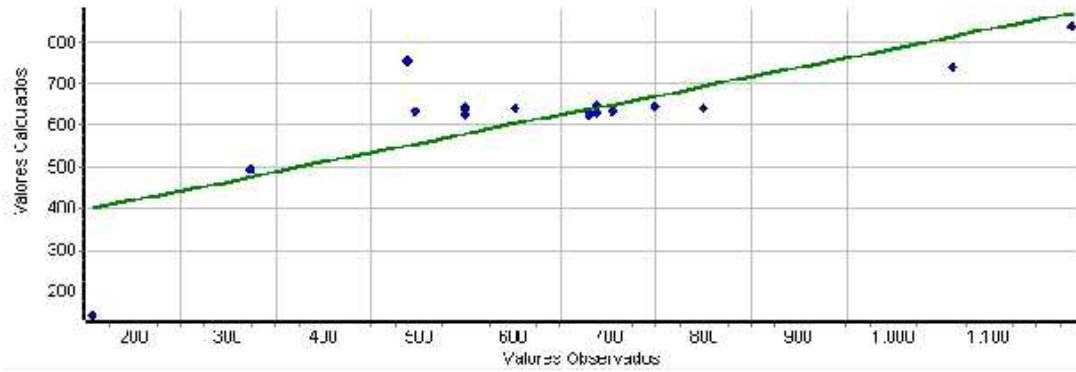
$$Y = 618,846594 * 2,718^{(-0,000029 * X_1)} * 2,718^{(0,281308 * X_2)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

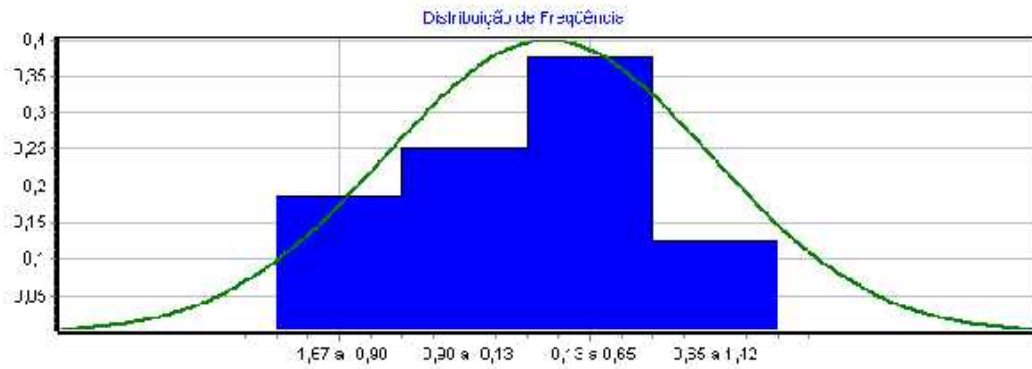
| AMOSTRA       |             | MODELO            |             |
|---------------|-------------|-------------------|-------------|
| Média         | : 642,69    | Coefic. Aderência | : 0,55050   |
| Varição Total | : 926717,07 | Varição Residual  | : 416561,99 |
| Variância     | : 57919,82  | Variância         | : 32043,23  |
| Desvio Padrão | : 240,67    | Desvio Padrão     | : 179,01    |



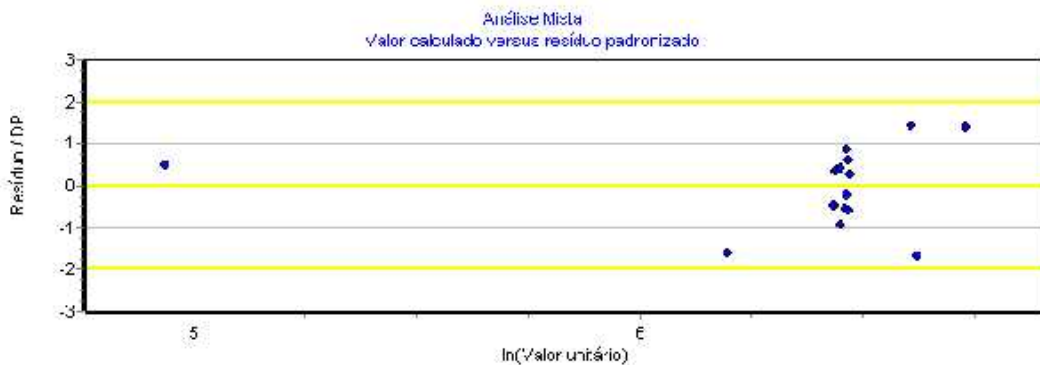
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



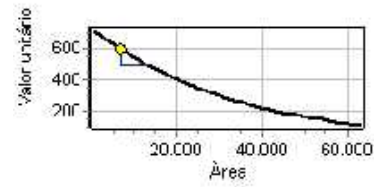
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

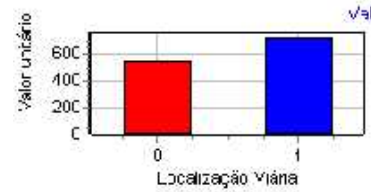
### X<sub>1</sub> Área

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 800,00 a 63364,23  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -16,60 % na estimativa



### X<sub>2</sub> Localização Viária

0 - Rua  
1 - Rodovia  
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 32,50 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



### Y Valor unitário

Tipo: Dependente  
Amplitude: 157,82 a 1187,50

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL                          | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,69870) |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Área               | x             | -5,82               | 0,01                            | -0,00821                            |
| X <sub>2</sub> Localização Viária | x             | 1,71                | 11,04                           | 0,65705                             |



**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Área | Localização Viária | Valor unitário |
|----------------|--------------|------|--------------------|----------------|
| X <sub>1</sub> | x            |      | 62                 | 85             |
| X <sub>2</sub> | x            | 54   |                    | 43             |
| Y              | ln(y)        | -82  | -24                |                |



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Solicitante:** I.G. Administradora de Bens Próprios LTDA

**CNPJ:** 08.472.562/0001-40

**Matrícula:** Nº 7.243 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá - PR

**Endereço:** Rua João Batista de Campos, nº 285, Parque Industrial  
Bandeirantes, Maringá PR, 87.070-080

**Localização (UTM – Sirgas 2000):** 7409502.00 m S ; 399873.00 m E.

**Data:** 10/12/2021



## SUMÁRIO

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....                                                           | 3  |
| 2. JUSTIFICATIVA .....                                                                        | 3  |
| 3. PESQUISA DE PREÇOS.....                                                                    | 3  |
| 3.1. Estrutura da Pesquisa .....                                                              | 3  |
| 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO .....                                                            | 4  |
| 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....                                                               | 9  |
| 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA .....                                                             | 9  |
| 6.1. Coleta de Dados .....                                                                    | 9  |
| 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis<br>individuais. .... | 9  |
| 6.2. Estudo Estatístico.....                                                                  | 11 |
| 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....                                                    | 11 |
| 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....                                                            | 12 |
| 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....                                                                  | 21 |
| 10. ANEXO.....                                                                                | 22 |
| 10.1. Relatório Estatístico .....                                                             | 22 |
| 10.2. Relatório de Avaliação.....                                                             | 22 |
| 10.3. Matrícula do Imóvel .....                                                               | 22 |
| 10.4. Relatório de Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR .....                               | 22 |



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições do mercado vigente”.

## 2. JUSTIFICATIVA

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando com conclusão e convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. PESQUISA DE PREÇOS

Será apresentado os dados dos imóveis comparativos de pesquisa (planilhas, mapas de localização, calculo estatístico e fotos), vistoriados e utilizados como comparativos na formação do valor unitário.

### 3.1. Estrutura da Pesquisa

Com a disponibilidade de dados no mercado de imóveis urbanos locais, foi possível reunir uma gama suficiente para compor um quadro amostral sobre imóveis em oferta, a qual foi devidamente saneada e submetida ao tratamento estatístico, propiciando a definição dos valores básicos unitários aplicáveis ao imóvel avaliando.

Nas amostras das pesquisas de valores foram identificadas as características dos lotes urbanos, conforme sensibilidade e interpretação do engenheiro avaliador, onde estas caracterizam a valorização do bem avaliando.

Variáveis utilizadas na composição do modelo estatístico:

- **Área Total:** Área total do lote em m<sup>2</sup>.



- **Valor Unitário:** Valor unitário da em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).
- **Localização Viária:** Localização do imóvel quanto a via, sendo:
  - 0 - Terreno localizado em rua;
  - 1 - Terreno localizado em rodovia.

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel objeto do laudo foi vistoriado pelo avaliador, conforme determina a norma brasileira de avaliação NBR 14.653-2.

- **Dimensões**

Lote: 210

Área total: 10.800,00 m<sup>2</sup>

Área Construída: 5.079 m<sup>2</sup>

- **Localização**

Imóvel localizado na Rua João Batista de Campos, nº 285, Parque Industrial Bandeirantes, situado no município de Maringá/PR.





- Croqui de Localização



- Registro Fotográfico







## 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

## 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

### 6.1. Coleta de Dados

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

#### 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.



| AMOSTRA | ÁREA (m²) | VALOR (R\$)       | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | BENFEITORIA | ZONEAMENTO | LOCALIZAÇÃO VIÁRIA | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|-----------|-------------------|-------------------------|-------------|------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 1080      | R\$ 650.000,00    | R\$ 601,85              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/terreno/imovel/terreno-a-venda-m2-pg-industrial-bandeirantes-maringa-pr/TE0023_BERALD">https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/terreno/imovel/terreno-a-venda-m2-pg-industrial-bandeirantes-maringa-pr/TE0023_BERALD</a>                                                                                                                                   |
| 2       | 1815      | R\$ 1.250.000,00  | R\$ 688,71              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1815m2-venda-RS1250000-id-2470048482/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1815m2-venda-RS1250000-id-2470048482/</a>                                                                                                                   |
| 3       | 800       | R\$ 550.000,00    | R\$ 687,50              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-800m2-venda-RS550000-id-2524104215/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-800m2-venda-RS550000-id-2524104215/</a>                                                                                                                       |
| 4       | 1000      | R\$ 750.000,00    | R\$ 750,00              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1000m2-venda-RS750000-id-2526650787/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1000m2-venda-RS750000-id-2526650787/</a>                                                                                                                     |
| 5       | 5836      | R\$ 6.200.000,00  | R\$ 1.062,37            | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-maringa-2959034032.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDados=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-maringa-2959034032.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDados=true</a>             |
| 6       | 5290      | R\$ 2.590.000,00  | R\$ 489,60              | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.pedrogranado.com.br/comprar/maringa/terreno/industrial/parque-industrial/49871">https://www.pedrogranado.com.br/comprar/maringa/terreno/industrial/parque-industrial/49871</a>                                                                                                                                                                                                       |
| 7       | 40000     | R\$ 30.000.000,00 | R\$ 750,00              | SIM         | ZI1        | 1                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                                                                                                           |
| 8       | 1081      | R\$ 865.000,00    | R\$ 800,19              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-gleba-ribeirao-pinguim-maringa-2958259820.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDados=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-gleba-ribeirao-pinguim-maringa-2958259820.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDados=true</a>   |
| 9       | 1600      | R\$ 1.900.000,00  | R\$ 1.187,50            | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-bandeirantes-2958203220.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDados=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-bandeirantes-2958203220.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDados=true</a>   |
| 10      | 1508      | R\$ 750.000,00    | R\$ 497,35              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-mario-bulh-es-2958255923.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDados=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-mario-bulh-es-2958255923.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDados=true</a> |
| 11      | 1560      | R\$ 1.100.012,00  | R\$ 705,14              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-industrial-maringa-pr-1560m2-id-2533666872/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-industrial-maringa-pr-1560m2-id-2533666872/</a>                                                                                                                                                 |
| 12      | 10250     | R\$ 5.775.000,00  | R\$ 563,41              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/51020000010/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/51020000010/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                                           |
| 13      | 3492      | R\$ 3.500.000,00  | R\$ 1.002,29            | SIM         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/2020001939/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/2020001939/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                                             |
| 14      | 4816,5    | R\$ 3.300.000,00  | R\$ 685,14              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/3410346044/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/3410346044/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                                                                                                             |
| 15      | 2300      | R\$ 1.035.000,00  | R\$ 450,00              | NÃO         | ZI1        | 0                  | IN LOCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 16      | 5253      | R\$ 3.000.000,00  | R\$ 571,10              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/76710000132/venda/terrenos-industriais-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/76710000132/venda/terrenos-industriais-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                   |

ZI1-Zona Industrial (Ficha técnica do imóvel fornecida no site <http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/SIGMARINGA/?itemid=60359d1e95ca4b2fbff12da846bfb91> da Prefeitura de Maringá/PR)



## 6.2. Estudo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

## 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme tabela abaixo, item 9.2.1 NBR 14653 – 2:2011.

Tabela 1: Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

| Item                       | Descrição                                                                                                                                | Grau                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pontos    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                            |                                                                                                                                          | III                                                    | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 1                          | Caracterização do bem avaliado                                                                                                           | Completa quanto a todos os atributos analisados        | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | adoção de uma situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |
| 2                          | Coleta de dados de mercado.                                                                                                              | Características conferidas pelo autor do laudo.        | Características condetidas por profissional credenciado pelo autor do laudo.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3         |
| 3                          | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                                                                                       | 12                                                     | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3         |
| 4                          | Apresentação dos dados                                                                                                                   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes. | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2         |
| 5                          | Extrapolação                                                                                                                             | Não Admitida                                           | Admitida para apenas uma variável desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de persie simultaneamente, e em módulo | 3         |
| 6                          | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3         |
| 7                          | nível de significância máximo admitido da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                         | 1%                                                     | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3         |
| <b>Somatório de Pontos</b> |                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>19</b> |

Tabela 2: Classificação dos laudos quanto ao grau de fundamentação.

| <b>Graus</b>       | <b>III</b>                      | <b>II</b>                        | <b>I</b>                  |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Pontos Mínimos     | 18                              | 11                               | 7                         |
| Itens obrigatórios | 3,5,6 e 7 no mínimo no Grau III | 3, 5, 6 e 7 no mínimo no Grau II | Todos no mínimo no Grau I |

A Classificação do **GRAU DE PRECISÃO** deste paradigma ficou no **GRAU III**.

### 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A aplicação do modelo inferido aos imóveis avaliando exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Para o cálculo inferencial utilizou-se o programa TS-SISREG da TECSYS Engenharia.

Conforme relatório de Simulação de valor mostrado nos anexos deste trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição "t" de Student, resultando:

| <b>VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |              |               |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>MÍNIMO</b>                                      | <b>MÉDIO</b> | <b>MÁXIMO</b> |
| R\$ 400,50                                         | R\$ 452,45   | R\$ 511,16    |

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor máximo do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

**VALOR ADOTADO: R\$ 511,16**

**VALOR AVALIADO: R\$ 511,16 X 10.800,00 m<sup>2</sup> ≈ R\$ 5.520.528,00**





## 8.1. Benfeitoria

O valor da benfeitoria (VB) foi calculado pela seguinte expressão, conforme IBAPE/SP, 2019.

$$VB = CUB \times PC \times AC \times FOC$$

Sendo:

**VB** - Valor da benfeitoria ou da edificação.

**CUB** - Custo Unitário Básico da Construção Civil, NBR 12.721.

**PC** - Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões, conforme Anexo 01.

**AC** - Área construída da edificação em apreço.

**FOC** - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

### 8.1.1. Depreciação das Edificações

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

**FOC** - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

**R** - Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;

**K** - Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - EC) \times \{1 - [IE / IR + (IE / IR)^2] / 2\}$$

Onde:

**K** - Coeficiente de Ross-Heidecke.

**EC** - Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Tabela 2.

**IE** - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

**IR** - Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1.

A vida referencial (IR) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.



**Tabela 3.** Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias.

| Grupo        | Padrão                 | Idade Referencial<br>– Ir (anos) | Valor Residual<br>– R (%) |
|--------------|------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1. BARRACO   | 1.1- Padrão Rústico    | 5                                | 0%                        |
|              | 1.2- Padrão Simples    | 10                               | 0%                        |
| 2. CASA      | 2.1- Padrão Rústico    | 60                               | 20%                       |
|              | 2.2- Padrão Proletário | 60                               | 20%                       |
|              | 2.3- Padrão Econômico  | 70                               | 20%                       |
|              | 2.4- Padrão Simples    | 70                               | 20%                       |
|              | 2.5- Padrão Médio      | 70                               | 20%                       |
|              | 2.6- Padrão Superior   | 70                               | 20%                       |
|              | 2.7- Padrão Fino       | 60                               | 20%                       |
|              | 2.8- Padrão Luxo       | 60                               | 20%                       |
| 3. GALPÃO    | 3.1- Padrão Econômico  | 60                               | 20%                       |
|              | 3.2- Padrão Simples    | 60                               | 20%                       |
|              | 3.3- Padrão Médio      | 80                               | 20%                       |
|              | 3.4- Padrão Superior   | 80                               | 20%                       |
| 4. COBERTURA | 4.1- Padrão Simples    | 20                               | 10%                       |
|              | 4.2- Padrão Médio      | 20                               | 10%                       |
|              | 4.3- Padrão Superior   | 30                               | 10%                       |

A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Tabela 02.



**Tabela 4. Estado de Conservação – Ec.**

| Ref. | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A    | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C    | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| D    | Entre regular e necessitando de reparos simples            | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| E    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, 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 cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. |
| G    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.      |
| H    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                                             |
| I    | Edificação sem valor                                       | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

O estado de conservação da edificação deverá ser fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram as instalações elétricas e hidráulicas, paredes, pisos e forros; considerando os possíveis custos para recuperação.



A Tabela 3, apresenta o coeficiente de Ross-Heideck calculado conforme Equação já apresentada.

**Tabela 5. Coeficiente de Ross-Heideck – K.**

| Idade em %<br>da vida<br>referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A                          | B             | C             | D             | E             | F             | G             | H             |
|                                      | 0                          | 0,32          | 2,52          | 8,9           | 18,1          | 33,2          | 52,6          | 75,2          |
| 2%                                   | 0,9898                     | 0,9866        | 0,9649        | 0,9097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4692        | 0,2455        |
| 4%                                   | 0,9792                     | 0,9761        | 0,9545        | 0,9000        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                                   | 0,9682                     | 0,9651        | 0,9438        | 0,8899        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                                   | 0,9568                     | 0,9537        | 0,9327        | 0,8794        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| <b>10%</b>                           | <b>0,9450</b>              | <b>0,9420</b> | <b>0,9212</b> | <b>0,8685</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 12%                                  | 0,9328                     | 0,9298        | 0,9093        | 0,8573        | 0,7640        | 0,6231        | 0,4421        | 0,2313        |
| 14%                                  | 0,9202                     | 0,9173        | 0,8970        | 0,8458        | 0,7536        | 0,6147        | 0,4362        | 0,2282        |
| 16%                                  | 0,9072                     | 0,9043        | 0,8843        | 0,8338        | 0,7430        | 0,6060        | 0,4300        | 0,2250        |
| 18%                                  | 0,8938                     | 0,8909        | 0,8713        | 0,8215        | 0,7320        | 0,5971        | 0,4237        | 0,2217        |
| <b>20%</b>                           | <b>0,8800</b>              | <b>0,8772</b> | <b>0,8578</b> | <b>0,8088</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 22%                                  | 0,8658                     | 0,8630        | 0,8440        | 0,7958        | 0,7091        | 0,5784        | 0,4104        | 0,2147        |
| 24%                                  | 0,8512                     | 0,8485        | 0,8297        | 0,7823        | 0,6971        | 0,5686        | 0,4035        | 0,2111        |
| 26%                                  | 0,8362                     | 0,8335        | 0,8151        | 0,7686        | 0,6848        | 0,5586        | 0,3964        | 0,2074        |
| 28%                                  | 0,8208                     | 0,8182        | 0,8001        | 0,7544        | 0,6722        | 0,5483        | 0,3891        | 0,2036        |
| <b>30%</b>                           | <b>0,8050</b>              | <b>0,8024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 32%                                  | 0,7888                     | 0,7863        | 0,7689        | 0,7250        | 0,6460        | 0,5269        | 0,3739        | 0,1956        |
| 34%                                  | 0,7722                     | 0,7697        | 0,7527        | 0,7097        | 0,6324        | 0,5158        | 0,3660        | 0,1915        |
| 36%                                  | 0,7552                     | 0,7528        | 0,7362        | 0,6941        | 0,6185        | 0,5045        | 0,3580        | 0,1873        |
| 38%                                  | 0,7378                     | 0,7354        | 0,7192        | 0,6781        | 0,6043        | 0,4929        | 0,3497        | 0,1830        |
| <b>40%</b>                           | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4810</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |
| 42%                                  | 0,7018                     | 0,6996        | 0,6841        | 0,6450        | 0,5748        | 0,4688        | 0,3327        | 0,1740        |
| 44%                                  | 0,6832                     | 0,6810        | 0,6660        | 0,6279        | 0,5595        | 0,4564        | 0,3238        | 0,1694        |
| 46%                                  | 0,6642                     | 0,6621        | 0,6475        | 0,6105        | 0,5440        | 0,4437        | 0,3148        | 0,1647        |
| 48%                                  | 0,6448                     | 0,6427        | 0,6286        | 0,5926        | 0,5281        | 0,4307        | 0,3056        | 0,1599        |
| <b>50%</b>                           | <b>0,6250</b>              | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |
| 52%                                  | 0,6048                     | 0,6029        | 0,5896        | 0,5559        | 0,4953        | 0,4040        | 0,2867        | 0,1500        |
| 54%                                  | 0,5842                     | 0,5823        | 0,5695        | 0,5369        | 0,4785        | 0,3902        | 0,2769        | 0,1449        |
| 56%                                  | 0,5632                     | 0,5614        | 0,5490        | 0,5176        | 0,4613        | 0,3762        | 0,2670        | 0,1397        |
| 58%                                  | 0,5418                     | 0,5401        | 0,5281        | 0,4980        | 0,4437        | 0,3619        | 0,2568        | 0,1344        |



| Idade em %<br>da vida<br>referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A                          | B             | C             | D             | E             | F             | G             | H             |
|                                      | 0                          | 0,32          | 2,52          | 8,9           | 18,1          | 33,2          | 52,6          | 75,2          |
| <b>60%</b>                           | 0,5200                     | 0,5183        | 0,5069        | 0,4779        | 0,4259        | 0,3474        | 0,2465        | 0,1290        |
| 62%                                  | 0,4978                     | 0,4962        | 0,4853        | 0,4575        | 0,4077        | 0,3325        | 0,2360        | 0,1235        |
| 64%                                  | 0,4752                     | 0,4737        | 0,4632        | 0,4368        | 0,3892        | 0,3174        | 0,2252        | 0,1178        |
| 66%                                  | 0,4522                     | 0,4508        | 0,4408        | 0,4156        | 0,3704        | 0,3021        | 0,2143        | 0,1121        |
| 68%                                  | 0,4288                     | 0,4274        | 0,4180        | 0,3941        | 0,3512        | 0,2864        | 0,2033        | 0,1063        |
| <b>70%</b>                           | <b>0,4050</b>              | <b>0,4037</b> | <b>0,3948</b> | <b>0,3722</b> | <b>0,3317</b> | <b>0,2705</b> | <b>0,1920</b> | <b>0,1004</b> |
| 72%                                  | 0,3808                     | 0,3796        | 0,3712        | 0,3500        | 0,3119        | 0,2544        | 0,1805        | 0,0944        |
| 74%                                  | 0,3562                     | 0,3551        | 0,3472        | 0,3274        | 0,2917        | 0,2379        | 0,1688        | 0,0883        |
| 76%                                  | 0,3312                     | 0,3301        | 0,3229        | 0,3044        | 0,2713        | 0,2212        | 0,1570        | 0,0821        |
| 78%                                  | 0,3058                     | 0,3048        | 0,2981        | 0,2811        | 0,2505        | 0,2043        | 0,1449        | 0,0758        |
| <b>80%</b>                           | <b>0,2800</b>              | <b>0,2791</b> | <b>0,2729</b> | <b>0,2573</b> | <b>0,2293</b> | <b>0,1870</b> | <b>0,1327</b> | <b>0,0694</b> |
| 82%                                  | 0,2538                     | 0,2530        | 0,2474        | 0,2333        | 0,2079        | 0,1695        | 0,1203        | 0,0629        |
| 84%                                  | 0,2272                     | 0,2265        | 0,2215        | 0,2088        | 0,1861        | 0,1518        | 0,1077        | 0,0563        |
| 86%                                  | 0,2002                     | 0,1996        | 0,1952        | 0,1840        | 0,1640        | 0,1337        | 0,0949        | 0,0496        |
| 88%                                  | 0,1728                     | 0,1722        | 0,1684        | 0,1588        | 0,1415        | 0,1154        | 0,0819        | 0,0429        |
| <b>90%</b>                           | <b>0,1450</b>              | <b>0,1445</b> | <b>0,1413</b> | <b>0,1333</b> | <b>0,1188</b> | <b>0,0969</b> | <b>0,0687</b> | <b>0,0360</b> |
| 92%                                  | 0,1168                     | 0,1164        | 0,1139        | 0,1074        | 0,0957        | 0,0780        | 0,0554        | 0,0290        |
| 94%                                  | 0,0882                     | 0,0879        | 0,0860        | 0,0811        | 0,0722        | 0,0589        | 0,0418        | 0,0219        |
| 96%                                  | 0,0592                     | 0,0590        | 0,0577        | 0,0544        | 0,0485        | 0,0395        | 0,0281        | 0,0147        |
| 98%                                  | 0,0298                     | 0,0297        | 0,0290        | 0,0274        | 0,0244        | 0,0199        | 0,0141        | 0,0074        |
| <b>100%</b>                          | <b>0,0000</b>              | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> |

Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação IE – e a vida referencial IR – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1. / Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Tabela 2.

### 8.1.2. Cálculo do Valor do Metro Quadrado da Benfeitoria

A fim de realizar o cálculo do metro quadrado da benfeitoria, considera-se a tipologia e padrão construtivo da edificação, definido com base IBAPE/SP, 2019. As quais são ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Adendos a estes valores, são considerados o Custo Unitário Básico, Idade e Estado de conservação do imóvel, dispostos nas tabelas de 1 a 3.



### 8.1.3. TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO

| ITENS          | CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL |                    |                    |                    |                    |                      |
|----------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
|                | Galpão                    | Casa               | Casa               | Casa               | Cobertura          | Galpão               |
| Tipologia      | Galpão                    | Casa               | Casa               | Casa               | Cobertura          | Galpão               |
| Padrão         | Superior                  | Fino               | Simples            | Simples            | Superior           | Médio                |
| Área do Imóvel | 2.280 m <sup>2</sup>      | 498 m <sup>2</sup> | 207 m <sup>2</sup> | 127 m <sup>2</sup> | 814 m <sup>2</sup> | 1.153 m <sup>2</sup> |
| Idade          | 11 anos                   | 13 anos            | 20 anos            | 20 anos            | 20 anos            | 20 anos              |



| CUB (R8-N)   | Área do Imóvel | Padrão                                     | Intervalo de Índice (Pc) | Idade Referencial | Idade   | Estado de Conservação (Ec) | Depreciação | Coefficiente de Ross-Heideck (K) | Valor Residual | Fator de Adequação Obsolescência (Foc) | Valor Avaliado          |
|--------------|----------------|--------------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------|----------------------------|-------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------------|-------------------------|
| R\$ 1.089,68 | 2280 m²        | Grupo 3. GALPÃO - 3.4 - Padrão Superior    | 1,125                    | 80 anos           | 11 anos | D                          | 8,09%       | 0,8458                           | 20%            | 87,66%                                 | R\$ 2.450.610,53        |
| R\$ 2.171,14 | 498 m²         | Grupo 2. CASA - 2.7 - Padrão Fino          | 3,865                    | 60 anos           | 13 anos | B                          | 0,32%       | 0,863                            | 20%            | 89,04%                                 | R\$ 3.718.392,35        |
| R\$ 1.972,61 | 207 m²         | Grupo 2. CASA - 2.4 - Padrão Simples       | 1,497                    | 70 anos           | 20 anos | D                          | 8,09%       | 0,7544                           | 20%            | 80,35%                                 | R\$ 491.073,09          |
| R\$ 1.987,39 | 127 m²         | Grupo 2. CASA - 2.4 - Padrão Simples       | 1,497                    | 70 anos           | 20 anos | D                          | 8,09%       | 0,7544                           | 20%            | 80,35%                                 | R\$ 304.749,95          |
| R\$ 1.089,68 | 814 m²         | Grupo 4. COBERTURA - 4.3 - Padrão Superior | 0,486                    | 30 anos           | 20 anos | C                          | 2,52%       | 0,4408                           | 10%            | 49,67%                                 | R\$ 214.034,87          |
| R\$ 1.089,68 | 1153 m²        | Grupo 3. GALPÃO - 3.3 - Padrão Médio       | 1,659                    | 80 anos           | 20 anos | C                          | 2,52%       | 0,8151                           | 20%            | 85,21%                                 | R\$ 1.776.480,72        |
| <b>TOTAL</b> |                |                                            |                          |                   |         |                            |             |                                  |                |                                        | <b>R\$ 8.955.341,51</b> |

**Valor avaliado: R\$ 8.955.341,51**



**9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Valor do terreno             | R\$ 5.520.420,00         |
| Valor das benfeitorias       | R\$ 8.955.341,51         |
| <b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b> | <b>R\$ 14.475.761,51</b> |

*(Quatorze milhões quatrocentos e setenta cinco mil setecentos e sessenta um reais e cinquenta um centavos.)*






## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa de preço realizada, considerou-se que todas as informações de ofertas coletadas são de boa fé, e que estes valores refletem na realidade do mercado local na data pesquisada.

O modelo proposto apresenta aderência em todos os imóveis avaliando, ficando de responsabilidade do avaliador as informações inerentes à pesquisa de valores.



ALESSANDRO MARQUES  
Eng. Civil - CREA-PR 98976/D

---

**ALESSANDRO MARQUES**  
Eng. ° Civil – CREA PR 98976/D



## **11. ANEXO**

### **11.1. Relatório Estatístico**

### **11.2. Relatório de Avaliação**

### **11.3. Matrícula do Imóvel**

### **11.4. Relatório de Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR**



**Endereço: Rua João Batista de Campos, nº 285**  
**Município: Maringá-PR**

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica        | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Área                  | 10.800,00      |                                     |           | 800,00         | 63.364,23      |
| Localização Viária    | 0,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00           |
| <b>Valor unitário</b> | <b>452,45</b>  |                                     |           | 157,82         | 1.187,50       |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 0,04         | <b>452,45</b>  | 0,05         | -11,48%       | 12,97%        | 24,46%       |
| Predição (80%)    | 0,03         | <b>452,45</b>  | 0,06         | -30,67%       | 44,24%        | 74,91%       |
| Campo de Arbitrio | 0,04         | <b>452,45</b>  | 0,05         | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 400,50       | 452,45           | 511,15       |
| Predição (80%)    | 313,69       | 452,45           | 652,61       |
| Campo de Arbitrio | 384,58       | 452,45           | 520,32       |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 452,45

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 452,45 (quatrocentos e cinquenta e dois reais com quarenta e cinco centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Mínimo (R\$):           | 400,50        |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>452,45</b> |
| Máximo (R\$):           | 511,15        |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,46 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Relatório Completo



MODELO: Sede - Industrial

Data: 18/02/2022

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

| DADOS            |      | VARIÁVEIS      |      |
|------------------|------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 16 | Total          | : 3  |
| Utilizados       | : 16 | Utilizadas     | : 3  |
| Outlier          | : 0  | Grau Liberdade | : 13 |

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

| COEFICIENTES |           | VARIACÃO      |           |
|--------------|-----------|---------------|-----------|
| Correlação   | : 0,85958 | Total         | : 3,25849 |
| Determinação | : 0,73887 | Residual      | : 0,85089 |
| Ajustado     | : 0,69870 | Desvio Padrão | : 0,25584 |

| F-SNEDECOR    |             | D-WATSON        |                          |
|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| F-Calculado   | : 18,39190  | D-Calculado     | : 2,67239                |
| Significância | : < 0,01000 | Resultado Teste | : Não auto-regressão 98% |

| NORMALIDADE |         |          |          |
|-------------|---------|----------|----------|
| Intervalo   | Classe  | % Padrão | % Modelo |
| -1          | a 1     | 68       | 75       |
| -1,64       | a +1,64 | 90       | 93       |
| -1,96       | a +1,96 | 95       | 100      |

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 618,846594 * 2,718^{(-0,000029 * X_1)} * 2,718^{(0,281308 * X_2)}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

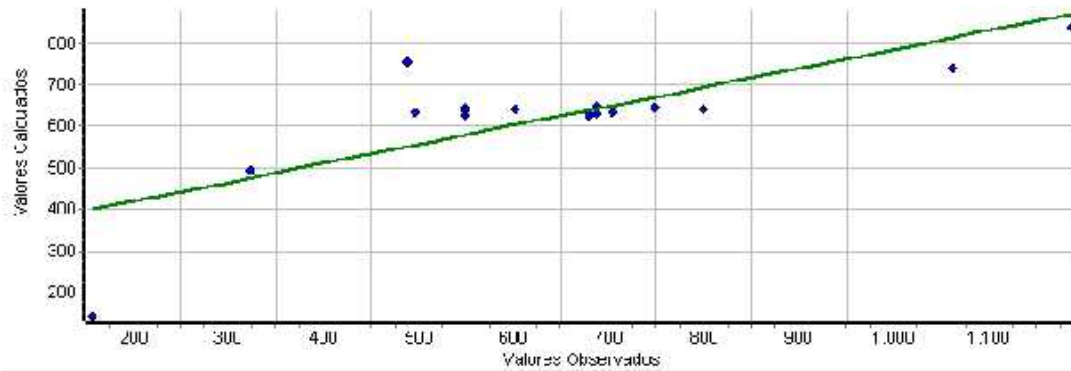
| AMOSTRA       |             | MODELO            |             |
|---------------|-------------|-------------------|-------------|
| Média         | : 642,69    | Coefic. Aderência | : 0,55050   |
| Varição Total | : 926717,07 | Varição Residual  | : 416561,99 |
| Variância     | : 57919,82  | Variância         | : 32043,23  |
| Desvio Padrão | : 240,67    | Desvio Padrão     | : 179,01    |



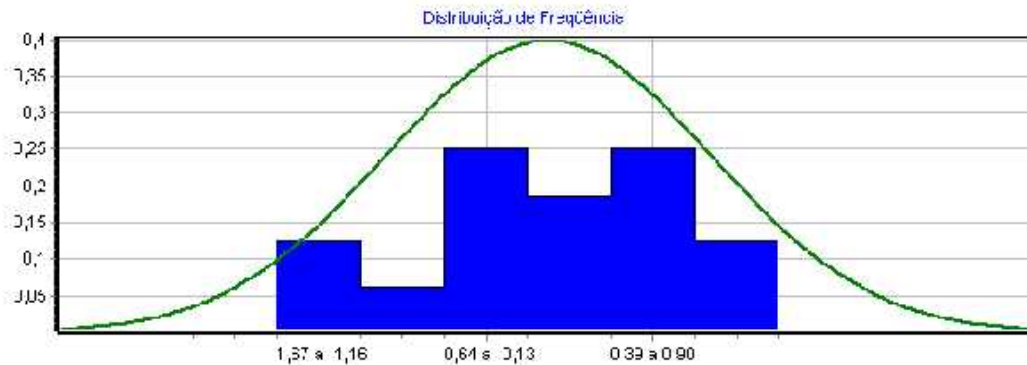
Relatório Completo



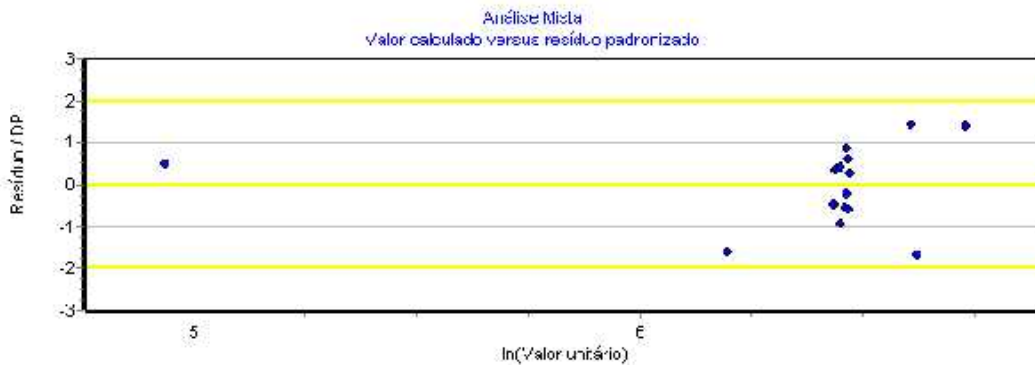
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



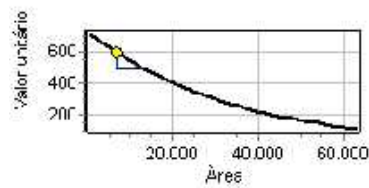
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



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: PJV6M TFH7K 2CNDT YPGVR

**Relatório Completo****DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS****X<sub>1</sub> Área**

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 800,00 a 63364,23  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -16,60 % na estimativa

**X<sub>2</sub> Localização Viária**

0 - Rua  
 1 - Rodovia  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 32,50 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.

**Y Valor unitário**

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 157,82 a 1187,50

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

| VARIÁVEL                          | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,69870) |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Área               | x             | -5,82               | 0,01                            | -0,00821                            |
| X <sub>2</sub> Localização Viária | x             | 1,71                | 11,04                           | 0,65705                             |



Relatório Completo



### MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Área | Localização Viária | Valor unitário |
|----------------|--------------|------|--------------------|----------------|
| X <sub>1</sub> | x            |      | 62                 | 85             |
| X <sub>2</sub> | x            | 54   |                    | 43             |
| Y              | ln(y)        | -82  | -24                |                |



18/10/2021 07:59

Relatório de Ficha Técnica



**Prefeitura do Município de Maringá**  
**Sistema de Geoprocessamento**  
**Relatório de Ficha Técnica**



### Localização do Lote



### Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 888/2011 e Alterações

**Zoneamento a que pertence:** ZI1 - Zona Industrial 1

**Eixo de Comércio e Serviço:** Todos os eixos são comerciais para o zoneamento ZI1

### ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO

| Zona/Eixo | Uso Permitido                                                                                                  | Uso Proibido                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ZI1       | INDÚSTRIAS INCÔMODAS, COMÉRCIO E SERVIÇOS SETORIAIS E VICINAIS (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO). | INDÚSTRIAS NOCIVAS E PERIGOSAS. TODOS OS DEMAIS USOS. |

### ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

| ZONA / EIXO | DIMENSÃO MÍNIMA DE LOTES MEIO DE QUADRA / ESQUINA TESTADA (m) / ÁREA (m <sup>2</sup> ) | ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC. | COEFIC MAXIMO DE APROV. (un.) | TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (%) (1) | AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m) |                              |          |          |          |          |                              |         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|------------------------------|---------|
|             |                                                                                        |                          |                               |                                         | FRONTAL R=RESID C=COMER            | LATERAIS                     |          |          |          |          | FUNDO                        |         |
|             |                                                                                        |                          |                               |                                         |                                    | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | < 08 PAV | < 15 PAV | < 20 PAV | > 20 PAV | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | >02 PAV |
| ZI1         | 20 / 1000<br>30 / 1500                                                                 | TÉRR. + 1                | 1,6                           | TÉRR. E 2º PAV. 80                      | 5                                  | 2,5                          | -        | -        | -        | -        | 2,5                          | -       |

(1) O subsolo poderá ocupar até 90% da superfície do lote em zona onde a área permeável mínima for de 10% e até 80% onde esta for de 20%.

(7) Obedecer a altura máxima de edificação permitida pelo Plano Diretor do Aeroporto Sívio Name Jr. Conforme determina art. 7º da LC 916/2012. Aplica-se unicamente aos seguintes trechos de via: A) Avenida Colombo - Entre a rua Arlindo Planas e o limite urbano para a saída de Paranavaí; (trecho alterada pela LC 933/2012). B) PR-317 - Entre a Avenida Colombo e o limite urbano para a saída de Campo Mourão (trecho original da LC 916/2012).

Informações complementares LC888/2011 disponível em <http://www.maringa.pr.gov.br/> artigos relevantes: 4º (definições), 7º (descritivo do zoneamento de uso e ocupação do solo), 8º (loteamentos fechados), 12º (eixos residenciais), 13º. (eixos de comércio e serviços), 14º, 18, 21º.

O texto (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO) existente no ANEXO I – REQUISITOS QUANTO AO USO DO SOLO referem-se a atividades autorizadas pela LC 951/2013 e regulamentadas através do decreto N° 921/2021.

### Informações do Lote

**Zona 42**

**Quadra Fiscal: 000**

**Lote: 210**

**Bairro: GLEBA PATRIMÔNIO MARINGÁ**

**Complemento: LT.210/13-211/12**

**O imóvel possui o seguinte número predial:**





18/10/2021 07:59

## Relatório de Ficha Técnica

nº 285 para RUA JOÃO BATISTA DE CAMPOS, PIONEIRO referente a LT.210/13-211/12 e área de terreno 10.800 m<sup>2</sup> com testada de 180 m.

nº 457 para RUA MANOEL PRUDÊNCIO DE BRITO referente a LT.210/13-211/12 e área de terreno 10.800 m<sup>2</sup> com testada de 70 m.

nº 1.707 para RUA CARLOS ROSSI referente a LT.210/13-211/12 e área de terreno 10.800 m<sup>2</sup> com testada de 50 m. (Testada principal)

**Observação:**

Os comércios e serviços centrais, setoriais e vicinais, bem como as indústrias incômodas e nocivas compreendem todas as atividades regulamentadas através do decreto 921/2021, que regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela lei complementar nº 951, de 18 de julho de 2013. Quando se tratar de lote rural, a base do geoprocessamento está conforme mapa da companhia de melhoramentos norte do paraná, portanto, em caso de lotes subdivididos, poderá não condizer com a realidade. Esta consulta é apenas para nortear o munícipe das características de uso e ocupação do solo que incidem sobre o lote original.

**Nota:**


Este documento é apenas um objeto que norteia o profissional, não o exime de consultar a legislação vigente, ou seja: I. para aprovação de projeto deve-se consultar a LC 1045/2016, LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 1387/2011 que contém o descrito dos eixos de comércio e serviços; II. para abertura de empresas deve-se consultar a LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 921/2021 (regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela Lei Complementar nº 951, de 18 de julho de 2013).

Relatório de Ficha Técnica

Data: 18/10/2021 - Hora: 07:59

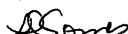
Fonte das informações: SEPLAN, SEFAZ, Geoprocessamento


**4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ**  
 AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 882, SALA 703, TORRE 2, MARINGÁ-PR CEP 87013-180  
 COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ  
 ESTADO DO PARANÁ

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>01</b>                                                                                   |
| FOLHA                                                                                       |
| RUBRICA  |

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

**MATRÍCULA Nº 7.243**

**IMÓVEL URBANO:** LOTE nº.210/13-211/12 (duzentos e dez/treze-duzentos e onze/doze), situado na GLEBA PATRIMÔNIO MARINGÁ, nesta Comarca de Maringá-PR. **ÁREA:** 10.800,00 metros quadrados. **DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES:** Divide-se: com a Rua João Batista de Campos no rumo SO 45°29'NE com uma distância de 180,00 metros, com a Rua Manoel Prudêncio de Brito, no rumo NO 44°31'SE, com uma distância de 70,00 metros, com o lote nº.211/11 no rumo NE 45°29'SO, com uma distância de 90,00 metros, com o lote nº.210/12 nos seguintes rumos e distâncias, SE 44°31'NO com 20,00 metros NE 45°29'SO com 90,00 metros, e finalmente com a Rua Carlos Rossi, no rumo SE 44°31'NO com uma distância de 50,00 metros, até o ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. **PROPRIETÁRIA:** I. G. ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº.08.472.562/0001-40, com sede e foro na Rua João Batista de Campos, nº.285, Sala 02, Parque Industrial Bandeirantes II, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº.04 em 09/11/2010, na matrícula nº.30.993, matrícula nº.30.953 em 20/03/2009 e matrícula nº.95.668 em 30/03/2011, todas do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta comarca. el. Maringá, 18 de maio de 2020. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. 

**Av-1-7.243:** Prenotação nº.10.912 em 28/04/2020. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.** Nos termos do requerimento na cédula de crédito bancário, empréstimo, capital de giro, alienação fiduciária de bens imóveis, Hipoteca nº.237/3509/0503, assinada nesta cidade aos 03/03/2020, e documento, procedo a averbação para constar que o imóvel desta possui cadastro imobiliário nº.42006400. **FUNREJUS:** R\$.15,20, conforme Receita 25. **Emolumentos:** 315,00 **VRC = R\$.60,80.** **ISS:** R\$.1,22. **FUNDEP:** R\$.3,04. el. Maringá, 18 de maio de 2020. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. 

**R-2-7.243:** Prenotação nº.10.912 em 28/04/2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TÍTULO:** Cédula de crédito bancário constante na Av-1, desta. Emitente: I. G. Transmissão e Distribuição de Energia S/A, CNPJ nº.04.636.029/0001-15. Avalista: Ilvo Griz, CPF nº. 201.699.229-87. Cônjuge autorizante: Wilmara Franco de Souza Griz, CPF nº.958.345.839-20. Terceiro garantidor: I. G. Administradora de Bens Próprios Ltda, qualificada. Em garantia do pagamento da dívida decorrente da cédula, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações entabuladas, a proprietária/devedora/fiduciante aliena ao **BANCO BRADESCO S. A.**, CNPJ nº.60.746.948/0001-12, com sede e foro na Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, em caráter fiduciário, o imóvel desta, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97. **Características da operação:** Valor liberado/solicitado: R\$. 8.210.000,00. Prazo da operação: 1217 dias. Data para liberação do crédito: 05/03/2020. **Encargos Prefixados:** Taxa de juros efetiva: 0,8153% a.m, 10,2345% a.a. A emitente declara opção ao regime de: Prefixação. **Periodicidade capitalização:** Diária. Valor do IOF: R\$. 155.470,42. Valor da tarifa: R\$.2.615,00. **Quantidade parcelas:** 34. Valor das parcelas: R\$. 297.709,40. **Periodicidade pagamento das parcelas:** De acordo com o item 1.3 da cláusula 1 do quadro V - condições da operação. **Encargos moratórios:** Conforme cláusula 5 do quadro V - condições da operação. **Praça de pagamento:** Maringá-PR. **Vencimento da 1ª parcela:** 05/10/2020. **Vencimento da última parcela:** 05/07/2023. **Valor da garantia:** R\$.8.210,00 juntamente com outro imóvel. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$. 7.060.000,00. **Percentual da garantia em relação ao principal:** 100%. **Pagamentos Autorizados:** **Tributos:** R\$.155.470,42, 1,86%. **Tarifas:** R\$.2.615,00, 0,03%. **Total:** R\$. 158.085,42, 1,89%. **Custo Efetivo Total - CET:** 0,91% a.m., 11,50% a.a. **Prazo de carência para expedição da intimação:** 15 dias, vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer

**MATRÍCULA Nº7.243**

Continua no verso

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: PJV6M TF7K 2CNDT YPGVR



Verso da Folha Nº 1

prestação ou obrigação decorrente da cédula. Demais condições constantes no título. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida em 14/11/2019, válida até 12/05/2020. Funrejus isento conforme artigo 3º, inciso VII, alínea b, item nº.11 da Lei 12.216/98. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 832,22. ISS: R\$ 16,64. FUNDEP: R\$ 41,61. Selo: R\$ 4,67. el. Maringá, 18 de maio de 2020. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. *JSGomes*

Av-3-7.243: Prenotação n. 14.177 em 03/02/2021. **ADITIVO**. Nos termos do aditivo assinado nesta cidade, datado em 29/01/2021, à cédula registrada sob n. 02, nesta, procedo a averbação para constar as seguintes alterações: Imposto sobre operação financeira - IOF: em decorrência das alterações das condições de pagamento das parcelas, a emitente, conforme legislação em vigor paga, no ato, o valor de R\$ 667,35, relativo ao imposto sobre operações financeiras - IOF. Concessão de período de carência: concessão de um período de carência conforme fluxo constante no título, no pagamento principal e encargos da dívida. Em razão do período de carência concedido pelo credor, a data de vencimento da próxima parcela de principal e encargos fica alterada para 05/04/2021. Incorporação de parcelas: incorporação do valor principal e dos encargos relativos à parcela 04, vencida respectivamente, em 05/01/2021, ao saldo devedor, os quais serão diluídos nas demais parcelas vincendas. Em virtude do disposto neste item, o saldo devedor passa a representar o valor de R\$ 8.115.935,84. Amortização dos encargos da cédula: A emitente paga ao credor, no ato do título, o valor de R\$ 125.929,61, correspondente aos encargos, calculados nos termos estabelecidos na cédula até a data do título. Portanto, o valor do saldo devedor da cédula, representa, na data do título, a quantia de R\$ 8.115.935,84. Alteração das condições de pagamento de parcelas: ficam modificadas as condições de pagamento das parcelas na forma disposta no demonstrativo geral das parcelas, conforme consta no título. Consignar o valor da TAC e o saldo devedor atual: Consignar o saldo devedor atual de R\$ 8.115.935,84, bem como os valores pagos pelo emitente ao credor a título de TAC - Tarifa de abertura de crédito, sendo que o valor de R\$ 1.045,00 refere-se ao TAC vigente, conforme consta no título. Ratificam, ainda em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas na cédula e/ou aditivos, se aplicável, inclusive a garantia, eventualmente, ora constituída, não expressamente alteradas. Funrejus: R\$ 17,09, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 68,36. ISS: R\$ 1,37. FUNDEP: R\$ 3,42. Selo digital: 1815355AVAA0000001586211. Ip. Maringá, 02 de março de 2021. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. *JSGomes*

**4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS MARINGÁ - PARANÁ**

**CERTIFICO** e dou fé, que esta cópia é reprodução autêntica do original deste Serviço de Registro de Imóveis nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015/73. Emolumentos: R\$14,83 (77,00 VRC) + (R\$4,67 - Selo - FUNARPEN) + (R\$3,68 - FUNREJUS) + (R\$0,30 - ISSQN) + (R\$0,74 - FUNDEP) - Total = R\$45,11



Maringá, 26 de maio de 2021.

Certidão emitida  
às 14:11:06.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Solicitante:** I.G. Administradora de Bens Próprios LTDA e R.E.R. administradora de Bens Próprios

**CNPJ:** 08.472.562/0001-40 e 13.038.122/0001-19

**Matrícula:** Nº 4.586 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá - PR

**Endereço:** Estrada Paranhos, Maringá PR,

**Localização (UTM – Sirgas 2000):** 7409010.66 m S ; 398483.77 m E.

**Data:** 10/12/2021



## SUMÁRIO

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....                                                        | 3  |
| 2. JUSTIFICATIVA.....                                                                     | 3  |
| 3. PESQUISA DE PREÇOS.....                                                                | 3  |
| 3.1. Estrutura da Pesquisa.....                                                           | 3  |
| 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO.....                                                         | 4  |
| 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....                                                           | 7  |
| 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA.....                                                          | 7  |
| 6.1. Coleta de Dados.....                                                                 | 7  |
| 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais..... | 7  |
| 6.2. Estudo Estatístico.....                                                              | 10 |
| 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....                                                 | 10 |
| 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....                                                        | 11 |
| 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....                                                              | 12 |
| 10. ANEXO.....                                                                            | 13 |
| 10.1. Relatório Estatístico.....                                                          | 13 |
| 10.2. Relatório de Avaliação.....                                                         | 13 |
| 10.3. Matrícula do Imóvel.....                                                            | 13 |
| 10.4. Relatório Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR.....                               | 13 |



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições do mercado vigente”.

## 2. JUSTIFICATIVA

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando com conclusão e convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. PESQUISA DE PREÇOS

Será apresentado os dados dos imóveis comparativos de pesquisa (planilhas, mapas de localização, calculo estatístico e fotos), vistoriados e utilizados como comparativos na formação do valor unitário.

### 3.1. Estrutura da Pesquisa

Com a disponibilidade de dados no mercado de imóveis urbanos locais, foi possível reunir uma gama suficiente para compor um quadro amostral sobre imóveis em oferta, a qual foi devidamente saneada e submetida ao tratamento estatístico, propiciando a definição dos valores básicos unitários aplicáveis ao imóvel avaliando.

Nas amostras das pesquisas de valores foram identificadas as características dos lotes urbanos, conforme sensibilidade e interpretação do engenheiro avaliador, onde estas caracterizam a valorização do bem avaliando.

Variáveis utilizadas na composição do modelo estatístico:

- **Área Total:** Área total do lote em m<sup>2</sup>.
- **Valor Unitário:** Valor unitário da em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).



- **Benfeitoria:** *Presença de benfeitorias não reprodutivas instaladas no imóvel, sendo:*

*0 – Sem benfeitorias no imóvel;*

*1 - Com benfeitorias no imóvel.*

- **Vocação:** *Tipo de destinação do uso do imóvel, sendo:*

*0 – Imóvel destinado a chácara de lazer;*

*1 – Imóvel destinado a uso industrial*

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel objeto do laudo foi vistoriado pelo avaliador, conforme determina a norma brasileira de avaliação NBR 14.653-2.

- **Dimensões**

Lote: 176/A

Área total: 40.414,00 m<sup>2</sup>

Dimensão: 418 x 100 x 406,50 x 102 metros.

Área Construída: Com benfeitorias.



- Croqui de Localização





- Registro Fotográfico



## 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

## 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

### 6.1. Coleta de Dados

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

#### 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.



| AMOSTRA | ÁREA      | VALOR             | VALOR UNITÁRIO | BENFEITORIA     | ZONEAMENTO | VOCAÇÃO          | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|-----------|-------------------|----------------|-----------------|------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 1080      | R\$ 650.000,00    | R\$ 601,85     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/terreno/imovel/terreno-a-venda-m2-pq-industrial-bandeirantes-maringa-pr/TE0023_BERALD">https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/terreno/imovel/terreno-a-venda-m2-pq-industrial-bandeirantes-maringa-pr/TE0023_BERALD</a>                                             |
| 2       | 1815      | R\$ 1.250.000,00  | R\$ 688,71     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1815m2-venda-RS1250000-id-2470048482/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1815m2-venda-RS1250000-id-2470048482/</a>                             |
| 3       | 800       | R\$ 550.000,00    | R\$ 687,50     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-800m2-venda-RS550000-id-2524104215/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-800m2-venda-RS550000-id-2524104215/</a>                                 |
| 4       | 1000      | R\$ 750.000,00    | R\$ 750,00     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1000m2-venda-RS750000-id-2526650787/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1000m2-venda-RS750000-id-2526650787/</a>                               |
| 5       | 5290      | R\$ 2.590.000,00  | R\$ 489,60     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                     |
| 6       | 40000     | R\$ 30.000.000,00 | R\$ 750,00     | COM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                     |
| 7       | 4816,5    | R\$ 3.300.000,00  | R\$ 685,14     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/3410346044/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/3410346044/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                       |
| 8       | 1054      | R\$ 380.000,00    | R\$ 360,53     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | <a href="http://www.ingaville.com.br/imovel/terreno-de-1054-m-na-rodovia-pr-317-parque-industrial-rosa-dos-ventos-maringa-pr-a-venda-por-380000/TE0826-INGK">http://www.ingaville.com.br/imovel/terreno-de-1054-m-na-rodovia-pr-317-parque-industrial-rosa-dos-ventos-maringa-pr-a-venda-por-380000/TE0826-INGK</a> |
| 9       | 1200      | R\$ 710.000,00    | R\$ 591,67     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | IN LOCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10      | 6051      | R\$ 1.815.000,00  | R\$ 299,95     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | IN LOCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11      | 3500      | R\$ 2.500.000,00  | R\$ 714,29     | COM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/34210004828/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/34210004828/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                     |
| 12      | 3000      | R\$ 1.500.000,00  | R\$ 500,00     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | <a href="https://www.moraesimoveismaringa.com.br/imovel/10410005035/terreno-comercial-a-venda/maringa-pr-pq-industrial">https://www.moraesimoveismaringa.com.br/imovel/10410005035/terreno-comercial-a-venda/maringa-pr-pq-industrial</a>                                                                           |
| 13      | 1436,3    | R\$ 1.000.000,00  | R\$ 696,23     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | IN LOCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 14      | 1863      | R\$ 1.200.000,00  | R\$ 644,12     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | IN LOCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 15      | 1863      | R\$ 1.200.000,00  | R\$ 644,12     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL       | Terreno / Lote / Condomínio 73447 m² em Parque Industrial, Maringá - ZAP Imóveis ( <a href="http://zapimoveis.com.br">zapimoveis.com.br</a> )                                                                                                                                                                       |
| 16      | 73.447,00 | R\$ 4.500.000,00  | R\$ 61,27      | COM BENFEITORIA | ZI1        | CHÁCARA DE LAZER | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-34848m2-venda-RS10454400-id-2501417017/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-34848m2-venda-RS10454400-id-2501417017/</a>                         |
| 17      | 34.848,00 | R\$ 10.454.400,00 | R\$ 300,00     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | CHÁCARA DE LAZER | IN LOCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 18      | 18.500,00 | R\$ 2.220.000,00  | R\$ 120,00     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | CHÁCARA DE LAZER | <a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/vedese-terreno-17000-m-estrada-paranhos-pq-industrial-bandeirantes-venda-260152901">https://pr.mgfimoveis.com.br/vedese-terreno-17000-m-estrada-paranhos-pq-industrial-bandeirantes-venda-260152901</a>                                                                       |



| AMOSTRA | ÁREA      | VALOR             | VALOR UNITÁRIO | BENFEITORIA     | ZONEAMENTO | LOCALIZAÇÃO VIÁRIA | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|-----------|-------------------|----------------|-----------------|------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19      | 17.109,00 | R\$ 2.220.000,00  | R\$ 129,76     | COM BENFEITORIA | ZI1        | CHÁCARA DE LAZER   | <a href="https://pr.mgmoveis.com.br/vendo-terreno-industrial-em-maringa-venda-pr-maringa-259606965">https://pr.mgmoveis.com.br/vendo-terreno-industrial-em-maringa-venda-pr-maringa-259606965</a>                                                                                                                           |
| 20      | 2.636,00  | R\$ 1.100.000,00  | R\$ 417,30     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL         | <a href="https://www.imovelweb.com.br/terreno-a-venda-com-0-gleba-patrimonio-maringa-maringa-r-1.700.000-3200-m2-id-2958259793">Terreno à venda com 0 , Gleba Patrimônio Maringá, Maringá - R\$ 1.700.000. 3200 m2 - ID: 2958259793 - Imovelweb</a>                                                                         |
| 21      | 3.200,00  | R\$ 1.700.000,00  | R\$ 531,25     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | INDUSTRIAL         | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/520000028/venda/chacara-em-maringa-pr-parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/520000028/venda/chacara-em-maringa-pr-parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                                                         |
| 22      | 1.280,00  | R\$ 300.000,00    | R\$ 234,38     | SEM BENFEITORIA | ZR2        | CHÁCARA DE LAZER   | <a href="https://sonialimacoretor.com.br/imovel/99110000548/chacara-a-venda/maringa-pr-gleba-patrimonio-maringa">https://sonialimacoretor.com.br/imovel/99110000548/chacara-a-venda/maringa-pr-gleba-patrimonio-maringa</a>                                                                                                 |
| 23      | 22.748,00 | R\$ 5.700.000,00  | R\$ 250,57     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | CHÁCARA DE LAZER   | <a href="https://sonialimacoretor.com.br/imovel/99110000548/chacara-a-venda/maringa-pr-gleba-patrimonio-maringa">https://sonialimacoretor.com.br/imovel/99110000548/chacara-a-venda/maringa-pr-gleba-patrimonio-maringa</a>                                                                                                 |
| 24      | 22.748,00 | R\$ 10.300.000,00 | R\$ 452,79     | COM BENFEITORIA | ZI2        | CHÁCARA DE LAZER   | IN LOCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 25      | 8.412,00  | R\$ 2.523.600,00  | R\$ 300,00     | SEM BENFEITORIA | ZI1        | CHÁCARA DE LAZER   | <a href="https://www.bellakaza.com.br/imovel/chacara-gleba-patrimonio-maringa-maringa-42592m2-venda-rs-4500000?id=15280&amp;ref=15280.10066&amp;search=19894304">https://www.bellakaza.com.br/imovel/chacara-gleba-patrimonio-maringa-maringa-42592m2-venda-rs-4500000?id=15280&amp;ref=15280.10066&amp;search=19894304</a> |

ZI1 e ZI2 - Zona Industrial (Ficha técnica do imóvel fornecida no site <http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/SIGMARINGA/?itemid=60359d1e95ca4b2fbff12da846bfb91> da Prefeitura de Maringá/PR)



## 6.2. Estudo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

## 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme tabela abaixo, item 9.2.1 NBR 14653 – 2:2011.

Tabela 1: Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

| Item                       | Descrição                                                                                                                                | Grau                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pontos    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                            |                                                                                                                                          | III                                                    | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 1                          | Caracterização do bem avaliado                                                                                                           | Completa quanto a todos os atributos analisados        | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | adoção de uma situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |
| 2                          | Coleta de dados de mercado.                                                                                                              | Características conferidas pelo autor do laudo.        | Características condetidas por profissional credenciado pelo autor do laudo.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3         |
| 3                          | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                                                                                       | 12                                                     | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3         |
| 4                          | Apresentação dos dados                                                                                                                   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes. | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2         |
| 5                          | Extrapolação                                                                                                                             | Não Admitida                                           | Admitida para apenas uma variável desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de persie simultaneamente, e em módulo | 3         |
| 6                          | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3         |
| 7                          | nível de significância máximo admitido da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                         | 1%                                                     | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3         |
| <b>Somatório de Pontos</b> |                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>19</b> |



Tabela 2: Classificação dos laudos quanto ao grau de fundamentação.

| <b>Graus</b>       | <b>III</b>                      | <b>II</b>                        | <b>I</b>                  |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Pontos Mínimos     | 18                              | 11                               | 7                         |
| Itens obrigatórios | 3,5,6 e 7 no mínimo no Grau III | 3, 5, 6 e 7 no mínimo no Grau II | Todos no mínimo no Grau I |

A Classificação do **GRAU DE PRECISÃO** deste paradigma ficou no **GRAU III**.

## 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A aplicação do modelo inferido aos imóveis avaliando exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Para o cálculo inferencial utilizou-se o programa TS-SISREG da TECSYS Engenharia.

Conforme relatório de Simulação de valor mostrado nos anexos deste trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição “t” de Student, resultando:

| <b>VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |                   |               |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>MÍNIMO</b>                                      | <b>MÉDIO</b>      | <b>MÁXIMO</b> |
| R\$ 128,13                                         | <b>R\$ 150,74</b> | R\$ 173,35    |

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor mínimo do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

**VALOR ADOTADO: R\$ 150,74**

**VALOR AVALIADO: R\$ 150,74 X 40.414,00 m<sup>2</sup> ≈ R\$ 6.092.006,36**

**VALOR ARREDONDADO: R\$ 6.090.000,00**



## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa de preço realizada, considerou-se que todas as informações de ofertas coletadas são de boa fé, e que estes valores refletem na realidade do mercado local na data pesquisada.

O modelo proposto apresenta aderência em todos os imóveis avaliando, ficando de responsabilidade do avaliador as informações inerentes à pesquisa de valores.

---

**ALESSANDRO MARQUES**  
Eng. ° Civil – CREA PR 98976/D



## **10. ANEXO**

### **10.1. Relatório Estatístico**

### **10.2. Relatório de Avaliação**

### **10.3. Matrícula do Imóvel**

### **10.4. Relatório Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR**





**Endereço: Estrada Paranhos**  
**Município: Maringá PR**

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica        | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Área                  | 40.414,00      |                                     |           | 800,00         | 73.447,00      |
| Benfeitoria           | 1,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00           |
| Vocação               | 0,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00           |
| <b>Valor Unitário</b> | <b>150,74</b>  |                                     |           | <b>61,27</b>   | <b>750,00</b>  |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 0,00         | <b>150,74</b>  | 0,00         | -22,64%       | 29,26%        | 51,90%       |
| Predição (80%)    | 0,00         | <b>150,74</b>  | 0,01         | -44,74%       | 80,95%        | 125,69%      |
| Campo de Arbitrio | 0,00         | <b>150,74</b>  | 0,00         | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 116,62       | 150,74           | 194,85       |
| Predição (80%)    | 83,30        | 150,74           | 272,77       |
| Campo de Arbitrio | 128,13       | 150,74           | 173,35       |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 150,74

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 150,74 (cento e cinquenta reais com setenta e quatro centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Mínimo (R\$):           | 128,13        |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>150,74</b> |
| Máximo (R\$):           | 173,35        |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 51,90 %  
Classificação para a estimativa: Grau de Precisão



**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

| DADOS            |      | VARIÁVEIS      |      |
|------------------|------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 25 | Total          | : 4  |
| Utilizados       | : 25 | Utilizadas     | : 4  |
| Outlier          | : 0  | Grau Liberdade | : 21 |

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)**

| COEFICIENTES |           | VARIAÇÃO      |            |
|--------------|-----------|---------------|------------|
| Correlação   | : 0,84139 | Total         | : 11,74293 |
| Determinação | : 0,70794 | Residual      | : 3,42967  |
| Ajustado     | : 0,66621 | Desvio Padrão | : 0,40413  |

| F-SNEDECOR    |             | D-WATSON        |                          |
|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| F-Calculado   | : 16,96748  | D-Calculado     | : 2,30133                |
| Significância | : < 0,01000 | Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

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

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

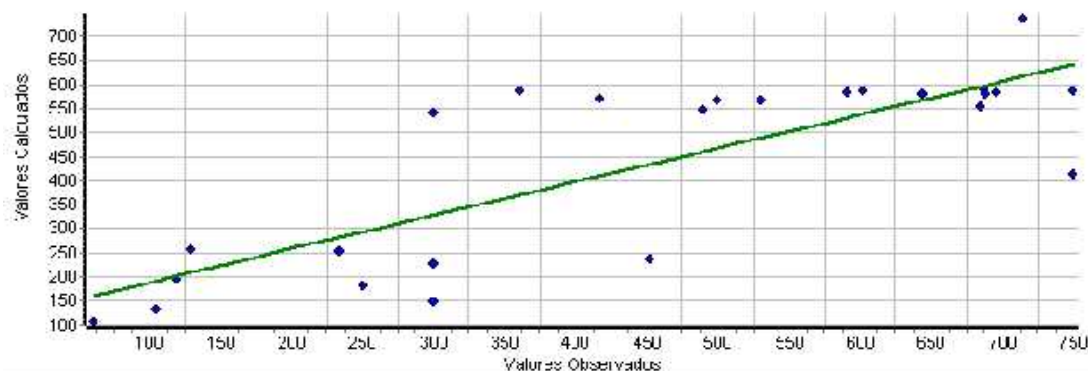
$$Y = 218,498206 * 2,718^{(-0,000016 * X_1)} * 2,718^{(0,267731 * X_2)} * 2,718^{(0,838864 * X_3)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

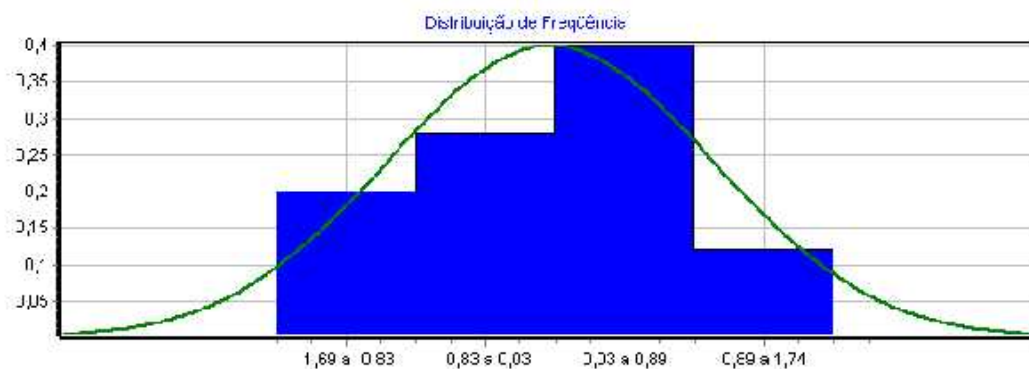
| AMOSTRA       |              | MODELO            |             |
|---------------|--------------|-------------------|-------------|
| Média         | : 454,51     | Coefic. Aderência | : 0,63323   |
| Varição Total | : 1213974,71 | Varição Residual  | : 445248,63 |
| Variância     | : 48558,99   | Variância         | : 21202,32  |
| Desvio Padrão | : 220,36     | Desvio Padrão     | : 145,61    |



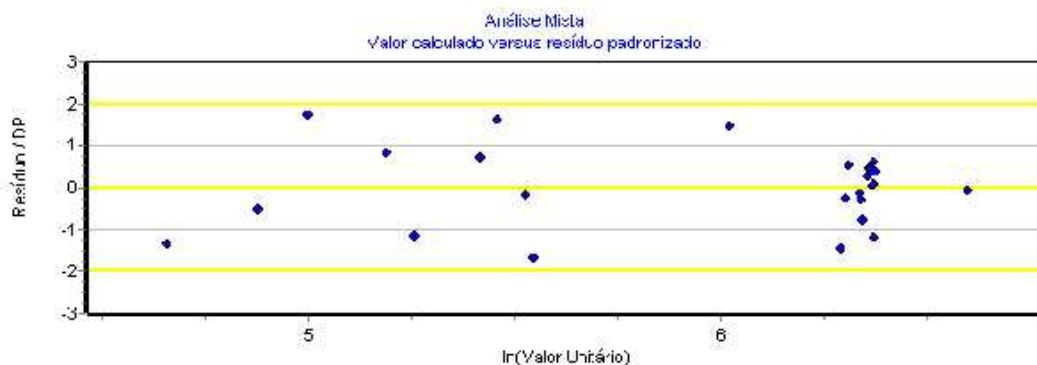
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

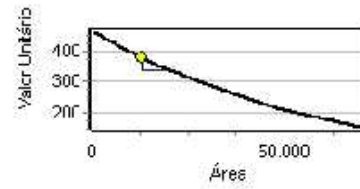


### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

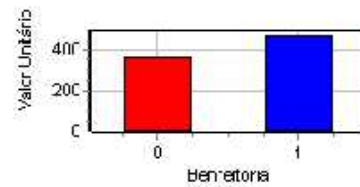


**X<sub>1</sub> Área**

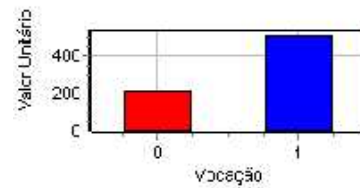
Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 800,00 a 73447,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -10,90 % na estimativa

**X<sub>2</sub> Benfeitoria**

0 - Não  
 1 - Sim  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 30,70 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.

**X<sub>3</sub> Vocação**

0 - Chácara de lazer  
 1 - Industrial  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 131,00 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.

**Y Valor Unitário**

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 61,27 a 750,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

| VARIÁVEL                   | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,66621) |
|----------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Área        | x             | -2,43               | 2,43                            | 0,59202                             |
| X <sub>2</sub> Benfeitoria | x             | 1,12                | 27,42                           | 0,66226                             |
| X <sub>3</sub> Vocação     | x             | 3,98                | 0,07                            | 0,44066                             |



**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Área | Benfeitoria | Vocação | Valor Unitário |
|----------------|--------------|------|-------------|---------|----------------|
| X <sub>1</sub> | x            |      | 53          | 7       | 47             |
| X <sub>2</sub> | x            | 53   |             | 9       | 24             |
| X <sub>3</sub> | x            | -60  | -25         |         | 66             |
| Y              | ln(y)        | -68  | -20         | 79      |                |





Certifico e dou fé que o selo de autenticidade encontra-se aposto na última folha da presente certidão

**4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ**  
AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 882, SALA 703, TORRE 2, MARINGÁ-PR CEP 87013-180  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ  
ESTADO DO PARANÁ

01

FOLHA

RUBRICA

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 4.586

**IMÓVEL:** LOTE nº 176-A (cento e setenta e seis-A), situado na GLEBA PATRIMÔNIO MARINGÁ, município e Comarca de Maringá-PR. **ÁREA:** 1,67 alqueires paulistas, ou sejam, 4,0414 hectares, iguais a 40.414,00 metros quadrados. **DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES:** Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na beira de uma Estrada, segue confrontando com o lote nº 175-B no rumo SO 37º49' com 418,00 metros, até um marco colocado na divisa do lote nº 191-A; daí mede-se pela dita divisa e pela divisa do lote nº 190-A no rumo geral NO 63º15' com 100,00 metros, até um marco semelhante aos outros; deste ponto segue confrontando com o lote nº 176-B no rumo NE 37º49' com 406,50 metros, até um marco fincado na beira da Estrada acima referida e, finalmente, pela mesma, rumo à Maringá, com 102,00 metros, segue até ao ponto de partida. Imóvel cadastrado no INCRA com código do imóvel rural nº 715.107.011.452-0, área total 4,0414 ha, Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 3.909.277-1, área total em hectares: 4,0. **PROPRIETÁRIO:** I. G. ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº. 08.472.562/0001-40, com sede na Rua João Batista de Campos, nº 285, Sala 02, Parque Industrial II, Maringá-PR; e R.E.R. ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº. 13.038.122/0001-19, com sede na Rua João Batista de Campos, nº 285, Sala 04, Parque Industrial Bandeirantes, Maringá-PR. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 08 em 08/09/2014, na matrícula nº 14.484, do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta comarca. co. Maringá, 16 de abril de 2019.

JEANE MARIA DE O. GOMES, Escrevente

**Av-1-4.586:** Prenotação n. 7.076 em 15/04/2019. **PERÍMETRO URBANO.** Nos termos do requerimento assinado nesta cidade, aos 01/04/2019, e certidão de perímetro urbano nº 014/2019, faço esta averbação para constar que o imóvel desta está inserido no perímetro urbano do Município de Maringá-PR, conforme Lei Complementar nº 332/1999 e alterações, com cadastro imobiliário nº 42096000. Funrejus: R\$ 15,20, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 60,80. co. Maringá, 16 de abril de 2019.

JEANE MARIA DE O. GOMES, Escrevente

**R-2-4.586:** Prenotação n. 6.883 em 26/03/2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TÍTULO:** Cédula de crédito bancário nº 57001/ BRDE/ DESENVOLVE SUL. Data de emissão: 20/12/2018, em Curitiba-PR. Emitente: I. G. TRANSMISSÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S/A, CNPJ nº. 04.636.029/0001-15. Intervenientes Fiduciantes: I. G. Administradora de Bens Próprios Ltda e R.E.R. Administradora de Bens Próprios Ltda, qualificadas. Avalistas: Ilvo Griz, CPF nº 201.699.229-87, e sua mulher Wilmara Franco de Souza Griz, CPF nº 958.345.839-20, e Roberlei Griz, CPF nº 006.012.489-02, e sua mulher Erika Sitta Sozzo Griz, CPF nº 024.771.359-70. Em garantia do pagamento da dívida decorrente da cédula, as proprietárias/devedoras/fiduciantes alienam ao **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE**, instituição financeira pública, CNPJ nº. 92.816.560/0001-37, com sede na Rua Uruguai, nº 155, 4º Andar, Porto Alegre-RS, em caráter fiduciário, o imóvel desta, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Valor: R\$ 3.907.845,00. Vencimento: 15/01/2027. Encargos: juros: 4,4% ao ano, base 252 dias úteis, acima da variação acumulada das taxas médias diárias dos financiamentos apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa SELIC), calculados sobre o saldo devedor, conforme consta no título. Forma de cálculo das parcelas do principal: o principal da dívida, acrescidas dos encargos pactuados, será paga em 84 meses, sendo as prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira prestação em 15/02/2020 e a última em 15/01/2027. Praça de pagamento: Curitiba-PR. Origem dos recursos: no âmbito do programa BRDE/DESENVOLVE SUL. Valor do imóvel para fins de

MATRÍCULA Nº 4.586

Continua no verso

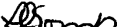



Verso da Folha Nº 1

venda em público leilão: R\$ 7.000.000,00. Valor da garantia: R\$ 7.000.000,00. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos contados da data da primeira prestação vencida e não paga. Demais condições constantes no título. Certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitidas em 01/03/2019, válidas até 28/08/2019. Funrejus isento conforme artigo 3º, inciso VII, alínea b, item nº.11 da Lei 12.216/98. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 832,21. co. Maringá, 16 de abril de 2019.

JEANE MARIA DE O. GOMES - Escrevente:



Av-3-4.586: Prenotação n.11.989 em 07/08/2020. **CANCELAMENTO**. Nos termos do requerimento mencionado na cédula de crédito bancário n. PR-58.967/BNDES/AUT-PEQ-EMP-SELIC-SBTX, e instrumento particular de constituição de garantia fiduciária de imóvel e outras avenças, ambos assinados em Curitiba-PR, aos 16/07/2020, procedo ao cancelamento da alienação fiduciária registrada sob n.02, nesta. Funrejus: isento conforme artigo 3º, inciso VII, alínea b, item n.4 da Lei 12.216/98. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$. 121,59. ISS: R\$.2,43. FUNDEP: R\$.6,08. el. Maringá, 08 de setembro de 2020. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. 

R-4-4.586: Prenotação n.11.989 em 07/08/2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TÍTULO**: Cédula de crédito bancário e instrumento particular mencionado na Av-3, desta. Emitente: I. G. Transmissão e Distribuição de Energia S/A, qualificada. Avalistas: Ilvo Griz; Roberlei Griz; Erika Sitta Sozzo Griz; e Wilmara Franco de Souza Griz, todos qualificados. Alienantes fiduciantes: I. G. Administradora de Bens Próprios Ltda; e R.E.R. Administradora de Bens Próprios Ltda, qualificadas. Em garantia do pagamento da dívida decorrente da cédula, as proprietárias/devedoras/fiduciantes alienam ao BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, qualificado, em caráter fiduciário, o imóvel desta, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Valor: R\$.1.440.000,00. Vencimento: 15/08/2025. Número do contrato BNDES: 44003922776; Decisão BRDE n.175788, data 03/06/2020. Encargos e tarifas: juros: 5,43% ao ano, acima da taxa SELIC, calculado conforme consta no título. Tarifa de análise: 0,4% do valor do crédito. Tarifa de fiscalização e acompanhamento: 1,1% do valor do crédito. Tarifa de renovação da ficha cadastral: conforme consta no título. Forma de pagamento: na carência: juros exigíveis trimestralmente; na amortização: principal e juros exigíveis mensalmente; prazo de carência: 24 meses; prazo de amortização: 36 meses; total: 60 meses; 1ª parcela ou capitalização de juros: 15/11/2020; última parcela ou capitalização de juros na carência: 15/08/2022; 1ª parcela de amortização: 15/09/2022; última parcela de amortização: 15/08/2025. Avaliação: R\$.7.000.000,00. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$.7.000.000,00. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias corridos contados da data da primeira prestação vencida e não paga. Demais condições constantes no título. Certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitidas em 14/11/2019 e 12/08/2020, válidas até 09/09/2020 e 08/02/2021, respectivamente. Funrejus isento conforme artigo 3º, inciso VII, alínea b, item n.11 da Lei 12.216/98. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$.416,11. ISS: R\$.8,32. FUNDEP: R\$.20,81. Selo: R\$.4,67. el. Maringá, 08 de setembro de 2020. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. 

Av-5-4.586: Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei n. 6015/73, procedo esta averbação para constar que a garantia fiduciária contratada, registrada sob n. 04, desta, abrange as seguintes operações: I - Cédula de crédito bancário n. PR-57001/BRDE/DESENVOLVE SUL: Emitente: I. G. TRANSMISSÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S/A; Valor: R\$ 3.907.845,00; Vencimento final: 15/01/2027; Condições de pagamento: Carência: 12 meses; Amortização: 84 meses, sendo os juros exigidos mensais na carência, e, na amortização, o principal e juros em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira prestação em 15/02/2020, e o último pagamento em 14/01/2027. Taxa de juros: 4,4% ao ano, base 252 dias úteis, acima da variação acumulada das taxas

Continua na folha 2



**4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ**  
AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 882, SALA 703, TORRE 2, MARINGÁ-PR CEP 87013-180  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ  
ESTADO DO PARANÁ

|                  |
|------------------|
| <b>02</b>        |
| FOLHA            |
| RUBRICA <i>Q</i> |

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

**MATRÍCULA Nº 4.586**

médias diárias dos financiamentos apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxas SELIC), divulgadas pelo Banco Central do Brasil. Inadimplemento e multa de inadimplemento, conforme consta no título; e II - Cédula de crédito bancário n. PR-58.967 /BNDES/AUT-PEQ-EMP-SELIC-SBTX: Emitente: I. G. TRANSMISSÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S/A; Valor: R\$ 1.440.000,00; Vencimento final: 15/08/2025; Número do contrato BNDES: 44003922776, já descritas no registro n. 04, desta, junto às demais características do mencionado contrato. co. Maringá, 18 de março de 2021. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. *O. Gomes*

Av-6-4.586: Prenotação n. 17.018 em 02/09/2021. **ADITIVO**. Nos termos do 1º aditivo ao instrumento particular de constituição de garantia fiduciária de imóvel e outras avenças, assinado em Curitiba-PR aos 17/02/2021 e documentos, procedo a averbação para constar que fica alterado o rol das operações garantidas, na alienação fiduciária registrada sob n. 04, nesta, sendo que o item I da cláusula quarta, passa a conter as seguintes informações: Cédula de crédito bancário n. PR-57.001/BRDE/DESENVOLVIMENTO SUL; Emitente: I. G. Transmissão e Distribuição de Energia S/A, qualificada. Valor: R\$ 4.108.301,70. Vencimento final: 15/01/2027. Condições de pagamento: Carência: 12 meses. Amortização: 72 meses, sendo os juros exigidos em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira prestação em 15/02/2021, e o último pagamento em 15/01/2027. Taxa de juros: 4,4% ao ano, conforme demais condições constantes no título. Ratificam-se todas as demais cláusulas e condições do instrumento particular que não foram objeto de alteração pelo aditivo. Funrejus: isento conforme artigo 3º, inciso VII, alínea b, item n. 11 da Lei 12.216/98. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$ 136,71. ISS: R\$ 2,73. FUNDEP: R\$ 6,84. Selo digital: 1535L.hVDfL.zbHNU-gmO8X.twl9w. Ip. Maringá, 17 de setembro de 2021. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. *O. Gomes*

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

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

MATRÍCULA Nº 4.586

Esse documento foi assinado digitalmente por FELLIPE DA SILVA SANTOS - 11/10/2021 08:35 PROTOCOLO: S21100063773D

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: PJTAE DR5R2 XDDZ9 EWBKD

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4bd4125c-1a30-4dcf-8707-2497f2420671

**4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS MARINGÁ - PARANÁ**  
**CERTIFICO** e dou fé, que esta cópia é reprodução autêntica do original deste Serviço de Registro de Imóveis nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015/73.  
Emolumentos: R\$14,83 (77,00 VRC) + (R\$4,67 - Selo - FUNARPEN) + (R\$3,68 - FUNREJUS) + (R\$0,30 - ISSQN) + (R\$0,74 - FUNDEP) - Total = R\$45,11

Maringá, 11 de outubro de 2021.



Certidão emitida  
às 08:32:52.





18/10/2021 08:08

Relatório de Ficha Técnica



**Prefeitura do Município de Maringá**  
**Sistema de Geoprocessamento**  
**Relatório de Ficha Técnica**



### Localização do Lote



### Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 888/2011 e Alterações

**Zoneamento a que pertence:** ZR2 - Zona Residencial 2

**Eixo de Comércio e Serviço:** O eixo não é comercial

### ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO

| Zona/Eixo | Uso Permitido                                                                                 | Uso Proibido          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| ZR2       | USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR. (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO). (6) | TODOS OS DEMAIS USOS. |

### ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

| ZONA / EIXO | DIMENSÃO MÍNIMA DE LOTES MEIO DE QUADRA / ESQUINA TESTADA (m) / ÁREA (m <sup>2</sup> ) | ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC. (m) | COEFIC. MÁXIMO DE APROV. (un.) | TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (%) (1) | AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m) |                              |          |          |          |          |                              |         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|------------------------------|---------|
|             |                                                                                        |                              |                                |                                         | FRONTAL R=RESID C=COMER            | LATERAIS                     |          |          |          |          | FUNDO                        |         |
|             |                                                                                        |                              |                                |                                         |                                    | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | < 08 PAV | < 15 PAV | < 20 PAV | > 20 PAV | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | >02 PAV |
| ZR2         | 12 / 300<br>15 / 360                                                                   | TÉRR. + 1                    | 1,4                            | TÉRR. E 2º PAV. 70                      | 3                                  | SEM=DISP COM=1,5             | -        | -        | -        | -        | SEM=DISP COM=1,5             | -       |

(1) O subsolo poderá ocupar até 90% da superfície do lote em zona onde a área permeável mínima for de 10% e até 80% onde esta for de 20%.

(6) Conforme art. 19 da LC888/2011 §2º na ZR2, a construção de 2 residências (geminada ou não), a fração do lote na qual será edificada cada residência obedecerá as condições das alíneas "a" e "b" conforme segue: alínea "a": para lotes existentes em parcelamento de solo até 31/12/2009 devem apresentar as frações conforme segue: em meio de quadra ter testada e largura média mínimas de 6,00m e área mínima de 150,00m<sup>2</sup>; em esquina ter testada e largura média mínimas de 9,00m e área mínima de 210,00m<sup>2</sup>. alínea "b": para lotes existentes em parcelamento de solo após 01/01/2010 devem apresentar as frações conforme segue: em meio de quadra ter testada e largura média mínimas de 8,00m e área mínima de 200,00m<sup>2</sup>; em esquina ter testada e largura média mínimas de 11,00m e área mínima de 275,00m<sup>2</sup>.

(7) Obedecer a altura máxima de edificação permitida pelo Plano Diretor do Aeroporto Sílvio Name Jr. Conforme determina art. 7º da LC 916/2012. Aplica-se unicamente aos seguintes trechos de via: A) Avenida Colombo - Entre a rua Arlindo Planas e o limite urbano para a saída de Paranavai; (trecho alterada pela LC 933/2012). B) PR-317 - Entre a Avenida Colombo e o limite urbano para a saída de Campo Mourão (trecho original da LC 916/2012).

Informações complementares LC888/2011 disponível em [http://www.maringa.pr.gov.br/artigos\\_relevantes](http://www.maringa.pr.gov.br/artigos_relevantes): 4º (definições), 7º (descritivo do zoneamento de uso e ocupação do solo), 8º (loteamentos fechados), 12º (eixos residenciais), 13º. (eixos de comércio e serviços), 14º, 18, 21º.

O texto (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO) existente no ANEXO I – REQUISITOS QUANTO AO USO DO SOLO referem-se a atividades autorizadas pela LC 951/2013 e regulamentadas através do decreto Nº 921/2021.

### Informações do Lote



18/10/2021 08:08

Relatório de Ficha Técnica

**Zona 42**

**Quadra Fiscal: 000**

**Lote: 176A**

**Bairro: GLEBA PATRIMÔNIO MARINGÁ**

**O imóvel possui o seguinte número predial:**

nº 1.199 para ESTRADA PARANHOS com testada de 102 m. (Testada principal)

---

**Observação:**

Os comércios e serviços centrais, setoriais e vicinais, bem como as indústrias incômodas e nocivas compreendem todas as atividades regulamentadas através do decreto 921/2021, que regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela lei complementar nº 951, de 18 de julho de 2013. Quando se tratar de lote rural, a base do geoprocessamento está conforme mapa da companhia de melhoramentos norte do paraná, portanto, em caso de lotes subdivididos, poderá não condizer com a realidade. Esta consulta é apenas para nortear o munícipe das características de uso e ocupação do solo que incidem sobre o lote original.

**Nota:**

Este documento é apenas um objeto que norteia o profissional, não o exime de consultar a legislação vigente, ou seja: I. para aprovação de projeto deve-se consultar a LC 1045/2016, LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 1387/2011 que contém o descrito dos eixos de comércio e serviços; II. para abertura de empresas deve-se consultar a LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 921/2021 (regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela Lei Complementar nº 951, de 18 de julho de 2013).

---

Relatório de Ficha Técnica

Data: 18/10/2021 - Hora: 08:07

Fonte das informações: SEPLAN, SEFAZ, Geoprocessamento

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTAE DR5R2 XDDZ9 EWBDK



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Solicitante:** I.G. Administradora de Bens Próprios LTDA

**CNPJ:** 08.472.562/0001-40

**Matrícula:** Nº 50.903 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá - PR

**Endereço:** Av. Dr. Gastão Vidigal, 716 - Conj. Res. Cidade Alta, Maringá - PR

**Localização (UTM – Sirgas 2000):** 407175.00 m E ; 7407953.00 m S.

**Data:** 10/12/2021



## SUMÁRIO

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....                                                        | 3  |
| 2. JUSTIFICATIVA.....                                                                     | 3  |
| 3. PESQUISA DE PREÇOS .....                                                               | 3  |
| 3.1. Estrutura da Pesquisa .....                                                          | 3  |
| 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO.....                                                         | 4  |
| 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....                                                           | 7  |
| 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA.....                                                          | 7  |
| 6.1. Coleta de Dados .....                                                                | 7  |
| 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais..... | 7  |
| 6.2. Estudo Estatístico.....                                                              | 10 |
| 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....                                                 | 10 |
| 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....                                                        | 11 |
| 8.1. Terreno.....                                                                         | 11 |
| 8.2. Benfeitoria .....                                                                    | 12 |
| 8.2.1. Depreciação das Edificações .....                                                  | 12 |
| 8.2.2. Cálculo do Valor do Metro Quadrado da Benfeitoria .....                            | 16 |
| 8.2.3. TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO .....                                               | 17 |
| 9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL .....                                                            | 18 |
| 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....                                                             | 18 |
| 11. ANEXO.....                                                                            | 19 |
| 11.1. Relatório Estatístico .....                                                         | 19 |
| 11.2. Relatório de Avaliação .....                                                        | 19 |
| 11.3. Matrícula do Imóvel.....                                                            | 19 |
| 11.4. Relatório de Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR.....                            | 19 |



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições do mercado vigente”.

## 2. JUSTIFICATIVA

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando com conclusão e convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. PESQUISA DE PREÇOS

Será apresentado os dados dos imóveis comparativos de pesquisa (planilhas, mapas de localização, calculo estatístico e fotos), vistoriados e utilizados como comparativos na formação do valor unitário.

### 3.1. Estrutura da Pesquisa

Com a disponibilidade de dados no mercado de imóveis urbanos locais, foi possível reunir uma gama suficiente para compor um quadro amostral sobre imóveis em oferta, a qual foi devidamente saneada e submetida ao tratamento estatístico, propiciando a definição dos valores básicos unitários aplicáveis ao imóvel avaliando.

Nas amostras das pesquisas de valores foram identificadas as características dos lotes urbanos, conforme sensibilidade e interpretação do engenheiro avaliador, onde estas caracterizam a valorização do bem avaliando.

Variáveis utilizadas na composição do modelo estatístico:

- **Área Total:** Área total do lote em m<sup>2</sup>.
- **Valor Unitário:** Valor unitário da em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).



- **Localização Viária:** *Localização do imóvel quanto a via, sendo:*
  - 0 - Terreno localizado em rua;*
  - 1 - Terreno localizado em rodovia.*
- **Benfeitoria:** *Presença de benfeitorias não reprodutivas instaladas no imóvel, sendo:*
  - 0 – Sem benfeitorias no imóvel;*
  - 1 - Com benfeitorias no imóvel.*

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel objeto do laudo foi vistoriado pelo avaliador, conforme determina a norma brasileira de avaliação NBR 14.653-2.

- **Dimensões**

Lote: 15 e 16

Quadra: 42

Área total: 647,25 m<sup>2</sup>

Dimensão: 24,60 x 7,50 x 15 x 27 x 28,16 metros.

Área Construída: 390,64 m<sup>2</sup>.

- **Localização**

Imóvel localizado na Av. Dr. Gastão Vidigal, 716 - Conj. Res. Cidade Alta, situado no município de Maringá/PR.



- Croqui de Localização



- Registro Fotográfico





## 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

## 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

### 6.1. Coleta de Dados

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

#### 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.



| AMOSTRA | ÁREA (m²) | VALOR (R\$)      | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | BENFEITORIA     | LOCALIZAÇÃO VIARIA | LOCALIZAÇÃO NA VIA | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|-----------|------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 420       | R\$ 700.000,00   | R\$ 1.666,67            | SEM BENFEITORIA | RUA                | MEIO               | <a href="https://www.sandaloimoveis.com.br/imovel/111002792/venda/terreno/jardim-aclimacao/maringa-pr">https://www.sandaloimoveis.com.br/imovel/111002792/venda/terreno/jardim-aclimacao/maringa-pr</a>                                                                   |
| 2       | 360       | R\$ 630.000,00   | R\$ 1.750,00            | COM BENFEITORIA | AVENIDA            | MEIO               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aclimacao-bairros-maringa-360m2-venda-RS630000-id-2538102530/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aclimacao-bairros-maringa-360m2-venda-RS630000-id-2538102530/</a>                   |
| 3       | 460       | R\$ 499.000,00   | R\$ 1.084,78            | SEM BENFEITORIA | RUA                | MEIO               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-08-bairros-maringa-460m2-venda-RS499000-id-2538101193/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-08-bairros-maringa-460m2-venda-RS499000-id-2538101193/</a>                                     |
| 4       | 420       | R\$ 480.000,00   | R\$ 1.142,86            | SEM BENFEITORIA | RUA                | MEIO               | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-aclimacao-maringa-pr-420m2-id-2537737292/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-aclimacao-maringa-pr-420m2-id-2537737292/</a>                     |
| 5       | 420       | R\$ 450.000,00   | R\$ 1.071,43            | SEM BENFEITORIA | RUA                | MEIO               | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-aclimacao-maringa-pr-420m2-id-2531848319/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-aclimacao-maringa-pr-420m2-id-2531848319/</a>                     |
| 6       | 600       | R\$ 750.000,00   | R\$ 1.250,00            | SEM BENFEITORIA | RUA                | MEIO               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-08-bairros-maringa-600m2-venda-RS750000-id-2538099749/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-08-bairros-maringa-600m2-venda-RS750000-id-2538099749/</a>                                     |
| 7       | 620       | R\$ 750.000,00   | R\$ 1.209,68            | SEM BENFEITORIA | RUA                | MEIO               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-08-bairros-maringa-620m2-venda-RS750000-id-2538422622/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-08-bairros-maringa-620m2-venda-RS750000-id-2538422622/</a>                                     |
| 8       | 545       | R\$ 580.000,00   | R\$ 1.064,22            | SEM BENFEITORIA | RUA                | MEIO               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-08-bairros-maringa-545m2-venda-RS580000-id-2538100513/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-08-bairros-maringa-545m2-venda-RS580000-id-2538100513/</a>                                     |
| 9       | 505       | R\$ 1.100.000,00 | R\$ 2.178,22            | SEM BENFEITORIA | AVENIDA            | MEIO               | <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/venda/terreno/imovel/terreno-a-venda-zona-maringa/TE0016_VNOVA">https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/venda/terreno/imovel/terreno-a-venda-zona-maringa/TE0016_VNOVA</a>                                                 |
| 10      | 1872      | R\$ 1.700.000,00 | R\$ 908,12              | SEM BENFEITORIA | AVENIDA            | MEIO               | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-zona-08-maringa-2958259827.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-zona-08-maringa-2958259827.html</a>                                                                       |
| 11      | 618       | R\$ 741.000,00   | R\$ 1.199,03            | SEM BENFEITORIA | RUA                | MEIO               | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-zona-08-maringa-2958266623.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-zona-08-maringa-2958266623.html</a>                                                                       |
| 12      | 486       | R\$ 490.000,00   | R\$ 1.008,23            | COM BENFEITORIA | RUA                | ESQUINA            | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-de-esquina-residencial-comercial-para-2958261168.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-de-esquina-residencial-comercial-para-2958261168.html</a>                                 |
| 13      | 548       | R\$ 550.000,00   | R\$ 1.003,65            | COM BENFEITORIA | RUA                | MEIO               | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-zona-08-maringa-2958262296.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-zona-08-maringa-2958262296.html</a>                                                                       |
| 14      | 1038      | R\$ 1.870.000,00 | R\$ 1.801,54            | SEM BENFEITORIA | AVENIDA            | ESQUINA            | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-1038-m-por-r-1-870-000-00-jardim-leblon-maringa-pr-760372359">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-1038-m-por-r-1-870-000-00-jardim-leblon-maringa-pr-760372359</a> |
| 15      | 300       | R\$ 450.000,00   | R\$ 1.500,00            | SEM BENFEITORIA | RUA                | ESQUINA            | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-zona-08-otima-localizacao-r\$450-mil-area-de-2958266806.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-zona-08-otima-localizacao-r\$450-mil-area-de-2958266806.html</a>                         |
| 16      | 420       | R\$ 445.000,00   | R\$ 1.059,52            | SEM BENFEITORIA | RUA                | ESQUINA            | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/2820000919/venda/terrenos-em-maringa-pr/jardim-aclimacao">https://sub100.com.br/imoveis/2820000919/venda/terrenos-em-maringa-pr/jardim-aclimacao</a>                                                                               |
| 17      | 420       | R\$ 600.000,00   | R\$ 1.428,57            | COM BENFEITORIA | RUA                | MEIO               | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/4812000033/venda/terrenos-em-condominios-em-maringa-pr/jardim-aclimacao">https://sub100.com.br/imoveis/4812000033/venda/terrenos-em-condominios-em-maringa-pr/jardim-aclimacao</a>                                                 |



| AMOSTRA | ÁREA (m²) | VALOR (R\$)      | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | BENFEITORIA     | LOCALIZAÇÃO VIARIA | LOCALIZAÇÃO NA VIA | SITE                                                                                                                                                                                                                |
|---------|-----------|------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18      | 420       | R\$ 750.000,00   | R\$ 1.785,71            | SEM BENFEITORIA | RUA                | ESQUINA            | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/2820000864/venda/terrenos-em-maringa-pr/jardim-aclimacao">https://sub100.com.br/imoveis/2820000864/venda/terrenos-em-maringa-pr/jardim-aclimacao</a>                         |
| 19      | 720       | R\$ 1.400.000,00 | R\$ 1.944,44            | SEM BENFEITORIA | AVENIDA            | MEIO               | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/29710001355/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/jardim-aclimacao">https://sub100.com.br/imoveis/29710001355/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/jardim-aclimacao</a> |
| 20      | 530       | R\$ 1.500.000,00 | R\$ 2.830,19            | SEM BENFEITORIA | AVENIDA            | ESQUINA            | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-comercial-na-av-gastao-vidgal-695304459">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-comercial-na-av-gastao-vidgal-695304459</a>     |
| 21      | 320       | R\$ 350.000,00   | R\$ 1.093,75            | SEM BENFEITORIA | AVENIDA            | MEIO               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/zona-08-bairros-maringa-320m2-venda-RS350000-id-2537456274/">https://www.vivareal.com.br/imovel/zona-08-bairros-maringa-320m2-venda-RS350000-id-2537456274/</a>         |



## 6.2. Estudo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

## 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme tabela abaixo, item 9.2.1 NBR 14653 – 2:2011.

Tabela 1: Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

| Item                       | Descrição                                                                                                                                | Grau                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pontos    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                            |                                                                                                                                          | III                                                    | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 1                          | Caracterização do bem avaliado                                                                                                           | Completa quanto a todos os atributos analisados        | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | adoção de uma situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |
| 2                          | Coleta de dados de mercado.                                                                                                              | Características conferidas pelo autor do laudo.        | Características condetidas por profissional credenciado pelo autor do laudo.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3         |
| 3                          | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                                                                                       | 12                                                     | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3         |
| 4                          | Apresentação dos dados                                                                                                                   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes. | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2         |
| 5                          | Extrapolação                                                                                                                             | Não Admitida                                           | Admitida para apenas uma variável desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de persie simultaneamente, e em módulo | 3         |
| 6                          | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3         |
| 7                          | nível de significância máximo admitido da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                         | 1%                                                     | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3         |
| <b>Somatório de Pontos</b> |                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>19</b> |



Tabela 2: Classificação dos laudos quanto ao grau de fundamentação.

| <b>Graus</b>       | <b>III</b>                         | <b>II</b>                           | <b>I</b>                     |
|--------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Pontos Mínimos     | 18                                 | 11                                  | 7                            |
| Itens obrigatórios | 3,5,6 e 7 no mínimo<br>no Grau III | 3, 5, 6 e 7 no mínimo<br>no Grau II | Todos no mínimo<br>no Grau I |

A Classificação do **GRAU DE PRECISÃO** deste paradigma ficou no **GRAU III**.

## 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 8.1. Terreno

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliando exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Para o cálculo inferencial utilizou-se o programa TS-SISREG da TECSYS Engenharia.

Conforme relatório de Simulação de valor mostrado nos anexos deste trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição “t” de Student, resultando:

| <b>VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |              |               |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>MÍNIMO</b>                                      | <b>MÉDIO</b> | <b>MÁXIMO</b> |
| <b>R\$ 1.995,56</b>                                | R\$ 2.197,89 | R\$ 2.400,22  |

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor mínimo do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

**VALOR ADOTADO: R\$ 1.995,56**

**VALOR AVALIADO: R\$ 1.995,56 X 647,25 m<sup>2</sup> ≈ R\$ 1.291.626,21**



## 8.2. Benfeitoria

O valor da benfeitoria (VB) foi calculado pela seguinte expressão, conforme IBAPE/SP, 2019.

$$VB = CUB \times PC \times AC \times FOC$$

Sendo:

**VB** - Valor da benfeitoria ou da edificação.

**CUB** - Custo Unitário Básico da Construção Civil, NBR 12.721.

**PC** - Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões, conforme Anexo 01.

**AC** - Área construída da edificação em apreço.

**FOC** - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

### 8.2.1. Depreciação das Edificações

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

**FOC** - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

**R** - Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;

**K** - Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - EC) \times \{1 - [IE / IR + (IE / IR)^2] / 2\}$$

Onde:

**K** - Coeficiente de Ross-Heidecke.

**EC** - Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Tabela 2.

**IE** - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

**IR** - Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1.

A vida referencial (IR) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.



**Tabela 3.** Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias.

| Grupo        | Padrão                 | Idade Referencial<br>- Ir (anos) | Valor Residual<br>- R (%) |
|--------------|------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1. BARRACO   | 1.1- Padrão Rústico    | 5                                | 0%                        |
|              | 1.2- Padrão Simples    | 10                               | 0%                        |
| 2. CASA      | 2.1- Padrão Rústico    | 60                               | 20%                       |
|              | 2.2- Padrão Proletário | 60                               | 20%                       |
|              | 2.3- Padrão Econômico  | 70                               | 20%                       |
|              | 2.4- Padrão Simples    | 70                               | 20%                       |
|              | 2.5- Padrão Médio      | 70                               | 20%                       |
|              | 2.6- Padrão Superior   | 70                               | 20%                       |
|              | 2.7- Padrão Fino       | 60                               | 20%                       |
|              | 2.8- Padrão Luxo       | 60                               | 20%                       |
| 3. GALPÃO    | 3.1- Padrão Econômico  | 60                               | 20%                       |
|              | 3.2- Padrão Simples    | 60                               | 20%                       |
|              | 3.3- Padrão Médio      | 80                               | 20%                       |
|              | 3.4- Padrão Superior   | 80                               | 20%                       |
| 4. COBERTURA | 4.1- Padrão Simples    | 20                               | 10%                       |
|              | 4.2- Padrão Médio      | 20                               | 10%                       |
|              | 4.3- Padrão Superior   | 30                               | 10%                       |

A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Tabela 02.



**Tabela 4. Estado de Conservação – Ec.**

| Ref. | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A    | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C    | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| D    | Entre regular e necessitando de reparos simples            | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| E    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, 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 cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. |
| G    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.      |
| H    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                                             |
| I    | Edificação sem valor                                       | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

O estado de conservação da edificação deverá ser fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram as instalações elétricas e hidráulicas, paredes, pisos e forros; considerando os possíveis custos para recuperação.





A Tabela 3, apresenta o coeficiente de Ross-Heideck calculado conforme Equação já apresentada.

**Tabela 5. Coeficiente de Ross-Heideck – K.**

| Idade em %<br>da vida<br>referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A                          | B             | C             | D             | E             | F             | G             | H             |
|                                      | 0                          | 0,32          | 2,52          | 8,9           | 18,1          | 33,2          | 52,6          | 75,2          |
| 2%                                   | 0,9898                     | 0,9866        | 0,9649        | 0,9097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4692        | 0,2455        |
| 4%                                   | 0,9792                     | 0,9761        | 0,9545        | 0,9000        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                                   | 0,9682                     | 0,9651        | 0,9438        | 0,8899        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                                   | 0,9568                     | 0,9537        | 0,9327        | 0,8794        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| <b>10%</b>                           | <b>0,9450</b>              | <b>0,9420</b> | <b>0,9212</b> | <b>0,8685</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 12%                                  | 0,9328                     | 0,9298        | 0,9093        | 0,8573        | 0,7640        | 0,6231        | 0,4421        | 0,2313        |
| 14%                                  | 0,9202                     | 0,9173        | 0,8970        | 0,8458        | 0,7536        | 0,6147        | 0,4362        | 0,2282        |
| 16%                                  | 0,9072                     | 0,9043        | 0,8843        | 0,8338        | 0,7430        | 0,6060        | 0,4300        | 0,2250        |
| 18%                                  | 0,8938                     | 0,8909        | 0,8713        | 0,8215        | 0,7320        | 0,5971        | 0,4237        | 0,2217        |
| <b>20%</b>                           | <b>0,8800</b>              | <b>0,8772</b> | <b>0,8578</b> | <b>0,8088</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 22%                                  | 0,8658                     | 0,8630        | 0,8440        | 0,7958        | 0,7091        | 0,5784        | 0,4104        | 0,2147        |
| 24%                                  | 0,8512                     | 0,8485        | 0,8297        | 0,7823        | 0,6971        | 0,5686        | 0,4035        | 0,2111        |
| 26%                                  | 0,8362                     | 0,8335        | 0,8151        | 0,7686        | 0,6848        | 0,5586        | 0,3964        | 0,2074        |
| 28%                                  | 0,8208                     | 0,8182        | 0,8001        | 0,7544        | 0,6722        | 0,5483        | 0,3891        | 0,2036        |
| <b>30%</b>                           | <b>0,8050</b>              | <b>0,8024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 32%                                  | 0,7888                     | 0,7863        | 0,7689        | 0,7250        | 0,6460        | 0,5269        | 0,3739        | 0,1956        |
| 34%                                  | 0,7722                     | 0,7697        | 0,7527        | 0,7097        | 0,6324        | 0,5158        | 0,3660        | 0,1915        |
| 36%                                  | 0,7552                     | 0,7528        | 0,7362        | 0,6941        | 0,6185        | 0,5045        | 0,3580        | 0,1873        |
| 38%                                  | 0,7378                     | 0,7354        | 0,7192        | 0,6781        | 0,6043        | 0,4929        | 0,3497        | 0,1830        |
| <b>40%</b>                           | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4810</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |
| 42%                                  | 0,7018                     | 0,6996        | 0,6841        | 0,6450        | 0,5748        | 0,4688        | 0,3327        | 0,1740        |
| 44%                                  | 0,6832                     | 0,6810        | 0,6660        | 0,6279        | 0,5595        | 0,4564        | 0,3238        | 0,1694        |
| 46%                                  | 0,6642                     | 0,6621        | 0,6475        | 0,6105        | 0,5440        | 0,4437        | 0,3148        | 0,1647        |
| 48%                                  | 0,6448                     | 0,6427        | 0,6286        | 0,5926        | 0,5281        | 0,4307        | 0,3056        | 0,1599        |
| <b>50%</b>                           | <b>0,6250</b>              | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |
| 52%                                  | 0,6048                     | 0,6029        | 0,5896        | 0,5559        | 0,4953        | 0,4040        | 0,2867        | 0,1500        |
| 54%                                  | 0,5842                     | 0,5823        | 0,5695        | 0,5369        | 0,4785        | 0,3902        | 0,2769        | 0,1449        |
| 56%                                  | 0,5632                     | 0,5614        | 0,5490        | 0,5176        | 0,4613        | 0,3762        | 0,2670        | 0,1397        |
| 58%                                  | 0,5418                     | 0,5401        | 0,5281        | 0,4980        | 0,4437        | 0,3619        | 0,2568        | 0,1344        |



| Idade em %<br>da vida<br>referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A                          | B             | C             | D             | E             | F             | G             | H             |
|                                      | 0                          | 0,32          | 2,52          | 8,9           | 18,1          | 33,2          | 52,6          | 75,2          |
| <b>60%</b>                           | 0,5200                     | 0,5183        | 0,5069        | 0,4779        | 0,4259        | 0,3474        | 0,2465        | 0,1290        |
| 62%                                  | 0,4978                     | 0,4962        | 0,4853        | 0,4575        | 0,4077        | 0,3325        | 0,2360        | 0,1235        |
| 64%                                  | 0,4752                     | 0,4737        | 0,4632        | 0,4368        | 0,3892        | 0,3174        | 0,2252        | 0,1178        |
| 66%                                  | 0,4522                     | 0,4508        | 0,4408        | 0,4156        | 0,3704        | 0,3021        | 0,2143        | 0,1121        |
| 68%                                  | 0,4288                     | 0,4274        | 0,4180        | 0,3941        | 0,3512        | 0,2864        | 0,2033        | 0,1063        |
| <b>70%</b>                           | <b>0,4050</b>              | <b>0,4037</b> | <b>0,3948</b> | <b>0,3722</b> | <b>0,3317</b> | <b>0,2705</b> | <b>0,1920</b> | <b>0,1004</b> |
| 72%                                  | 0,3808                     | 0,3796        | 0,3712        | 0,3500        | 0,3119        | 0,2544        | 0,1805        | 0,0944        |
| 74%                                  | 0,3562                     | 0,3551        | 0,3472        | 0,3274        | 0,2917        | 0,2379        | 0,1688        | 0,0883        |
| 76%                                  | 0,3312                     | 0,3301        | 0,3229        | 0,3044        | 0,2713        | 0,2212        | 0,1570        | 0,0821        |
| 78%                                  | 0,3058                     | 0,3048        | 0,2981        | 0,2811        | 0,2505        | 0,2043        | 0,1449        | 0,0758        |
| <b>80%</b>                           | <b>0,2800</b>              | <b>0,2791</b> | <b>0,2729</b> | <b>0,2573</b> | <b>0,2293</b> | <b>0,1870</b> | <b>0,1327</b> | <b>0,0694</b> |
| 82%                                  | 0,2538                     | 0,2530        | 0,2474        | 0,2333        | 0,2079        | 0,1695        | 0,1203        | 0,0629        |
| 84%                                  | 0,2272                     | 0,2265        | 0,2215        | 0,2088        | 0,1861        | 0,1518        | 0,1077        | 0,0563        |
| 86%                                  | 0,2002                     | 0,1996        | 0,1952        | 0,1840        | 0,1640        | 0,1337        | 0,0949        | 0,0496        |
| 88%                                  | 0,1728                     | 0,1722        | 0,1684        | 0,1588        | 0,1415        | 0,1154        | 0,0819        | 0,0429        |
| <b>90%</b>                           | <b>0,1450</b>              | <b>0,1445</b> | <b>0,1413</b> | <b>0,1333</b> | <b>0,1188</b> | <b>0,0969</b> | <b>0,0687</b> | <b>0,0360</b> |
| 92%                                  | 0,1168                     | 0,1164        | 0,1139        | 0,1074        | 0,0957        | 0,0780        | 0,0554        | 0,0290        |
| 94%                                  | 0,0882                     | 0,0879        | 0,0860        | 0,0811        | 0,0722        | 0,0589        | 0,0418        | 0,0219        |
| 96%                                  | 0,0592                     | 0,0590        | 0,0577        | 0,0544        | 0,0485        | 0,0395        | 0,0281        | 0,0147        |
| 98%                                  | 0,0298                     | 0,0297        | 0,0290        | 0,0274        | 0,0244        | 0,0199        | 0,0141        | 0,0074        |
| <b>100%</b>                          | <b>0,0000</b>              | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> |

Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação IE – e a vida referencial IR – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1. / Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Tabela 2.

### 8.2.2. Cálculo do Valor do Metro Quadrado da Benfeitoria

A fim de realizar o cálculo do metro quadrado da benfeitoria, considera-se a tipologia e padrão construtivo da edificação, definido com base IBAPE/SP, 2019. As quais são ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Adendos a estes valores, são considerados o Custo Unitário Básico, Idade e Estado de conservação do imóvel, dispostos nas tabelas de 1 a 3.



### 8.2.3. TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO

| ITENS          | CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL |
|----------------|---------------------------|
| Tipologia      | Casa                      |
| Padrão         | Superior                  |
| Área do Imóvel | 390,64 m <sup>2</sup>     |
| Idade          | 30 anos                   |

| CUB (R8-N)   | Área do Imóvel        | Padrão                                | Intervalo de Índice (Pc) | Idade Referencial | Idade   | Estado de Conservação (Ec) | Depreciação | Coefficiente de Ross-Heideck (K) | Valor Residual | Fator de Adequação Obsolescência (Foc) | Valor Avaliado   |
|--------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------|----------------------------|-------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------------|------------------|
| R\$ 1.987,39 | 390,64 m <sup>2</sup> | Grupo 2. CASA - 2.4 - Padrão Superior | 2,356                    | 70 anos           | 30 anos | F                          | 33,20%      | 0,4688                           | 20%            | 57,50%                                 | R\$ 1.051.799,97 |

**Valor avaliado: R\$ 1.051.799,97**

*(Hum milhão cinquenta um mil setecentos e noventa nove reais e noventa sete centavos.)*



## 9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Valor do terreno             | R\$ 1.291.626,21        |
| Valor das benfeitorias       | R\$ 1.051.799,97        |
| <b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b> | <b>R\$ 2.342.748,23</b> |

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa de preço realizada, considerou-se que todas as informações de ofertas coletadas são de boa fé, e que estes valores refletem na realidade do mercado local na data pesquisada.

O modelo proposto apresenta aderência em todos os imóveis avaliando, ficando de responsabilidade do avaliador as informações inerentes à pesquisa de valores.

**ALESSANDRO MARQUES**  
Eng. ° Civil – CREA PR 98976/D



## **11. ANEXO**

### **11.1. Relatório Estatístico**

### **11.2. Relatório de Avaliação**

### **11.3. Matrícula do Imóvel**

### **11.4. Relatório de Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR**



**Endereço: Av. Dr. Gastão Vidigal, 716 - Conj. Res. Cidade Alta, Maringá - PR**  
**Município: Maringá Paraná**

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica        | Escala Adotada  | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Área                  | 647,25          |                                     |           | 300,00         | 1.872,00       |
| Localização na Via    | 1,00            |                                     |           | 0,00           | 1,00           |
| Localização Viária    | 1,00            |                                     |           | 0,00           | 1,00           |
| <b>Valor Unitário</b> | <b>2.197,89</b> |                                     |           | 908,12         | 2.830,19       |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado  | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 3,08         | <b>2.197,89</b> | 3,71         | -9,21%        | 9,21%         | 18,41%       |
| Predição (80%)    | 2,73         | <b>2.197,89</b> | 4,06         | -19,61%       | 19,61%        | 39,22%       |
| Campo de Arbitrio | 2,89         | <b>2.197,89</b> | 3,91         | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 1.995,56     | 2.197,89         | 2.400,22     |
| Predição (80%)    | 1.766,88     | 2.197,89         | 2.628,89     |
| Campo de Arbitrio | 1.868,21     | 2.197,89         | 2.527,57     |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 2197,89

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 2.197,89 (dois mil, cento e noventa e sete reais com oitenta e nove centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Mínimo (R\$):           | 1.995,56        |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>2.197,89</b> |
| Máximo (R\$):           | 2.400,22        |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 18,41 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão.



**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

| DADOS            |      | VARIÁVEIS      |      |
|------------------|------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 21 | Total          | : 5  |
| Utilizados       | : 20 | Utilizadas     | : 4  |
| Outlier          | : 0  | Grau Liberdade | : 16 |

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**

| COEFICIENTES |           | VARIAÇÃO      |                 |
|--------------|-----------|---------------|-----------------|
| Correlação   | : 0,84660 | Total         | : 4576345,73942 |
| Determinação | : 0,71674 | Residual      | : 1296308,14958 |
| Ajustado     | : 0,66363 | Desvio Padrão | : 284,63882     |

| F-SNEDECOR    |             | D-WATSON        |                          |
|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| F-Calculado   | : 13,49489  | D-Calculado     | : 2,45910                |
| Significância | : < 0,01000 | Resultado Teste | : Não auto-regressão 98% |

| NORMALIDADE   |        |          |          |
|---------------|--------|----------|----------|
| Intervalo     | Classe | % Padrão | % Modelo |
| -1 a 1        |        | 68       | 70       |
| -1,64 a +1,64 |        | 90       | 90       |
| -1,96 a +1,96 |        | 95       | 100      |

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

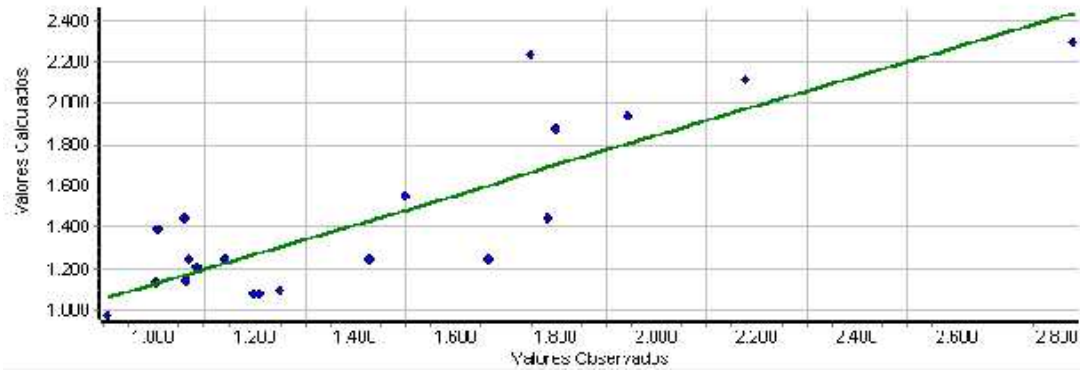
$$Y = 1590,153030 + -0,837227 * X_1 + 204,779191 * X_2 + 944,849848 * X_3$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

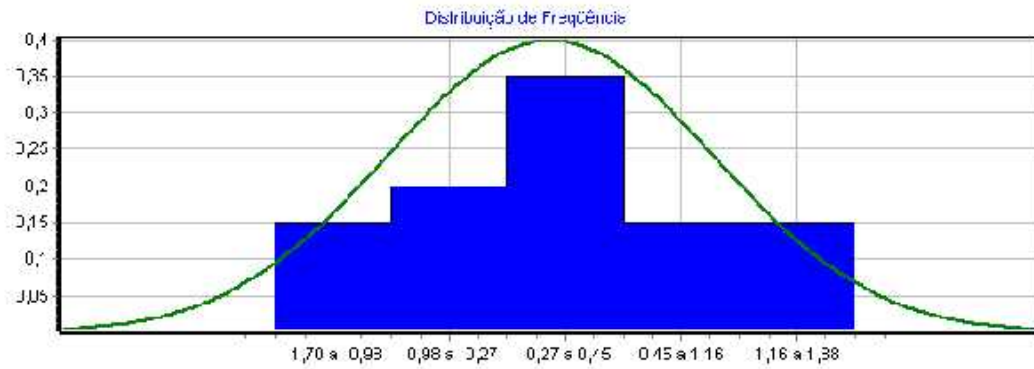
| AMOSTRA       |              | MODELO            |              |
|---------------|--------------|-------------------|--------------|
| Média         | : 1444,34    | Coefic. Aderência | : 0,71674    |
| Varição Total | : 4576345,74 | Varição Residual  | : 1296308,15 |
| Variância     | : 228817,29  | Variância         | : 81019,26   |
| Desvio Padrão | : 478,35     | Desvio Padrão     | : 284,64     |



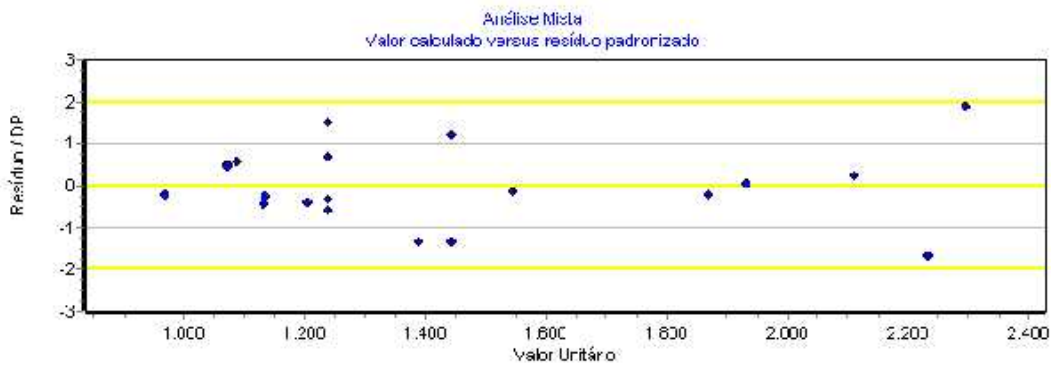
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

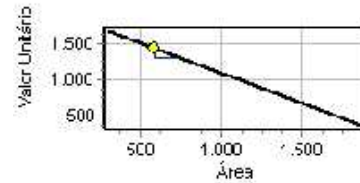




## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

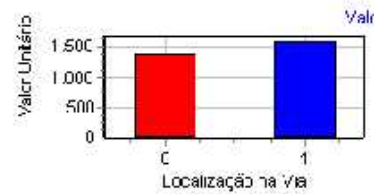
### X<sub>1</sub> Área

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 300,00 a 1872,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -9,11 % na estimativa



### X<sub>2</sub> Localização na Via

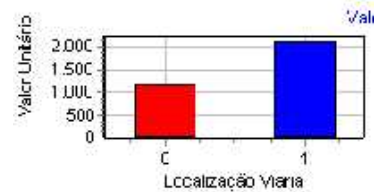
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 14,80 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



### Benefitoria

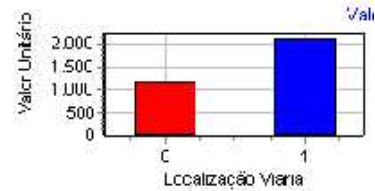
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> Localização Viária

Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 81,40 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



### Y Valor Unitário

Tipo: Dependente  
Amplitude: 908,12 a 2830,19

Micronumerosidade para o modelo: atendida.



**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

| VARIÁVEL                          | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,66363) |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Área               | x             | -3,76               | 0,17                            | 0,40327                             |
| X <sub>2</sub> Localização na Via | x             | 1,46                | 16,47                           | 0,64145                             |
| X <sub>3</sub> Localização Viária | x             | 5,87                | 0,01                            | 0,00087                             |

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Área | Localização na Via | Localização Viária | Valor Unitário |
|----------------|--------------|------|--------------------|--------------------|----------------|
| X <sub>1</sub> | x            |      | 13                 | 77                 | 69             |
| X <sub>2</sub> | x            | -11  |                    | 22                 | 34             |
| X <sub>3</sub> | x            | 49   | 5                  |                    | 83             |
| Y              | y            | -16  | 30                 | 63                 |                |

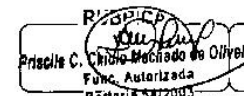




**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PARANÁ**

**Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes**

AGENTE DELEGADO



FLS. N. **1**

MATRÍCULA Nº **50.903**

**LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA 50903 - IMÓVEL:** Data n. 15/16 (quinze/dezesseis) da quadra n. 42 (quarenta e dois), situada no loteamento denominado JARDIM VILA RICA, nesta cidade e comarca de Maringá-PR. **ÁREA:** 647,25 metros quadrados. **DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES:** divide-se com a Avenida Gastão Vidigal no rumo NE 29°42' SO e distância de 24,60 metros, com a Rua Dirceu Fernandes no rumo NE 76°12' SO e distância de 7,50 metros, ainda com a Rua Dirceu Fernandes no rumo SE 76°18' NO e distância de 15,00 metros, com a data n. 17 no rumo SO 13°42' NE e distância de 27,00 metros; e finalmente, com parte da data n. 12 e as datas ns. 13 e 14 no rumo NO 76°18' SE e distância de 28,16 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Existe sobre o imóvel desta construção residencial em alvenaria com a área de 390,64 metros quadrados. **PROPRIETÁRIOS:** ILVO GRIZ e sua mulher WILMARA FRANCO DE SOUZA GRIZ, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, ele empresário, CI.RG. n. 1.076.446-PR, CPF n. 201.699.229-87, ela empresária, CI.RG. n. 1.177.508-0-PR, CPF n. 958.345.839-20, domiciliados na Rua Saint Hilaire n. 2317, Maringá-PR. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro n. 09 nas matrículas 3692 e 4057 em 23.11.1988, neste Serviço. Lt. Maringá, 28 de dezembro de 2010. *Priscila C. Chiulo Machado de Oliveira - Autorizada*

**R-01:** Prenotação n. 175337 em 28.04.2011. **TÍTULO:** Instrumento Particular de Contrato Social assinado nesta cidade em 13.11.2006, com registro na Junta Comercial do Paraná sob n. 41205828004 em 22.11.2006. **TRANSMITENTES:** os proprietários. **ADQUIRENTE:** **I.G. ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua João Batista de Campos, n. 285, sala 02, Parque Industrial Bandeirantes, Maringá-PR, CNPJ n. 08.472.562/0001-40. Valor: R\$ 322.375,54. **ITBI:** Isento. Arquivo: 78/1529. Emitida a DOI por este Serviço. **Funrejus:** Isento conforme artigo 3º, item VII, letra b, n. 17 da Lei 12.216/98. **Emolumentos:** 4.312,00 VRC=R\$ 607,99. m. Maringá, 02 de maio de 2011. *Priscila C. Chiulo Machado de Oliveira - Autorizada*

**Av-2-50.903:** Prenotação n. 241156 em 23/07/2018. **TÍTULO:** Contrato de Locação n. 434/2018 assinado em Maringá-PR aos 05/06/2018. **LOCADORA:** a proprietária. **LOCATÁRIO:** **MUNICÍPIO DE MARINGÁ**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede e foro na Avenida XV de Novembro, n. 701, Maringá-PR, CNPJ/MF n. 76.282.656/0001-06. **Destinação do imóvel:** O imóvel destina-se ao funcionamento específico para instalação do Conselho Tutelar Zona Sul, em atendimento a Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania - SASC. Por razões de interesse público poderá o locatário alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização à locadora. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de Termo Aditivo. **Prazo de Vigência:** 12 meses, contados da data da assinatura do contrato, que poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da contratação, mediante assinatura de termo aditivo. Valor do aluguel mensal: R\$ 7.000,00. Demais condições constantes do título. **Funrejus** guia n. 14000000003810511-5, pago R\$ 168,00 em 24/07/2018. **Emolumentos:** 1.293,57 VRC= R\$ 249,66. sa. Maringá, 25 de julho de 2018. *Vivian Cristine Domingues Mota - Autorizada*

Documento emitido às 09:40:00 hs.



**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS MARINGÁ - PARANÁ**

**CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos art. 19§ 1º da Lei 6015/73.**

**Maringá, 01 de outubro de 2021.**



Certidão emitida pelo SREI [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL SIDNEY DE TOLEDO MENEZES - 01/10/2021 10:40 PROTOCOLO: S21100000145D



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: PJD7W M7TDD F43G7 HYBJB

18/10/2021 10:46

Relatório de Ficha Técnica



**Prefeitura do Município de Maringá**  
**Sistema de Geoprocessamento**  
**Relatório de Ficha Técnica**



### Localização do Lote



### Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 888/2011 e Alterações

**Zoneamento a que pertence:** ZR2 - Zona Residencial 2

**Eixo de Comércio e Serviço:** O eixo não é comercial

### ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO

| Zona/Eixo | Uso Permitido                                                                                 | Uso Proibido          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| ZR2       | USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR. (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO). (6) | TODOS OS DEMAIS USOS. |

### ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

| ZONA / EIXO | DIMENSÃO MÍNIMA DE LOTES MEIO DE QUADRA / ESQUINA TESTADA (m) / ÁREA (m <sup>2</sup> ) | ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC. (m) | COEFIC. MÁXIMO DE APROV. (un.) | TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (%) (1) | AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m) |                              |          |          |          |          |                              |         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|------------------------------|---------|
|             |                                                                                        |                              |                                |                                         | FRONTAL R=RESID C=COMER            | LATERAIS                     |          |          |          |          | FUNDO                        |         |
|             |                                                                                        |                              |                                |                                         |                                    | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | < 08 PAV | < 15 PAV | < 20 PAV | > 20 PAV | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | >02 PAV |
| ZR2         | 12 / 300<br>15 / 360                                                                   | TÉRR. + 1                    | 1,4                            | TÉRR. E 2º PAV. 70                      | 3                                  | SEM=DISP COM=1,5             | -        | -        | -        | -        | SEM=DISP COM=1,5             | -       |

(1) O subsolo poderá ocupar até 90% da superfície do lote em zona onde a área permeável mínima for de 10% e até 80% onde esta for de 20%.

(6) Conforme art.19 da LC888/2011 §2º na ZR2, a construção de 2 residências (geminada ou não), a fração do lote na qual será edificada cada residência obedecerá as condições das alíneas "a" e "b" conforme segue: alínea "a": para lotes existentes em parcelamento de solo até 31/12/2009 devem apresentar as frações conforme segue: em meio de quadra ter testada e largura média mínimas de 6,00m e área mínima de 150,00m<sup>2</sup>; em esquina ter testada e largura média mínimas de 9,00m e área mínima de 210,00m<sup>2</sup>. alínea "b": para lotes existentes em parcelamento de solo após 01/01/2010 devem apresentar as frações conforme segue: em meio de quadra ter testada e largura média mínimas de 8,00m e área mínima de 200,00m<sup>2</sup>; em esquina ter testada e largura média mínimas de 11,00m e área mínima de 275,00m<sup>2</sup>.

(7) Obedecer a altura máxima de edificação permitida pelo Plano Diretor do Aeroporto Sílvio Name Jr. Conforme determina art. 7º da LC 916/2012. Aplica-se unicamente aos seguintes trechos de via: A) Avenida Colombo - Entre a rua Arlindo Planas e o limite urbano para a saída de Paranavá; (trecho alterada pela LC 933/2012). B) PR-317 - Entre a Avenida Colombo e o limite urbano para a saída de Campo Mourão (trecho original da LC 916/2012).

Informações complementares LC888/2011 disponível em [http://www.maringa.pr.gov.br/artigos\\_relevantes](http://www.maringa.pr.gov.br/artigos_relevantes): 4º (definições), 7º (descritivo do zoneamento de uso e ocupação do solo), 8º (loteamentos fechados), 12º (eixos residenciais), 13º. (eixos de comércio e serviços), 14º, 18, 21º.

O texto (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO) existente no ANEXO I – REQUISITOS QUANTO AO USO DO SOLO referem-se a atividades autorizadas pela LC 951/2013 e regulamentadas através do decreto Nº 921/2021.

### Informações do Lote



18/10/2021 10:46

Relatório de Ficha Técnica

**Zona 20****Quadra Fiscal: 219****Lote: 006****Bairro: JARDIM ITÁLIA****Condomínio: FOGANHOLO, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL****O imóvel possui o seguinte número predial:**nº 482 para RUA VICTALINA DELFANTE CASTANHA, PIONEIRA referente a SOBRADO B e área de terreno  
150,57 m<sup>2</sup> com testada de 6,8 m. (Testada principal)nº 488 para RUA VICTALINA DELFANTE CASTANHA, PIONEIRA referente a SOBRADO "A" e área de terreno  
150,33 m<sup>2</sup> com testada de 6,8 m. (Testada principal)**Observação:**

Os comércios e serviços centrais, setoriais e vicinais, bem como as indústrias incômodas e nocivas compreendem todas as atividades regulamentadas através do decreto 921/2021, que regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela lei complementar nº 951, de 18 de julho de 2013. Quando se tratar de lote rural, a base do geoprocessamento está conforme mapa da companhia de melhoramentos norte do paraná, portanto, em caso de lotes subdivididos, poderá não condizer com a realidade. Esta consulta é apenas para nortear o município das características de uso e ocupação do solo que incidem sobre o lote original.

**Nota:**

Este documento é apenas um objeto que norteia o profissional, não o exime de consultar a legislação vigente, ou seja: I. para aprovação de projeto deve-se consultar a LC 1045/2016, LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 1387/2011 que contém o descrito dos eixos de comércio e serviços; II. para abertura de empresas deve-se consultar a LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 921/2021 (regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela Lei Complementar nº 951, de 18 de julho de 2013).

Relatório de Ficha Técnica

Data: 18/10/2021 - Hora: 10:45

Fonte das informações: SEPLAN, SEFAZ, Geoprocessamento



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Solicitante:** Ilvo Griz

**CPF:** 201.699.229-87

**Matrícula:** Nº 9.338 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Cornélio Procópio - PR

**Endereço:** Represa de Capivara, S/N Acesso por Primeiro de Maio Ilha do Sol, Sertaneja – PR, 86340-000

**Localização (UTM – Sirgas 2000):** 7473313.94 m S ; 502074.79 m E.

**Data:** 10/12/2021



## SUMÁRIO

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....                                                           | 3  |
| 2. JUSTIFICATIVA.....                                                                        | 3  |
| 3. PESQUISA DE PREÇOS .....                                                                  | 3  |
| 3.1. Estrutura da Pesquisa .....                                                             | 3  |
| 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO.....                                                            | 4  |
| □ Localização.....                                                                           | 4  |
| 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....                                                              | 6  |
| 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA.....                                                             | 6  |
| 6.1. Coleta de Dados .....                                                                   | 6  |
| 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis<br>individuais..... | 6  |
| 6.2. Estudo Estatístico.....                                                                 | 9  |
| 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....                                                    | 9  |
| 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....                                                           | 10 |
| 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....                                                                 | 11 |
| 10. ANEXO.....                                                                               | 12 |
| 10.1. Relatório Estatístico .....                                                            | 12 |
| 10.2. Relatório de Avaliação .....                                                           | 12 |
| 10.3. Matrícula do Imóvel.....                                                               | 12 |



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições do mercado vigente”.

## 2. JUSTIFICATIVA

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando com conclusão e convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. PESQUISA DE PREÇOS

Será apresentado os dados dos imóveis comparativos de pesquisa (planilhas, mapas de localização, calculo estatístico e fotos), vistoriados e utilizados como comparativos na formação do valor unitário.

### 3.1. Estrutura da Pesquisa

Com a disponibilidade de dados no mercado de imóveis urbanos locais, foi possível reunir uma gama suficiente para compor um quadro amostral sobre imóveis em oferta, a qual foi devidamente saneada e submetida ao tratamento estatístico, propiciando a definição dos valores básicos unitários aplicáveis ao imóvel avaliando.

Nas amostras das pesquisas de valores foram identificadas as características dos lotes urbanos, conforme sensibilidade e interpretação do engenheiro avaliador, onde estas caracterizam a valorização do bem avaliando.

Variáveis utilizadas na composição do modelo estatístico:

- **Área Total:** Área total do lote em m<sup>2</sup>.
- **Valor Unitário:** Valor unitário da em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).





- **Benfeitoria:** *Presença de benfeitorias no terreno, sendo:*
  - 0 - Terreno sem benfeitorias;
  - 1 - Terreno com benfeitorias.
  
- **Características:** *Imóvel com acesso a represa ou não, sendo:*
  - 0 - Terreno sem área molhada;
  - 1 - Terreno com área molhada.
  
- **Condomínio:** *Localização do imóvel quando ao condomínio, sendo:*
  - 0 - Terreno localizado no Condomínio Ilha do Sol;
  - 1 - Terreno localizado no Condomínio Estância Punta Del Leste.

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel objeto do laudo foi vistoriado pelo avaliador, conforme determina a norma brasileira de avaliação NBR 14.653-2.

- **Dimensões**

Lote: 126-A

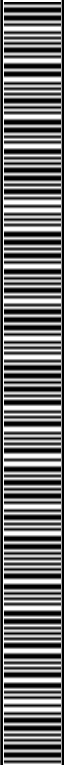
Área total: 1.092,17 m<sup>2</sup>

Dimensão: 55,55 x 16,25x 53,32 x 24,36 metros.

Área Construída: Sem benfeitorias.

- **Localização**

Terreno localizado no Condomínio Ilha do Sol, situado no distrito de Paranagi e município de Sertaneja/PR.



- Croqui de Localização



## 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

## 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

### 6.1. Coleta de Dados

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

#### 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.



| AMOSTRA | ÁREA    | VALOR            | VALOR UNITÁRIO | BENFEITORIA | CARACTERISTICAS  | CONDOMINIO               | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|---------|------------------|----------------|-------------|------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 1019,93 | R\$ 250.000,00   | R\$ 245,11     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://claudiopiresimoveis.com.br/properties/ilha-do-sol-distrito-de-paranagi-municipio-de-sertaneja/">https://claudiopiresimoveis.com.br/properties/ilha-do-sol-distrito-de-paranagi-municipio-de-sertaneja/</a>                                                                                                                                                   |
| 2       | 1215,65 | R\$ 260.000,00   | R\$ 213,88     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/sertaneja-loteamentocondominio-condominio-ilha-do-sol-venda-pr-sertaneja-264958596">https://pr.mgfimoveis.com.br/sertaneja-loteamentocondominio-condominio-ilha-do-sol-venda-pr-sertaneja-264958596</a>                                                                                                                                 |
| 3       | 1299,42 | R\$ 250.000,00   | R\$ 192,39     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://www.imoveisexclusiva.com.br/imovel/terreno-a-venda-1299-m-condominio-ilha-do-sol-sertaneja-pr/TE0187-EXCO?from=sale">https://www.imoveisexclusiva.com.br/imovel/terreno-a-venda-1299-m-condominio-ilha-do-sol-sertaneja-pr/TE0187-EXCO?from=sale</a>                                                                                                         |
| 4       | 1250    | R\$ 350.000,00   | R\$ 280,00     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/pedaco-do-paraiso-venda-pr-sertaneja-creci-i03632-ref-imovel-v41012-264527722">https://pr.mgfimoveis.com.br/pedaco-do-paraiso-venda-pr-sertaneja-creci-i03632-ref-imovel-v41012-264527722</a>                                                                                                                                           |
| 5       | 2125    | R\$ 465.000,00   | R\$ 218,82     | Sem Benf.   | Com área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="http://www.imoveisdeldondrina.com.br/i/359/terreno/distrito-de-paranagi/477988?goal=comp">http://www.imoveisdeldondrina.com.br/i/359/terreno/distrito-de-paranagi/477988?goal=comp</a>                                                                                                                                                                               |
| 6       | 2300    | R\$ 690.000,00   | R\$ 300,00     | Sem Benf.   | Com área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sertaneja-pr-2300m2-id-2515941475/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sertaneja-pr-2300m2-id-2515941475/</a>                                                                                                                                                     |
| 7       | 2000    | R\$ 595.000,00   | R\$ 297,50     | Sem Benf.   | Com área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-sertaneja-pr-2000m2-id-2517701607/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-sertaneja-pr-2000m2-id-2517701607/</a>                                                                                                                                       |
| 8       | 1090    | R\$ 650.000,00   | R\$ 596,33     | Com Benf.   | Sem área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://claudiopiresimoveis.com.br/properties/condominio-ilha-do-sol-distrito-de-paranagi-sertaneja-pr/">https://claudiopiresimoveis.com.br/properties/condominio-ilha-do-sol-distrito-de-paranagi-sertaneja-pr/</a>                                                                                                                                                 |
| 9       | 1250    | R\$ 270.000,00   | R\$ 216,00     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-primeiro-de-maio-1250m2-venda-RS270000-id-2536430882/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-primeiro-de-maio-1250m2-venda-RS270000-id-2536430882/</a>                                                                                                                       |
| 10      | 1274    | R\$ 250.000,00   | R\$ 196,23     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-primeiro-de-maio-1274m2-venda-RS250000-id-2536823013/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-primeiro-de-maio-1274m2-venda-RS250000-id-2536823013/</a>                                                                                                                                                     |
| 11      | 1800    | R\$ 1.600.000,00 | R\$ 888,89     | Com Benf.   | Com área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-centro-bairros-sertaneja-230m2-venda-RS1600000-id-2531616111/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-centro-bairros-sertaneja-230m2-venda-RS1600000-id-2531616111/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a> |
| 12      | 6000    | R\$ 900.000,00   | R\$ 150,00     | Com Benf.   | Com área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-4-quartos-sertaneja-550m2-venda-RS900000-id-2536823226/">https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-4-quartos-sertaneja-550m2-venda-RS900000-id-2536823226/</a>                                                                                                                                                           |
| 13      | 1250    | R\$ 235.000,00   | R\$ 188,00     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="http://www.vlo.com.br/i/terreno/distrito-de-paranagi/229208">http://www.vlo.com.br/i/terreno/distrito-de-paranagi/229208</a>                                                                                                                                                                                                                                         |
| 14      | 1090    | R\$ 1.170.000,00 | R\$ 1.073,39   | Com Benf.   | Sem área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/imoveis/casa-em-condominio-ilha-do-sol-946695884">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/imoveis/casa-em-condominio-ilha-do-sol-946695884</a>                                                                                                                                                                             |
| 15      | 2070    | R\$ 1.800.000,00 | R\$ 869,57     | Com Benf.   | Com área molhada | ILHA DO SOL              | <a href="https://www.sochacarasdelazer.com.br/imoveis_detalhes.php?id=84">https://www.sochacarasdelazer.com.br/imoveis_detalhes.php?id=84</a>                                                                                                                                                                                                                                 |
| 16      | 866     | R\$ 330.000,00   | 381,06         | Sem Benf.   | Com área molhada | ESTÂNCIA PUNTA DEL LESTE | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-866-m-por-r-330-000-sertaneja-sertaneja-parana-849918754">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-a-venda-866-m-por-r-330-000-sertaneja-sertaneja-parana-849918754</a>                                                                                                           |



| AMOSTRA | ÁREA   | VALOR          | VALOR UNITÁRIO | BENFEITORIA | CARACTERISTICAS  | CONDOMÍNIO               | SITE                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|--------|----------------|----------------|-------------|------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17      | 1010   | R\$ 950.000,00 | R\$ 940,59     | Sem Benf.   | Com área molhada | ESTÂNCIA PUNTA DEL LESTE | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sertaneja-pr-1010m2-id-2530703100/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sertaneja-pr-1010m2-id-2530703100/</a>                 |
| 18      | 825    | R\$ 400.000,00 | R\$ 484,85     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ESTÂNCIA PUNTA DEL LESTE | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-paranagi-sertaneja-pr-825m2-id-2535764898/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-paranagi-sertaneja-pr-825m2-id-2535764898/</a> |
| 19      | 823    | R\$ 590.000,00 | R\$ 716,89     | Sem Benf.   | Com área molhada | ESTÂNCIA PUNTA DEL LESTE | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sertaneja-pr-823m2-id-2497461690/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sertaneja-pr-823m2-id-2497461690/</a>                   |
| 20      | 812,98 | R\$ 430.000,00 | R\$ 528,92     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ESTÂNCIA PUNTA DEL LESTE | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sertaneja-pr-813m2-id-2523976731/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sertaneja-pr-813m2-id-2523976731/</a>                   |
| 21      | 857    | R\$ 600.000,00 | R\$ 700,12     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ESTÂNCIA PUNTA DEL LESTE | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-estancia-punta-del-leste-sertaneja-934457029">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-estancia-punta-del-leste-sertaneja-934457029</a>               |
| 22      | 802    | R\$ 520.000,00 | R\$ 648,38     | Sem Benf.   | Sem área molhada | ESTÂNCIA PUNTA DEL LESTE | <a href="https://pr.mgimoveis.com.br/venda-pr-londrina-terreno-estancia-punta-del-este-63644164">https://pr.mgimoveis.com.br/venda-pr-londrina-terreno-estancia-punta-del-este-63644164</a>                                               |

Devido a baixa disponibilidade de ofertas no mesmo condominio do avaliando, se fez necessário a coleta de elementos amostrais nos condomínios vizinhos, tal distinção foi apresentada em forma de variável.



## 6.2. Estudo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

## 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme tabela abaixo, item 9.2.1 NBR 14653 – 2:2011.

Tabela 1: Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

| Item                       | Descrição                                                                                                                                | Grau                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pontos    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                            |                                                                                                                                          | III                                                    | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 1                          | Caracterização do bem avaliado                                                                                                           | Completa quanto a todos os atributos analisados        | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | adoção de uma situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |
| 2                          | Coleta de dados de mercado.                                                                                                              | Características conferidas pelo autor do laudo.        | Características condetidas por profissional credenciado pelo autor do laudo.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3         |
| 3                          | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                                                                                       | 12                                                     | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3         |
| 4                          | Apresentação dos dados                                                                                                                   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes. | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independnetes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2         |
| 5                          | Extrapolção                                                                                                                              | Não Admitida                                           | Admitida para apenas uma variável desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superios nem inferiores à metade do limite amostral inferios;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de persie simultaneamente, e em módulo | 3         |
| 6                          | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3         |
| 7                          | nível de significância máximo admitido da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                         | 1%                                                     | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3         |
| <b>Somatório de Pontos</b> |                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>19</b> |



Tabela 2: Classificação dos laudos quanto ao grau de fundamentação.

| Graus              | III                             | II                               | I                         |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Pontos Mínimos     | 18                              | 11                               | 7                         |
| Itens obrigatórios | 3,5,6 e 7 no mínimo no Grau III | 3, 5, 6 e 7 no mínimo no Grau II | Todos no mínimo no Grau I |

A Classificação do **GRAU DE PRECISÃO** deste paradigma ficou no **GRAU III**.

## 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A aplicação do modelo inferido aos imóveis avaliando exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Para o cálculo inferencial utilizou-se o programa TS-SISREG da TECSYS Engenharia.

Conforme relatório de Simulação de valor mostrado nos anexos deste trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição “t” de Student, resultando:

| VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$/m <sup>2</sup> ) |                   |            |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------|
| MÍNIMO                                        | MÉDIO             | MÁXIMO     |
| R\$ 219,27                                    | <b>R\$ 236,65</b> | R\$ 257,02 |

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor mínimo do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

**VALOR ADOTADO: R\$ 236,65**

**VALOR AVALIADO: R\$ 236,65 X 1.092,17 m<sup>2</sup> ≈ R\$ 258.462,03**

**VALOR ARREDONDADO: R\$ 260.000,00**



## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa de preço realizada, considerou-se que todas as informações de ofertas coletadas são de boa fé, e que estes valores refletem na realidade do mercado local na data pesquisada.

O modelo proposto apresenta aderência em todos os imóveis avaliando, ficando de responsabilidade do avaliador as informações inerentes à pesquisa de valores.



ALESSANDRO MARQUES  
Eng. Civil - CREA-PR 98976/D

---

**ALESSANDRO MARQUES**  
Eng. ° Civil – CREA PR 98976/D





## **10. ANEXO**

### **10.1. Relatório Estatístico**

### **10.2. Relatório de Avaliação**

### **10.3. Matrícula do Imóvel**





**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**MUNICÍPIO E COMARCA DE CORNÉLIO PROCÓPIO / ESTADO DO PARANÁ**  
 Agente Delegada: ROSÁRIA MARIA VELOSO DA SILVA SOARES  
 RUA MATO GROSSO, 202/CEP: 86300-000/FONE: (43) 3524-1664/FAX: (43) 3524-3192  
 E-MAIL:rsilvasoares@uol.com.br

## CERTIDÃO DA MATRÍCULA

### REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO  
 Cornélio Procopio (PR)  
 Rosária Mª Veloso da Silva Soares - OFICIAL

138

LIVRO N.º 2 -4-U

MATRÍCULA N.º 9.338

DATA 23 de Agosto de 2001

#### IMÓVEL:

Uma área de terras urbana com 1.092,17 metros quadrados (um mil, noventa e dois metros quadrados e dezessete centímetros), constituída pelo lote número 126-A (cento e vinte e seis-A), do "Condomínio Ilha do Sol", situada no Distrito de Paranagi, no Município de Sertaneja, desta Comarca de Cornélio Procopio/PR, com as seguintes divisões e confrontações: "A Norte: Com o lote 125-A, medindo 55, 55 metros. A Leste: Com a rua B, medindo 16,25 metros. A Sul: Com o lote 127-A, medindo 53,32 metros. A Oeste: Com o lote 126, medindo 24,39 metros. Área Privativa: 1.092,17 metros quadrados, Área Comum: 183,875 metros quadrados, Área Bruta: 1.276,045 metros quadrados". PROPRIETÁRIA: COSTA NORTE TURISMO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 01.342.206/0001-62, com sede em Primeiro de Maio/PR, à Rua Deserto, s/nº. REGISTRO ANTERIOR: 8.103, às fls. 103, do livro 2-A-O, do 2º Ofício do SRI de Cornélio Procopio/PR. Cornélio Procopio/PR, 23 de agosto de 2001. - *Aurora Veloso da Silva*

*Aurora Veloso da Silva*  
 Substituta do Titular

R.1/9.338. PROTOCOLO: Nº 46.290 de 16/08/2005. TÍTULO: **COMPRA E VENDA**. ADQUIRENTE(S): **BARBARA MÁRCIA PEREIRA GIMENEZ**, brasileira, solteira, maior, assistente financeiro, residente e domiciliada à Rua João Batista de Campos, nº 285, fundos, em Maringá/PR, RG 7.571.444-0-SSP/PR, CPF 034.856.709-01. TRANSMITENTE(S): **COSTA NORTE TURISMO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro em Londrina/PR, à Avenida Maringá, nº 813, Sala 404, CNPJ 01.342.206/0001-62, neste ato representada por seu sócio gerente, HUMBERTO BUNSHI ARAKAWA, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado em Londrina/PR, RG 2.023.682-SSP/PR, CPF 556.788.409-59. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de compra e venda lavrada em 09/agosto/2005, no Serviço Notarial do Distrito de Lerroville, Município e Comarca de Londrina/PR, do(a) notário(a) Oscar Gonçalves Sobrinho, Livro 143-N, fls. 182. OBJETO: O imóvel constante desta matrícula. VALOR: R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais). CONDIÇÕES: As constantes do título. CND/INSS: A vendedora está isenta de apresentação da CND do INSS, em virtude do imóvel não fazer parte de seu ativo imobilizado, nos termos do Decreto Lei nº 1958 de 09/09/1982 e do Parecer fundamentado no inciso III do artigo 135, do Decreto nº 83.081/79, na redação do Decreto nº 90.817/85, utilizado subsidiariamente na forma do disposto no artigo 165 do Decreto nº 612 de 21/07/1992. ITEI: nº 1143928000001226-7 no valor de R\$700,00, foi recolhida em 11/08/2005. FUNREJUS: nº 198/02404270-7, no valor de R\$70,00, foi recolhida em 11/08/2005. CUSTAS: R\$452,76 = 4,312,00VRC. Cornélio Procopio/PR, 16 de agosto de 2005. - *Aurora Veloso da Silva*

*Aurora Veloso da Silva*  
 Substituta do Titular

AV.2/9.338. PROTOCOLO: Nº 53.674 de 28/05/2009. TÍTULO: **CASAMENTO**. Por escritura pública lavrada em 16/novembro/2005, no Serviço Notarial do Distrito de Iguatemi, Município e Comarca de Maringá/PR, do notário Dr. Arlei Costa, Livro 110-N, fls. 075/077, e certidão de casamento expedida pelo Serviço de Registro das Pessoas Naturais do Distrito de Iguatemi/PR, consta que, a proprietária **BARBARA MÁRCIA PEREIRA GIMENEZ**, tendo contraído casamento com **MÁRCIO APARECIDO RODRIGUES COSTA**, em data de 15/10/2005, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, passou ela a assinar **BARBARA MÁRCIA PEREIRA GIMENEZ COSTA**. CUSTAS: R\$6,30 = 60,00VRC. FUNARPEN: R\$2,00. Cornélio Procopio/PR, 28 de maio de 2009. - *Aurora Veloso da Silva*

*Aurora Veloso da Silva*  
 Substituta do Titular

R.3/9.338. PROTOCOLO: Nº 53.674 de 28/05/2009. TÍTULO: **COMPRA E VENDA**. ADQUIRENTE(S): **ILVO GRIE**, empresário, RG 1.076.776-SSP/PR, CPF 201.699.229-87, casado pelo regime de comunhão universal de bens, em data de 13/05/1978, na vigência da Lei nº 6515/77, com **WILMARA FRANCO DE SOUZA GRIE**, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Avenida Gastão Vidigal, nº 716, em Maringá/PR. TRANSMITENTE(S): **BARBARA MÁRCIA PEREIRA GIMENEZ COSTA**, brasileira, assistente financeiro, residente e domiciliada à Rua Carlos Rossi, nº 613, em Maringá/PRRG 7.571.444-0-SSP/PR, CPF 034.856.709-01, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, em data de 15/10/2005, na vigência da Lei nº 6515/77, com



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO N.º 2 ..... -AU

**MÁRCIO APARECIDO RODRIGUES COSTA. INTERVENIENTE ANUENTE CONCORDANTE: MÁRCIO APARECIDO RODRIGUES COSTA**, brasileiro, mecânico, residente e domiciliado à Rua Carlos Rossi, nº 613, em Maringá/PR, RG 6.126.012-9-SSP/PR, CPF 025.868.309-03. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de venda e compra lavrada em 16/novembro/2005, no Serviço Notarial do Distrito de Iguatemi, Município e Comarca de Maringá/PR, do(a) notário(a) Dr. Arlei Costa, Livro 110-N, fls. 075/077. OBJETO: O imóvel constante desta matrícula. VALOR: R\$400.000,02 (quatrocentos mil reais e dois centavos). CONDIÇÕES: As constantes do título. ITBI: nº 85709 de 2009, no valor de R\$8.000,00, foi recolhida em 14/04/2009. FUNREJUS: nº 198/00903130-3, no valor de R\$609,00, foi recolhida em 21/11/2005. CUSTAS: R\$452,76 - 4.312,00VRC. FUNARPEN: R\$2,00. Cornélio Procopio/PR, 28 de maio de 2009. *Aurea Veloso da Silva.*

Aurea Veloso da Silva  
Substituta da Titular

AV.4/9.338. PROTOCOLO: Nº 53.674 de 28/05/2009. TÍTULO: **FORMA DE PAGAMENTO**. Por escritura pública referido no R-3/9.338 da presente matrícula, consta que, o valor da compra e venda é de R\$400.000,02 (quatrocentos mil e dois centavos), a serem pagos em 14 (quatorze) parcelas mensais e subsequentes de R\$28.571,43 (vinte e oito mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e três centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 25/11/2005 e a última em 25/12/2006. Nada mais. CUSTAS: R\$226,38 = 2.156,00VRC. FUNARPEN: R\$2,00. Cornélio Procopio/PR, 28 de maio de 2009. *Aurea Veloso da Silva.*

Aurea Veloso da Silva  
Substituta da Titular

AV.5/9.338. PROTOCOLO: Nº 53.675 de 28/05/2009. TÍTULO: **CANCELAMENTO TOTAL DE FORMA DE PAGAMENTO**. Por requerimento das partes interessadas e credoras **BÁRBARA MÁRCIA PEREIRA GIMENEZ COSTA** e seu marido **MÁRCIO APARECIDO RODRIGUES COSTA**, já qualificados anteriormente, foi autorizada a presente averbação para ficar constando o cancelamento total da averbação de FORMA DE PAGAMENTO, objeto da Av.4/9.338 da presente matrícula, em virtude do(a/s) devedor(a/es) **LVO GRIZ**, ter(em) liquidado o seu débito, no valor total de R\$400.000,02 (quatrocentos mil e dois centavos). CUSTAS: R\$113,19 = 1.078,00VRC. FUNARPEN: R\$2,00. Cornélio Procopio/PR, 28 de maio de 2009. *Aurea Veloso da Silva.*

Aurea Veloso da Silva  
Substituta da Titular



**AUTENTICAÇÃO**

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º Lei nº 6015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº9.338 e servirá como certidão de inteiro teor e de ônus reais, legais ou convencionais, inclusive citações de ações reais e pessoais reipersecutórias e outras, nesta Serventia.

|                                                |                                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------|
| Emolumentos: Certidão.....R\$ 12,19 = 67,00VRC | FUNARPEN – SELO DIGITAL Nº D6mGO . |
| Reg.excedente.....R\$ 0,54 = 4,00VRC           | D4gpl . eWQua, Controle:           |
| Buscas.....R\$ 0,33 = 3,00VRC                  | PjuZt . OS0d                       |
| Selo Funarpen.....R\$ 4,40                     | Com consulta                       |
| Funrejus.....R\$ 3,26                          | disponibilizada no site:           |
|                                                | www.funarpen.com.br                |

O referido é verdade e dou fé.  
Cornélio Procópio/PR, 09 de Março de 2016.

*Aurea Veloso da Silva*

( ) Rosária Mª Veloso da Silva Soares - Titular  
(x) Áurea Veloso da Silva - Substituta Titular  
( ) Jacira Mastue Uno - Escrevente Juramentada  
( ) Aparecida da Costa Bueno - Escr. Juramentada



**Endereço: LOTE 126 - A CONDOMINIO ILHA DO SOL**  
**Município: SERTANEJA - PR**

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica        | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Área                  | 1.092,17       |                                     |           | 802,00         | 6.000,00       |
| Condomínio            | 0,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00           |
| Benfeitoria           | 0,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00           |
| Características       | 0,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00           |
| <b>Valor Unitário</b> | <b>236,65</b>  |                                     |           | 150,00         | 1.073,39       |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 0,20         | <b>236,65</b>  | 0,24         | -7,34%        | 8,61%         | 15,95%       |
| Predição (80%)    | 0,17         | <b>236,65</b>  | 0,29         | -19,55%       | 32,10%        | 51,65%       |
| Campo de Arbitrio | 0,18         | <b>236,65</b>  | 0,25         | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 219,27       | 236,65           | 257,02       |
| Predição (80%)    | 190,38       | 236,65           | 312,62       |
| Campo de Arbitrio | 201,15       | 236,65           | 272,15       |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 236,65

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 258.462,03 (duzentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e dois reais com três centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Mínimo (R\$):           | 219,27            |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>258.462,03</b> |
| Máximo (R\$):           | 257,02            |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 15,95 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Relatório Completo



MODELO: Condominio Ilha do Sol

Data: 14/12/2021

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

## DADOS

|                  |      |
|------------------|------|
| Total da Amostra | : 22 |
| Utilizados       | : 22 |
| Outlier          | : 1  |

## VARIÁVEIS

|                |      |
|----------------|------|
| Total          | : 5  |
| Utilizadas     | : 5  |
| Grau Liberdade | : 17 |

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

## COEFICIENTES

|              |           |
|--------------|-----------|
| Correlação   | : 0,92661 |
| Determinação | : 0,85860 |
| Ajustado     | : 0,82533 |

## VARIAÇÃO

|               |              |
|---------------|--------------|
| Total         | : 6,3761e-05 |
| Residual      | : 9,0158e-06 |
| Desvio Padrão | : 0,00073    |

## F-SNEDECOR

|               |             |
|---------------|-------------|
| F-Calculado   | : 25,80661  |
| Significância | : < 0,01000 |

## D-WATSON

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado     | : 1,88414                |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

## NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 72       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 90       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 95       |

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / ( 0,002881 + 0,000001 * X_1 + -0,001731 * X_2 + -0,002853 * X_3 + -0,001141 * X_4 )$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

## AMOSTRA

|               |              |
|---------------|--------------|
| Média         | : 469,41     |
| Varição Total | : 1766420,61 |
| Variância     | : 80291,85   |
| Desvio Padrão | : 283,36     |

## MODELO

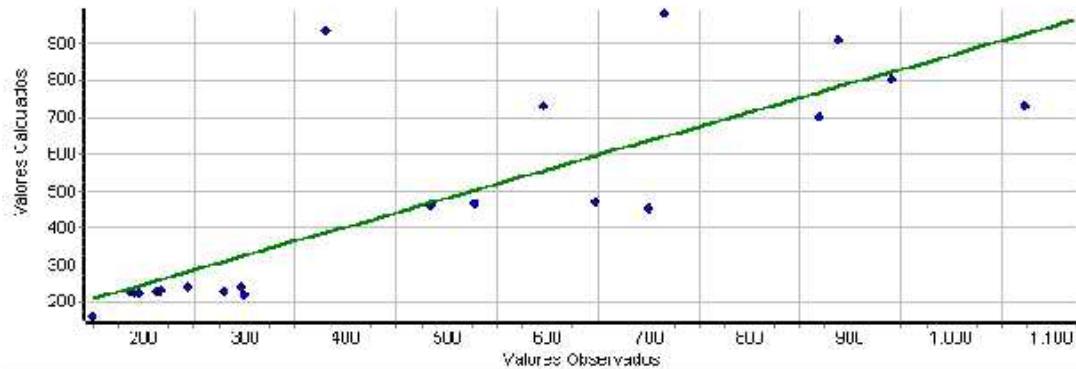
|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Coefic. Aderência | : 0,62002   |
| Varição Residual  | : 671201,55 |
| Variância         | : 39482,44  |
| Desvio Padrão     | : 198,70    |



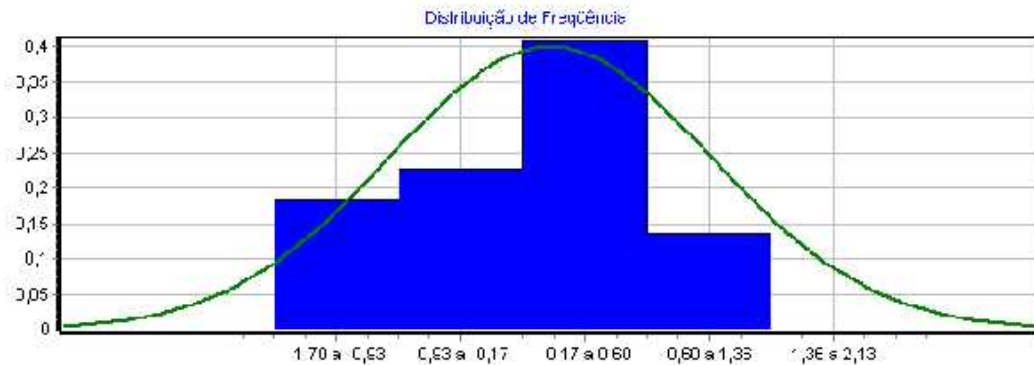
Relatório Completo



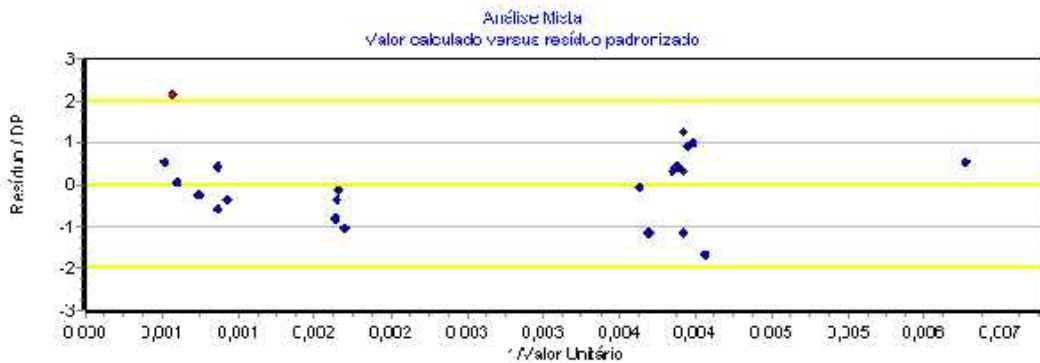
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



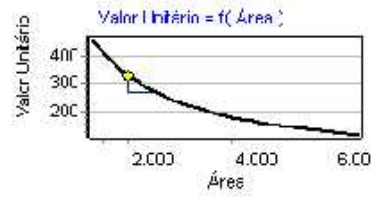
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



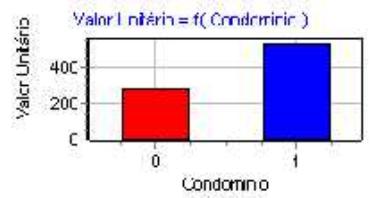
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6F6 TBSK4 P7893 XRFKY

**Relatório Completo****DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS****X<sub>1</sub> Área**

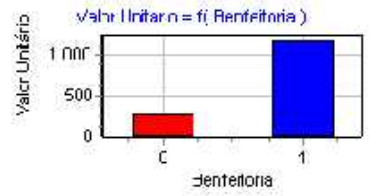
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 802,00 a 6000,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -17,30 % na estimativa

**X<sub>2</sub> Condomínio**

0 - Localizado no Condomínio Ilha do Sol  
1 - Localizado no Condomínio Estância Punta Del Leste  
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0 a 1  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 92,00 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.

**X<sub>3</sub> Benfeitoria**

0 - Sem Benfeitoria  
1 - Com benfeitoria  
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0 a 1  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 332,00 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.

**X<sub>4</sub> Características**

0 - Terreno Seco, ou seja, sem saída para a Represa Capivari  
1 - Terreno Molhado, ou seja, com saída para a Represa Capivari  
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0 a 1  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 47,80 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.

**Y Valor Unitário**

Tipo: Dependente  
Amplitude: 150,00 a 1073,39

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





Relatório Completo



### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL                       | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,82533) |
|--------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Área            | x             | 6,41                | 0,01                            | 0,43691                             |
| X <sub>2</sub> Condominio      | x             | -4,44               | 0,0358366                       | 0,64366                             |
| X <sub>3</sub> Benfeitoria     | x             | -6,66               | 0,01                            | 0,40406                             |
| X <sub>4</sub> Caracteristicas | x             | -3,07               | 0,69                            | 0,74361                             |



Relatório Completo



### MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Área | Condominio | Benefitoria | Características | Valor Unitário |
|----------------|--------------|------|------------|-------------|-----------------|----------------|
| X <sub>1</sub> | x            |      | 48         | 80          | 71              | 84             |
| X <sub>2</sub> | x            | -41  |            | 71          | 29              | 73             |
| X <sub>3</sub> | x            | 46   | -37        |             | 48              | 85             |
| X <sub>4</sub> | x            | 47   | 3          | 21          |                 | 60             |
| Y              | 1/y          | 50   | -54        | -24         | -12             |                |



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Solicitante:** I.G. Administradora de Bens Próprios LTDA

**CNPJ:** 08.472.562/0001-40

**Matrícula:** Nº 7.242 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá - PR

**Endereço:** Rua Carlos Rossi, 1.700, Parque Industrial Bandeirantes, Maringá  
PR, 87.070-080

**Localização (UTM – Sirgas 2000):** 7409410.98 m S ; 399788.51 m E.

**Data:** 10/12/2021



## SUMÁRIO

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....                                                           | 3  |
| 2. JUSTIFICATIVA .....                                                                        | 3  |
| 3. PESQUISA DE PREÇOS.....                                                                    | 3  |
| 3.1. Estrutura da Pesquisa .....                                                              | 3  |
| 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO .....                                                            | 4  |
| 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....                                                               | 7  |
| 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA .....                                                             | 7  |
| 6.1. Coleta de Dados .....                                                                    | 7  |
| 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis<br>individuais. .... | 7  |
| 6.2. Estudo Estatístico.....                                                                  | 9  |
| 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....                                                    | 9  |
| 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....                                                            | 10 |
| 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....                                                                  | 11 |
| 10. ANEXO.....                                                                                | 12 |
| 10.1. Relatório Estatístico .....                                                             | 12 |
| 10.2. Relatório de Avaliação.....                                                             | 12 |
| 10.3. Matrícula do Imóvel .....                                                               | 12 |
| 10.4. Relatório de Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR .....                               | 12 |



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições do mercado vigente”.

## 2. JUSTIFICATIVA

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando com conclusão e convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. PESQUISA DE PREÇOS

Será apresentado os dados dos imóveis comparativos de pesquisa (planilhas, mapas de localização, calculo estatístico e fotos), vistoriados e utilizados como comparativos na formação do valor unitário.

### 3.1. Estrutura da Pesquisa

Com a disponibilidade de dados no mercado de imóveis urbanos locais, foi possível reunir uma gama suficiente para compor um quadro amostral sobre imóveis em oferta, a qual foi devidamente saneada e submetida ao tratamento estatístico, propiciando a definição dos valores básicos unitários aplicáveis ao imóvel avaliando.

Nas amostras das pesquisas de valores foram identificadas as características dos lotes urbanos, conforme sensibilidade e interpretação do engenheiro avaliador, onde estas caracterizam a valorização do bem avaliando.

Variáveis utilizadas na composição do modelo estatístico:

) **Área Total:** Área total do lote em m<sup>2</sup>.



) **Valor Unitário:** Valor unitário da em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).

) **Localização Viária:** Localização do imóvel quanto a via, sendo:

**0** - Terreno localizado em rua;

**1** - Terreno localizado em rodovia.

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel objeto do laudo foi vistoriado pelo avaliador, conforme determina a norma brasileira de avaliação NBR 14.653-2.

) **Dimensões**

Lote: 209

Área total: 5.000,40 m<sup>2</sup>

Dimensão: 90 x 55,56 x 90 x 55,56 metros.

Área Construída: Sem benfeitorias.



## )] Croqui de Localização



) Registro Fotográfico





## 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

## 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

### 6.1. Coleta de Dados

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

#### 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.



| AMOSTRA | ÁREA (m²) | VALOR (R\$)       | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | BENFEITORIA | ZONEAMENTO | LOCALIZAÇÃO VIÁRIA | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|-----------|-------------------|-------------------------|-------------|------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 1080      | R\$ 650.000,00    | R\$ 601,85              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/terreno/imovel/terreno-a-venda-m2-pg-industrial-bandeirantes-maringa-pr/TE0023_BERALD">https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/terreno/imovel/terreno-a-venda-m2-pg-industrial-bandeirantes-maringa-pr/TE0023_BERALD</a>                                                                                                                                   |
| 2       | 1815      | R\$ 1.250.000,00  | R\$ 688,71              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1815m2-venda-RS1250000-id-2470048482/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1815m2-venda-RS1250000-id-2470048482/</a>                                                                                                                   |
| 3       | 800       | R\$ 550.000,00    | R\$ 687,50              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-800m2-venda-RS550000-id-2524104215/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-800m2-venda-RS550000-id-2524104215/</a>                                                                                                                       |
| 4       | 1000      | R\$ 750.000,00    | R\$ 750,00              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1000m2-venda-RS750000-id-2526650787/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1000m2-venda-RS750000-id-2526650787/</a>                                                                                                                     |
| 5       | 5836      | R\$ 6.200.000,00  | R\$ 1.062,37            | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-maringa-2959034032.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-maringa-2959034032.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDatos=true</a>             |
| 6       | 5290      | R\$ 2.590.000,00  | R\$ 489,60              | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.pedrogranado.com.br/comprar/maringa/terreno/industrial/parque-industrial/49871">https://www.pedrogranado.com.br/comprar/maringa/terreno/industrial/parque-industrial/49871</a>                                                                                                                                                                                                       |
| 7       | 40000     | R\$ 30.000.000,00 | R\$ 750,00              | SIM         | ZI1        | 1                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                                                                                                           |
| 8       | 1081      | R\$ 865.000,00    | R\$ 800,19              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-gleba-ribeirao-pinguim-maringa-2958259820.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-gleba-ribeirao-pinguim-maringa-2958259820.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDatos=true</a>   |
| 9       | 1600      | R\$ 1.900.000,00  | R\$ 1.187,50            | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-bandeirantes-2958203220.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-bandeirantes-2958203220.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDatos=true</a>   |
| 10      | 1508      | R\$ 750.000,00    | R\$ 497,35              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-mario-bulh-es-2958255923.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-mario-bulh-es-2958255923.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDatos=true</a> |
| 11      | 1560      | R\$ 1.100.012,00  | R\$ 705,14              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-industrial-maringa-pr-1560m2-id-2533666872/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-industrial-maringa-pr-1560m2-id-2533666872/</a>                                                                                                                                                 |
| 12      | 10250     | R\$ 5.775.000,00  | R\$ 563,41              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/5102000010/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/5102000010/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                                             |
| 13      | 3492      | R\$ 3.500.000,00  | R\$ 1.002,29            | SIM         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/2020001939/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/2020001939/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                                             |
| 14      | 4816,5    | R\$ 3.300.000,00  | R\$ 685,14              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/3410346044/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/3410346044/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                                                                                                             |
| 15      | 2300      | R\$ 1.035.000,00  | R\$ 450,00              | NÃO         | ZI1        | 0                  | IN LOCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 16      | 5253      | R\$ 3.000.000,00  | R\$ 571,10              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/76710000132/venda/terrenos-industriais-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/76710000132/venda/terrenos-industriais-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                   |

ZI1-Zona Industrial (Ficha técnica do imóvel fornecida no site <http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/SIGMARINGA/?itemid=60359d1e95ca4b2fbef12da846bfb91> da Prefeitura de Maringá/PR)



## 6.2. Estudo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

## 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme tabela abaixo, item 9.2.1 NBR 14653 – 2:2011.

Tabela 1: Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

| Item                       | Descrição                                                                                                                                | Grau                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pontos    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                            |                                                                                                                                          | III                                                    | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 1                          | Caracterização do bem avaliado                                                                                                           | Completa quanto a todos os atributos analisados        | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | adoção de uma situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |
| 2                          | Coleta de dados de mercado.                                                                                                              | Características conferidas pelo autor do laudo.        | Características condetidas por profissional credenciado pelo autor do laudo.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3         |
| 3                          | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                                                                                       | 12                                                     | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3         |
| 4                          | Apresentação dos dados                                                                                                                   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes. | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2         |
| 5                          | Extrapolação                                                                                                                             | Não Admitida                                           | Admitida para apenas uma variável desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de persie simultaneamente, e em módulo | 3         |
| 6                          | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3         |
| 7                          | nível de significância máximo admitido da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                         | 1%                                                     | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3         |
| <b>Somatório de Pontos</b> |                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>19</b> |

Tabela 2: Classificação dos laudos quanto ao grau de fundamentação.



| <b>Graus</b>       | <b>III</b>                      | <b>II</b>                        | <b>I</b>                  |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Pontos Mínimos     | 18                              | 11                               | 7                         |
| Itens obrigatórios | 3,5,6 e 7 no mínimo no Grau III | 3, 5, 6 e 7 no mínimo no Grau II | Todos no mínimo no Grau I |

A Classificação do **GRAU DE PRECISÃO** deste paradigma ficou no **GRAU III**.

## 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A aplicação do modelo inferido aos imóveis avaliando exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Para o cálculo inferencial utilizou-se o programa TS-SISREG da TECSYS Engenharia.

Conforme relatório de Simulação de valor mostrado nos anexos deste trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição "t" de Student, resultando:

| <b>VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |                   |               |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>MÍNIMO</b>                                      | <b>MÉDIO</b>      | <b>MÁXIMO</b> |
| R\$ 481,01                                         | <b>R\$ 535,32</b> | R\$ 595,76    |

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor mínimo do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

**VALOR ADOTADO: R\$ 535,32**

**VALOR AVALIADO: R\$ 535,32 X 5.000,40 m<sup>2</sup> R\$ 2.676.814,13**

**VALOR AVALIADO: R\$ 2.676.814,13**

*Dois milhões seiscentos e setenta seis mil oitocentos e quatorze reais e treze centavos.*



## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa de preço realizada, considerou-se que todas as informações de ofertas coletadas são de boa fé, e que estes valores refletem na realidade do mercado local na data pesquisada.

O modelo proposto apresenta aderência em todos os imóveis avaliando, ficando de responsabilidade do avaliador as informações inerentes à pesquisa de valores.



ALESSANDRO MARQUES  
Eng. Civil - CREA-PR 98976/D

**ALESSANDRO MARQUES**  
Eng.º Civil – CREA PR 98976/D



## **10. ANEXO**

### **10.1. Relatório Estatístico**

### **10.2. Relatório de Avaliação**

### **10.3. Matrícula do Imóvel**

### **10.4. Relatório de Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR**



**Endereço: Rua Carlos Rossi, 1.700**  
**Município: Maringá - Paraná**

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica        | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra  |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|
| Área                  | 5.000,40       |                                     |           | 800,00         | 63.364,23       |
| Localização Viária    | 0,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00            |
| <b>Valor unitário</b> | <b>535,32</b>  |                                     |           | <b>157,82</b>  | <b>1.187,50</b> |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                  | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %) | 0,10         | <b>535,32</b>  | 0,12         | -10,15%       | 11,29%        | 21,44%       |
| Predição (80%)   | 0,07         | <b>535,32</b>  | 0,15         | -30,34%       | 43,56%        | 73,90%       |
| Campo de Árbitro | 0,09         | <b>535,32</b>  | 0,12         | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                  | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %) | 481,01       | 535,32           | 595,76       |
| Predição (80%)   | 372,89       | 535,32           | 768,49       |
| Campo de Árbitro | 455,02       | 535,32           | 615,62       |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 535,32

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 2.676.814,13 (dois milhões, seiscentos e setenta e seis mil, oitocentos e quatorze reais com treze centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Mínimo (R\$):           | 481,01              |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>2.676.814,13</b> |
| Máximo (R\$):           | 595,76              |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 21,44 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

| DADOS            |      | VARIÁVEIS      |      |
|------------------|------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 16 | Total          | : 3  |
| Utilizados       | : 16 | Utilizadas     | : 3  |
| Outlier          | : 0  | Grau Liberdade | : 13 |

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)**

| COEFICIENTES |           | VARIAÇÃO      |           |
|--------------|-----------|---------------|-----------|
| Correlação   | : 0,85958 | Total         | : 3,25849 |
| Determinação | : 0,73887 | Residual      | : 0,85089 |
| Ajustado     | : 0,69870 | Desvio Padrão | : 0,25584 |

| F-SNEDECOR    |             | D-WATSON        |                          |
|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| F-Calculado   | : 18,39190  | D-Calculado     | : 2,67239                |
| Significância | : < 0,01000 | Resultado Teste | : Não auto-regressão 98% |

| NORMALIDADE   |        |          |          |
|---------------|--------|----------|----------|
| Intervalo     | Classe | % Padrão | % Modelo |
| -1 a 1        |        | 68       | 75       |
| -1,64 a +1,64 |        | 90       | 93       |
| -1,96 a +1,96 |        | 95       | 100      |

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 618,846594 * 2,718^{(-0,000029 * X_1)} * 2,718^{(0,281308 * X_2)}$$

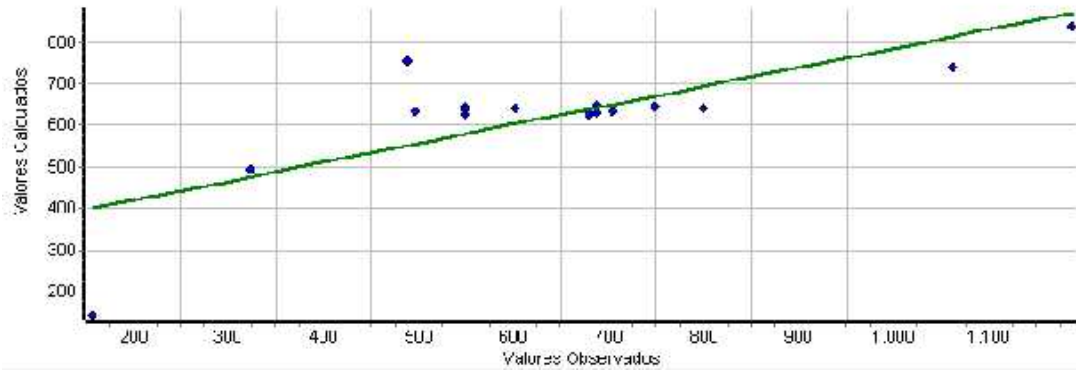
**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

| AMOSTRA       |             | MODELO            |             |
|---------------|-------------|-------------------|-------------|
| Média         | : 642,69    | Coefic. Aderência | : 0,55050   |
| Varição Total | : 926717,07 | Varição Residual  | : 416561,99 |
| Variância     | : 57919,82  | Variância         | : 32043,23  |
| Desvio Padrão | : 240,67    | Desvio Padrão     | : 179,01    |

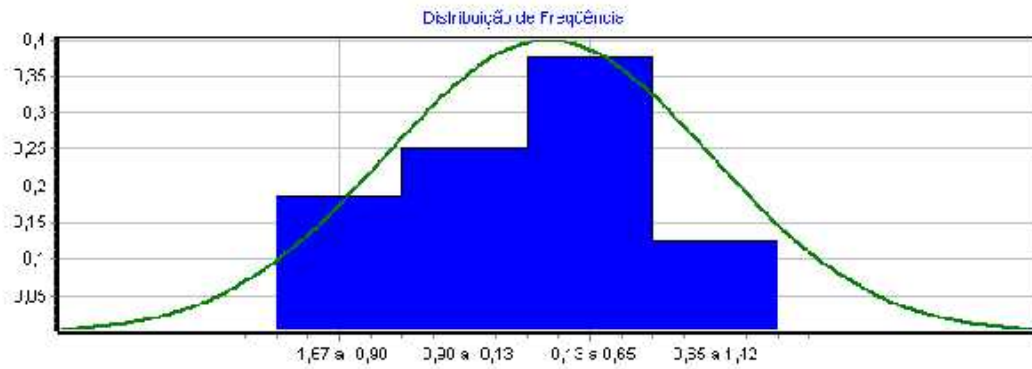




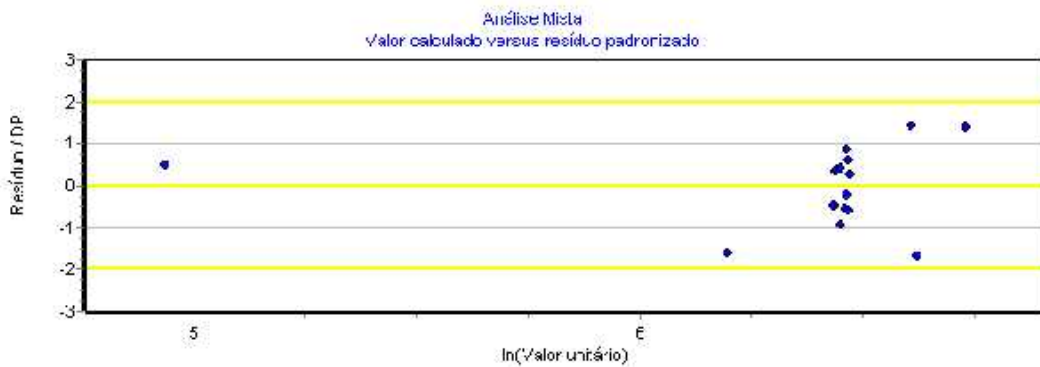
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



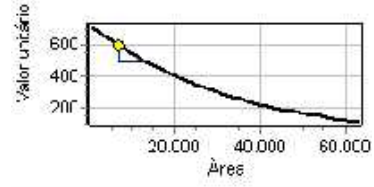
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> Área

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 800,00 a 63364,23  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -16,60 % na estimativa



### X<sub>2</sub> Localização Viária

0 - Rua  
 1 - Rodovia  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 32,50 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y Valor unitário

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 157,82 a 1187,50

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL                          | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,69870) |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Área               | x             | -5,82               | 0,01                            | -0,00821                            |
| X <sub>2</sub> Localização Viária | x             | 1,71                | 11,04                           | 0,65705                             |

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Área | Localização Viária | Valor unitário |
|----------------|--------------|------|--------------------|----------------|
| X <sub>1</sub> | x            | 62   | 85                 |                |
| X <sub>2</sub> | x            | 54   | 43                 |                |
| Y              | ln(y)        | -82  | -24                |                |



14/12/2021 14:22

Relatório de Ficha Técnica



**Prefeitura do Município de Maringá**  
**Sistema de Geoprocessamento**  
**Relatório de Ficha Técnica**



### Localização do Lote



### Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 888/2011 e Alterações

**Zoneamento a que pertence:** ZI1 - Zona Industrial 1

**Eixo de Comércio e Serviço:** Todos os eixos são comerciais para o zoneamento ZI1

### ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO

| Zona/Eixo | Uso Permitido                                                                                                  | Uso Proibido                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ZI1       | INDÚSTRIAS INCÔMODAS, COMÉRCIO E SERVIÇOS SETORIAIS E VICINAIS (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO). | INDÚSTRIAS NOCIVAS E PERIGOSAS. TODOS OS DEMAIS USOS. |

### ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

| ZONA / EIXO | DIMENSÃO MÍNIMA DE LOTES MEIO DE QUADRA / ESQUINA TESTADA (m) / ÁREA (m <sup>2</sup> ) | ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC. | COEFIC MAXIMO DE APROV. (un.) | TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (%) (1) | AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m) |                              |          |          |          |          |                              |         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|------------------------------|---------|
|             |                                                                                        |                          |                               |                                         | FRONTAL R=RESID C=COMER            | LATERAIS                     |          |          |          |          | FUNDO                        |         |
|             |                                                                                        |                          |                               |                                         |                                    | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | < 08 PAV | < 15 PAV | < 20 PAV | > 20 PAV | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | >02 PAV |
| ZI1         | 20 / 1000<br>30 / 1500                                                                 | TÉRR. + 1                | 1,6                           | TÉRR. E 2º PAV. 80                      | 5                                  | 2,5                          | -        | -        | -        | -        | 2,5                          | -       |

(1) O subsolo poderá ocupar até 90% da superfície do lote em zona onde a área permeável mínima for de 10% e até 80% onde esta for de 20%.

(7) Obedecer a altura máxima de edificação permitida pelo Plano Diretor do Aeroporto Sílvio Name Jr. Conforme determina art. 7º da LC 916/2012. Aplica-se unicamente aos seguintes trechos de via: A) Avenida Colombo - Entre a rua Arlindo Planas e o limite urbano para a saída de Paranavaí; (trecho alterada pela LC 933/2012). B) PR-317 - Entre a Avenida Colombo e o limite urbano para a saída de Campo Mourão (trecho original da LC 916/2012).

Informações complementares LC888/2011 disponível em [http://www.maringa.pr.gov.br/artigos\\_relevantes](http://www.maringa.pr.gov.br/artigos_relevantes): 4º (definições), 7º (descritivo do zoneamento de uso e ocupação do solo), 8º (loteamentos fechados), 12º (eixos residenciais), 13º. (eixos de comércio e serviços), 14º, 18, 21º.

O texto (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO) existente no ANEXO I – REQUISITOS QUANTO AO USO DO SOLO referem-se a atividades autorizadas pela LC 951/2013 e regulamentadas através do decreto N° 921/2021.

### Informações do Lote

**Zona 42**

**Quadra Fiscal: 000**

**Lote: 209**

**Bairro: GLEBA PATRIMÔNIO MARINGÁ**

**Complemento: LT.209(REM.)**

**O imóvel possui o seguinte número predial:**



14/12/2021 14:22

Relatório de Ficha Técnica

nº 441 para RUA JOÃO BATISTA DE CAMPOS, PIONEIRO referente a LT.209(REM.) e área de terreno 5.000,4 m<sup>2</sup> com testada de 90 m.

nº 1.700 para RUA CARLOS ROSSI referente a LT.209(REM.) e área de terreno 5.000,4 m<sup>2</sup> com testada de 55,56 m. (Testada principal)

**Observação:**

Os comércios e serviços centrais, setoriais e vicinais, bem como as indústrias incômodas e nocivas compreendem todas as atividades regulamentadas através do decreto 921/2021, que regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela lei complementar nº 951, de 18 de julho de 2013. Quando se tratar de lote rural, a base do geoprocessamento está conforme mapa da companhia de melhoramentos norte do paraná, portanto, em caso de lotes subdivididos, poderá não condizer com a realidade. Esta consulta é apenas para nortear o munícipe das características de uso e ocupação do solo que incidem sobre o lote original.

**Nota:**

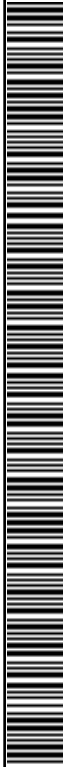
Este documento é apenas um objeto que norteia o profissional, não o exime de consultar a legislação vigente, ou seja: I. para aprovação de projeto deve-se consultar a LC 1045/2016, LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 1387/2011 que contém o descrito dos eixos de comércio e serviços; II. para abertura de empresas deve-se consultar a LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 921/2021 (regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela Lei Complementar nº 951, de 18 de julho de 2013).

Relatório de Ficha Técnica

Data: 14/12/2021 - Hora: 13:44

Fonte das informações: SEPLAN, SEFAZ, Geoprocessamento

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:JZ5K DC3KH 6RSNQ A57SK



**4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ**  
AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 882, SALA 703, TORRE 2, MARINGÁ-PR CEP 87013-180  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ  
ESTADO DO PARANÁ

01

FOLHA

LIVRO Nº2  
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7.242

RUBRICA

**IMÓVEL URBANO:** LOTE nº.209 (duzentos e nove) Remanescente, situado na GLEBA PATRIMÔNIO MARINGÁ, nesta Comarca de Maringá-PR. **ÁREA:** 5.000,40 metros quadrados. **DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES:** Divide-se: Com a Rua João Batista de Campos no rumo SO 45°29' NE com uma distância de 90,00 metros; com a Rua Carlos Rossi no rumo NO 44°31' SE com uma distância de 55,56 metros; com o lote 209-17 no rumo NE 45°29' SO com uma distância de 90,00 metros; e finalmente com parte do lote nº.208 no rumo SE 44°31' NO com uma distância de 55,56 metros, até o ponto de partida. Todos os rumos mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. **PROPRIETÁRIA:** I. G. ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº.08.472.562/0001-40, com sede e foro na Rua João Batista de Campos, nº.285, Sala 02, Parque Industrial Bandeirantes, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº.01 em 06/01/2014, na matrícula nº.104.949, do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta comarca. el. Maringá, 18 de maio de 2020. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. *J.O.Gomes*

**Av-1-7.242:** Prenotação nº.10.912 em 28/04/2020. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.** Nos termos do requerimento na cédula de crédito bancário, empréstimo, capital de giro, alienação fiduciária de bens imóveis, Hipoteca nº.237/3509/0503, assinada nesta cidade aos 03/03/2020, e documento, procedo a averbação para constar que o imóvel desta possui cadastro imobiliário nº.42206000. **FUNREJUS:** R\$.15,20, conforme Receita 25. **Emolumentos:** 315,00 VRC = R\$.60,80. **ISS:** R\$.1,22. **FUNDEP:** R\$.3,04. el. Maringá, 18 de maio de 2020. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. *J.O.Gomes*

**R-2-7.242:** Prenotação nº.10.912 em 28/04/2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TÍTULO:** Cédula de crédito bancário constante na Av-1, desta. Emitente: I. G. Transmissão e Distribuição de Energia S/A, CNPJ nº.04.636.029/0001-15. Avalista: Ilvo Griz, CPF nº.201.699.229-87. Cônjuge autorizante: Wilmara Franco de Souza Griz, CPF nº.958.345.839-20. Terceiro garantidor: I. G. Administradora de Bens Próprios Ltda, qualificada. Em garantia do pagamento da dívida decorrente da cédula, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações entabuladas, a proprietária/devedora/fiduciante aliena ao **BANCO BRADESCO S. A.**, CNPJ nº.60.746.948/0001-12, com sede e foro na Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, em caráter fiduciário, o imóvel desta, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97. **Características da operação:** Valor liberado/solicitado: R\$. 8.210.000,00. Prazo da operação: 1217 dias. Data para liberação do crédito: 05/03/2020. **Encargos Prefixados:** Taxa de juros efetiva: 0,8153% a.m, 10,2345% a.a. A emitente declara opção ao regime de: Prefixação. Periodicidade capitalização: Diária. Valor do IOF: R\$. 155.470,42. Valor da tarifa: R\$.2.615,00. Quantidade parcelas: 34. Valor das parcelas: R\$. 297.709,40. Periodicidade pagamento das parcelas: De acordo com o item 1.3 da cláusula 1 do quadro V - condições da operação. **Encargos moratórios:** Conforme cláusula 5 do quadro V - condições da operação. Prazo de pagamento: Maringá-PR. Vencimento da 1ª parcela: 05/10/2020. Vencimento da última parcela: 05/07/2023. Valor da garantia: R\$.8.210.000,00 juntamente com outro imóvel. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$. 1.150.000,00. Percentual da garantia em relação ao principal: 100%. **Pagamentos Autorizados:** Tributos: R\$.155.470,42, 1,86%. Tarifas: R\$.2.615,00, 0,03%. Total: R\$. 158.085,42, 1,89%. **Custo Efetivo Total - CET:** 0,91% a.m., 11,50% a.a. Prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias, vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação ou obrigação decorrente da cédula. Demais condições constantes no título. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida em 14/11/2019, válida até 12/05/2020. Funrejus isento conforme artigo 3º, inciso VII, alínea

MATRÍCULA Nº7.242

Continua no verso



Verso da Folha Nº 1

b, item nº.11 da Lei 12.216/98. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$.832,22. ISS: R\$.16,64. FUNDEP: R\$.41,61. Selo: R\$.4,67. el. Maringá, 18 de maio de 2020. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. *JGomes*

Av-3-7.242: Prenotação n. 14.177 em 03/02/2021. ADITIVO. Nos termos do aditivo assinado nesta cidade, datado em 29/01/2021, à cédula registrada sob n. 02, nesta, procedo a averbação para constar as seguintes alterações: Imposto sobre operação financeira - IOF: em decorrência das alterações das condições de pagamento das parcelas, a emitente, conforme legislação em vigor paga, no ato, o valor de R\$ 667,35, relativo ao imposto sobre operações financeiras - IOF. Concessão de período de carência: concessão de um período de carência conforme fluxo constante no título, no pagamento principal e encargos da dívida. Em razão do período de carência concedido pelo credor, a data de vencimento da próxima parcela de principal e encargos fica alterada para 05/04/2021. Incorporação de parcelas: incorporação do valor principal e dos encargos relativos à parcela 04, vencida respectivamente, em 05/01/2021, ao saldo devedor, os quais serão diluídos nas demais parcelas vincendas. Em virtude do disposto neste item, o saldo devedor passa a representar o valor de R\$ 8.115.935,84. Amortização dos encargos da cédula: A emitente paga ao credor, no ato do título, o valor de R\$ 125.929,61, correspondente aos encargos, calculados nos termos estabelecidos na cédula até a data do título. Portanto, o valor do saldo devedor da cédula, representa, na data do título, a quantia de R\$ 8.115.935,84. Alteração das condições de pagamento de parcelas: ficam modificadas as condições de pagamento das parcelas na forma disposta no demonstrativo geral das parcelas, conforme consta no título. Consignar o valor da TAC e o saldo devedor atual: Consignar o saldo devedor atual de R\$ 8.115.935,84, bem como os valores pagos pelo emitente ao credor a título de TAC - Tarifa de abertura de crédito, sendo que o valor de R\$ 1.045,00 refere-se ao TAC vigente, conforme consta no título. Ratificam, ainda em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas na cédula e/ou aditivos, se aplicável, inclusive a garantia, eventualmente, ora constituída, não expressamente alteradas. Funrejus: R\$ 17,09, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 68,36. ISS: R\$ 1,37. FUNDEP: R\$ 3,42. Selo digital: 1815355AVAA000000158521K. Ip. Maringá, 02 de março de 2021. Jeane Maria de O. Gomes - Escrevente. *JGomes*

**4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS MARINGÁ - PARANÁ**  
**CERTIFICO** e dou fé, que esta cópia é reprodução autêntica do original deste Serviço de Registro de Imóveis nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015/73.  
 Emolumentos: R\$14,83 (77,00 VRC) + (R\$4,67 - Selo - FUNARPEN) + (R\$3,68 - FUNREJUS) + (R\$0,30 - ISSQN) + (R\$0,74 - FUNDEP) - Total = R\$45,11



Maringá, 26 de maio de 2021.

Certidão emitida às 14:11:00.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Solicitante:** I.G. Administradora de Bens Próprios LTDA

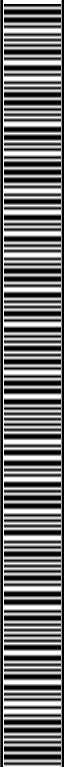
**CNPJ:** 08.472.562/0001-40

**Matrícula:** Nº 35.364 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá - PR

**Endereço:** Rua Carlos Rossi, nº 530, Parque Industrial Bandeirantes, Maringá - PR

**Localização (UTM – Sirgas 2000):** 399766.00 m E ; 7409440.00 m S.

**Data:** 10/12/2021



## SUMÁRIO

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....                                                        | 3  |
| 2. JUSTIFICATIVA.....                                                                     | 3  |
| 3. PESQUISA DE PREÇOS .....                                                               | 3  |
| 3.1. Estrutura da Pesquisa .....                                                          | 3  |
| 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO.....                                                         | 4  |
| 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....                                                           | 8  |
| 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA.....                                                          | 8  |
| 6.1. Coleta de Dados .....                                                                | 8  |
| 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais..... | 8  |
| 6.2. Estudo Estatístico.....                                                              | 10 |
| 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....                                                 | 10 |
| 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....                                                        | 11 |
| 8.1. Terreno.....                                                                         | 11 |
| 8.2. Benfeitoria .....                                                                    | 12 |
| 8.2.1. Depreciação das Edificações .....                                                  | 12 |
| 8.2.2. Cálculo do Valor do Metro Quadrado da Benfeitoria .....                            | 16 |
| 8.2.3. TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO .....                                               | 17 |
| 9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL .....                                                            | 18 |
| 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....                                                             | 18 |
| 11. ANEXO.....                                                                            | 19 |
| 11.1. Relatório Estatístico .....                                                         | 19 |
| 11.2. Relatório de Avaliação .....                                                        | 19 |
| 11.3. Matrícula do Imóvel.....                                                            | 19 |
| 11.4. Relatório de Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR.....                            | 19 |





## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições do mercado vigente”.

## 2. JUSTIFICATIVA

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando com conclusão e convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. PESQUISA DE PREÇOS

Será apresentado os dados dos imóveis comparativos de pesquisa (planilhas, mapas de localização, calculo estatístico e fotos), vistoriados e utilizados como comparativos na formação do valor unitário.

### 3.1. Estrutura da Pesquisa

Com a disponibilidade de dados no mercado de imóveis urbanos locais, foi possível reunir uma gama suficiente para compor um quadro amostral sobre imóveis em oferta, a qual foi devidamente saneada e submetida ao tratamento estatístico, propiciando a definição dos valores básicos unitários aplicáveis ao imóvel avaliando.

Nas amostras das pesquisas de valores foram identificadas as características dos lotes urbanos, conforme sensibilidade e interpretação do engenheiro avaliador, onde estas caracterizam a valorização do bem avaliando.

Variáveis utilizadas na composição do modelo estatístico:

- **Área Total:** Área total do lote em m<sup>2</sup>.
- **Valor Unitário:** Valor unitário da em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).



- **Localização Viária:** Localização do imóvel quanto a via, sendo:

*0 - Terreno localizado em rua;*

*1 - Terreno localizado em rodovia.*

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel objeto do laudo foi vistoriado pelo avaliador, conforme determina a norma brasileira de avaliação NBR 14.653-2.

- **Dimensões**

Lote: 172

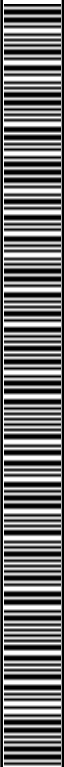
Quadra: 000

Área total: 2.620,99 m<sup>2</sup>

Área Construída: 663 m<sup>2</sup>.

- **Localização**

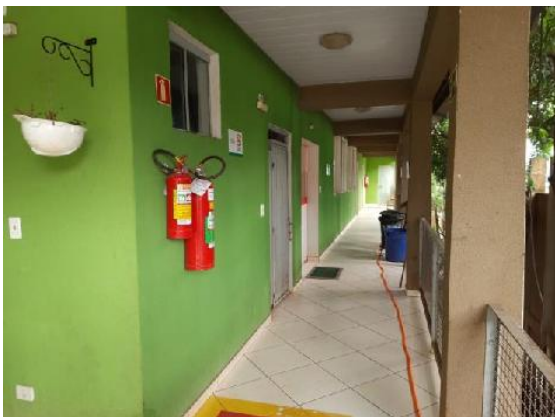
Imóvel localizado na Rua Carlos Rossi, nº 530, Parque Industrial Bandeirantes, situado no município de Maringá/PR.



- Croqui de Localização



- Registro Fotográfico





## 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

## 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

### 6.1. Coleta de Dados

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

#### 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.



| AMOSTRA | ÁREA (m²) | VALOR (R\$)       | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | BENFEITORIA | ZONEAMENTO | LOCALIZAÇÃO VIÁRIA | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|-----------|-------------------|-------------------------|-------------|------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 1080      | R\$ 650.000,00    | R\$ 601,85              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/terreno/imovel/terreno-a-venda-m2-pq-industrial-bandeirantes-maringa-pr/TE0023_BERALD">https://www.arboimoveis.com.br/imoveis/terreno/imovel/terreno-a-venda-m2-pq-industrial-bandeirantes-maringa-pr/TE0023_BERALD</a>                                                                                                                                 |
| 2       | 1815      | R\$ 1.250.000,00  | R\$ 688,71              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1815m2-venda-RS1250000-id-2470048482/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1815m2-venda-RS1250000-id-2470048482/</a>                                                                                                                 |
| 3       | 800       | R\$ 550.000,00    | R\$ 687,50              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-800m2-venda-RS550000-id-2524104215/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-800m2-venda-RS550000-id-2524104215/</a>                                                                                                                     |
| 4       | 1000      | R\$ 750.000,00    | R\$ 750,00              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1000m2-venda-RS750000-id-2526650787/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bandeirantes-bairros-maringa-1000m2-venda-RS750000-id-2526650787/</a>                                                                                                                   |
| 5       | 5836      | R\$ 6.200.000,00  | R\$ 1.062,37            | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-maringa-2959034032.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-maringa-2959034032.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true</a>             |
| 6       | 5290      | R\$ 2.590.000,00  | R\$ 489,60              | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.pedrogranado.com.br/comprar/maringa/terreno/industrial/parque-industrial/49871">https://www.pedrogranado.com.br/comprar/maringa/terreno/industrial/parque-industrial/49871</a>                                                                                                                                                                                                     |
| 7       | 40000     | R\$ 30.000.000,00 | R\$ 750,00              | SIM         | ZI1        | 1                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/43410000587/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                                                                                                         |
| 8       | 1081      | R\$ 865.000,00    | R\$ 800,19              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-gleba-ribeirao-pinguim-maringa-2958259820.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-gleba-ribeirao-pinguim-maringa-2958259820.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true</a>   |
| 9       | 1600      | R\$ 1.900.000,00  | R\$ 1.187,50            | NÃO         | ZI1        | 1                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-bandeirantes-2958203220.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-bandeirantes-2958203220.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true</a>   |
| 10      | 1508      | R\$ 750.000,00    | R\$ 497,35              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-mario-bulh-es-2958255923.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-parque-industrial-mario-bulh-es-2958255923.html?utm_source=Trovit&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;cultarDatos=true</a> |
| 11      | 1560      | R\$ 1.100.012,00  | R\$ 705,14              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-industrial-maringa-pr-1560m2-id-2533666872/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-industrial-maringa-pr-1560m2-id-2533666872/</a>                                                                                                                                               |
| 12      | 10250     | R\$ 5.775.000,00  | R\$ 563,41              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/51020000010/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/51020000010/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                                         |
| 13      | 3492      | R\$ 3.500.000,00  | R\$ 1.002,29            | SIM         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/2020001939/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/2020001939/venda/terrenos-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                                           |
| 14      | 4816,5    | R\$ 3.300.000,00  | R\$ 685,14              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/3410346044/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes">https://sub100.com.br/imoveis/3410346044/venda/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/parque-industrial-bandeirantes</a>                                                                                                                                                           |
| 15      | 2300      | R\$ 1.035.000,00  | R\$ 450,00              | NÃO         | ZI1        | 0                  | IN LOCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 16      | 5253      | R\$ 3.000.000,00  | R\$ 571,10              | NÃO         | ZI1        | 0                  | <a href="https://sub100.com.br/imoveis/76710000132/venda/terrenos-industriais-em-maringa-pr/parque-industrial">https://sub100.com.br/imoveis/76710000132/venda/terrenos-industriais-em-maringa-pr/parque-industrial</a>                                                                                                                                                                                 |

ZI1-Zona Industrial (Ficha técnica do imóvel fornecida no site <http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/SIGMARINGA/?itemid=60359d1e95ca4b2fbef12da846bfb91> da Prefeitura de Maringá/PR



## 6.2. Estudo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

## 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme tabela abaixo, item 9.2.1 NBR 14653 – 2:2011.

Tabela 1: Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

| Item                       | Descrição                                                                                                                                | Grau                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pontos    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                            |                                                                                                                                          | III                                                    | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 1                          | Caracterização do bem avaliado                                                                                                           | Completa quanto a todos os atributos analisados        | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | adoção de uma situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |
| 2                          | Coleta de dados de mercado.                                                                                                              | Características conferidas pelo autor do laudo.        | Características condetidas por profissional credenciado pelo autor do laudo.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3         |
| 3                          | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                                                                                       | 12                                                     | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3         |
| 4                          | Apresentação dos dados                                                                                                                   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes. | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2         |
| 5                          | Extrapolação                                                                                                                             | Não Admitida                                           | Admitida para apenas uma variável desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de persie simultaneamente, e em módulo | 3         |
| 6                          | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3         |
| 7                          | nível de significância máximo admitido da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                         | 1%                                                     | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3         |
| <b>Somatório de Pontos</b> |                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>19</b> |





Tabela 2: Classificação dos laudos quanto ao grau de fundamentação.

| <b>Graus</b>       | <b>III</b>                      | <b>II</b>                        | <b>I</b>                  |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Pontos Mínimos     | 18                              | 11                               | 7                         |
| Itens obrigatórios | 3,5,6 e 7 no mínimo no Grau III | 3, 5, 6 e 7 no mínimo no Grau II | Todos no mínimo no Grau I |

A Classificação do **GRAU DE PRECISÃO** deste paradigma ficou no **GRAU III**.

## 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 8.1. Terreno

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliando exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Para o cálculo inferencial utilizou-se o programa TS-SISREG da TECSYS Engenharia.

Conforme relatório de Simulação de valor mostrado nos anexos deste trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição “t” de Student, resultando:

| <b>VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |                   |               |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>MÍNIMO</b>                                      | <b>MÉDIO</b>      | <b>MÁXIMO</b> |
| R\$ 516,65                                         | <b>R\$ 573,56</b> | R\$ 636,72    |

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor médio do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

**VALOR ADOTADO: R\$ 573,56**

**VALOR AVALIADO: R\$ 573,56 X 2.620,99 m<sup>2</sup> ≈ R\$ 1.503.295,02**



## 8.2. Benfeitoria

O valor da benfeitoria (VB) foi calculado pela seguinte expressão, conforme IBAPE/SP, 2019.

$$VB = CUB \times PC \times AC \times FOC$$

Sendo:

**VB** - Valor da benfeitoria ou da edificação.

**CUB** - Custo Unitário Básico da Construção Civil, NBR 12.721.

**PC** - Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões, conforme Anexo 01.

**AC** - Área construída da edificação em apreço.

**FOC** - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

### 8.2.1. Depreciação das Edificações

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

**FOC** - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

**R** - Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;

**K** - Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - EC) \times \{1 - [IE / IR + (IE / IR)^2] / 2\}$$

Onde:

**K** - Coeficiente de Ross-Heidecke.

**EC** - Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Tabela 2.

**IE** - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

**IR** - Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1.

A vida referencial (IR) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.



**Tabela 3.** Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias.

| Grupo        | Padrão                 | Idade Referencial<br>– Ir (anos) | Valor Residual<br>– R (%) |
|--------------|------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1. BARRACO   | 1.1- Padrão Rústico    | 5                                | 0%                        |
|              | 1.2- Padrão Simples    | 10                               | 0%                        |
| 2. CASA      | 2.1- Padrão Rústico    | 60                               | 20%                       |
|              | 2.2- Padrão Proletário | 60                               | 20%                       |
|              | 2.3- Padrão Econômico  | 70                               | 20%                       |
|              | 2.4- Padrão Simples    | 70                               | 20%                       |
|              | 2.5- Padrão Médio      | 70                               | 20%                       |
|              | 2.6- Padrão Superior   | 70                               | 20%                       |
|              | 2.7- Padrão Fino       | 60                               | 20%                       |
|              | 2.8- Padrão Luxo       | 60                               | 20%                       |
| 3. GALPÃO    | 3.1- Padrão Econômico  | 60                               | 20%                       |
|              | 3.2- Padrão Simples    | 60                               | 20%                       |
|              | 3.3- Padrão Médio      | 80                               | 20%                       |
|              | 3.4- Padrão Superior   | 80                               | 20%                       |
| 4. COBERTURA | 4.1- Padrão Simples    | 20                               | 10%                       |
|              | 4.2- Padrão Médio      | 20                               | 10%                       |
|              | 4.3- Padrão Superior   | 30                               | 10%                       |

A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Tabela 02.



**Tabela 4. Estado de Conservação – Ec.**

| Ref. | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A    | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| B    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C    | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| D    | Entre regular e necessitando de reparos simples            | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| E    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, 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 cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. |
| G    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.      |
| H    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                                             |
| I    | Edificação sem valor                                       | 100,00          | Edificação em estado de ruína.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

O estado de conservação da edificação deverá ser fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram as instalações elétricas e hidráulicas, paredes, pisos e forros; considerando os possíveis custos para recuperação.



A Tabela 3, apresenta o coeficiente de Ross-Heideck calculado conforme Equação já apresentada.

**Tabela 5. Coeficiente de Ross-Heideck – K.**

| Idade em %<br>da vida<br>referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A                          | B             | C             | D             | E             | F             | G             | H             |
|                                      | 0                          | 0,32          | 2,52          | 8,9           | 18,1          | 33,2          | 52,6          | 75,2          |
| 2%                                   | 0,9898                     | 0,9866        | 0,9649        | 0,9097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4692        | 0,2455        |
| 4%                                   | 0,9792                     | 0,9761        | 0,9545        | 0,9000        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                                   | 0,9682                     | 0,9651        | 0,9438        | 0,8899        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                                   | 0,9568                     | 0,9537        | 0,9327        | 0,8794        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| <b>10%</b>                           | <b>0,9450</b>              | <b>0,9420</b> | <b>0,9212</b> | <b>0,8685</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 12%                                  | 0,9328                     | 0,9298        | 0,9093        | 0,8573        | 0,7640        | 0,6231        | 0,4421        | 0,2313        |
| 14%                                  | 0,9202                     | 0,9173        | 0,8970        | 0,8458        | 0,7536        | 0,6147        | 0,4362        | 0,2282        |
| 16%                                  | 0,9072                     | 0,9043        | 0,8843        | 0,8338        | 0,7430        | 0,6060        | 0,4300        | 0,2250        |
| 18%                                  | 0,8938                     | 0,8909        | 0,8713        | 0,8215        | 0,7320        | 0,5971        | 0,4237        | 0,2217        |
| <b>20%</b>                           | <b>0,8800</b>              | <b>0,8772</b> | <b>0,8578</b> | <b>0,8088</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 22%                                  | 0,8658                     | 0,8630        | 0,8440        | 0,7958        | 0,7091        | 0,5784        | 0,4104        | 0,2147        |
| 24%                                  | 0,8512                     | 0,8485        | 0,8297        | 0,7823        | 0,6971        | 0,5686        | 0,4035        | 0,2111        |
| 26%                                  | 0,8362                     | 0,8335        | 0,8151        | 0,7686        | 0,6848        | 0,5586        | 0,3964        | 0,2074        |
| 28%                                  | 0,8208                     | 0,8182        | 0,8001        | 0,7544        | 0,6722        | 0,5483        | 0,3891        | 0,2036        |
| <b>30%</b>                           | <b>0,8050</b>              | <b>0,8024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 32%                                  | 0,7888                     | 0,7863        | 0,7689        | 0,7250        | 0,6460        | 0,5269        | 0,3739        | 0,1956        |
| 34%                                  | 0,7722                     | 0,7697        | 0,7527        | 0,7097        | 0,6324        | 0,5158        | 0,3660        | 0,1915        |
| 36%                                  | 0,7552                     | 0,7528        | 0,7362        | 0,6941        | 0,6185        | 0,5045        | 0,3580        | 0,1873        |
| 38%                                  | 0,7378                     | 0,7354        | 0,7192        | 0,6781        | 0,6043        | 0,4929        | 0,3497        | 0,1830        |
| <b>40%</b>                           | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4810</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |
| 42%                                  | 0,7018                     | 0,6996        | 0,6841        | 0,6450        | 0,5748        | 0,4688        | 0,3327        | 0,1740        |
| 44%                                  | 0,6832                     | 0,6810        | 0,6660        | 0,6279        | 0,5595        | 0,4564        | 0,3238        | 0,1694        |
| 46%                                  | 0,6642                     | 0,6621        | 0,6475        | 0,6105        | 0,5440        | 0,4437        | 0,3148        | 0,1647        |
| 48%                                  | 0,6448                     | 0,6427        | 0,6286        | 0,5926        | 0,5281        | 0,4307        | 0,3056        | 0,1599        |
| <b>50%</b>                           | <b>0,6250</b>              | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |
| 52%                                  | 0,6048                     | 0,6029        | 0,5896        | 0,5559        | 0,4953        | 0,4040        | 0,2867        | 0,1500        |
| 54%                                  | 0,5842                     | 0,5823        | 0,5695        | 0,5369        | 0,4785        | 0,3902        | 0,2769        | 0,1449        |
| 56%                                  | 0,5632                     | 0,5614        | 0,5490        | 0,5176        | 0,4613        | 0,3762        | 0,2670        | 0,1397        |
| 58%                                  | 0,5418                     | 0,5401        | 0,5281        | 0,4980        | 0,4437        | 0,3619        | 0,2568        | 0,1344        |



| Idade em %<br>da vida<br>referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A                          | B             | C             | D             | E             | F             | G             | H             |
|                                      | 0                          | 0,32          | 2,52          | 8,9           | 18,1          | 33,2          | 52,6          | 75,2          |
| <b>60%</b>                           | 0,5200                     | 0,5183        | 0,5069        | 0,4779        | 0,4259        | 0,3474        | 0,2465        | 0,1290        |
| 62%                                  | 0,4978                     | 0,4962        | 0,4853        | 0,4575        | 0,4077        | 0,3325        | 0,2360        | 0,1235        |
| 64%                                  | 0,4752                     | 0,4737        | 0,4632        | 0,4368        | 0,3892        | 0,3174        | 0,2252        | 0,1178        |
| 66%                                  | 0,4522                     | 0,4508        | 0,4408        | 0,4156        | 0,3704        | 0,3021        | 0,2143        | 0,1121        |
| 68%                                  | 0,4288                     | 0,4274        | 0,4180        | 0,3941        | 0,3512        | 0,2864        | 0,2033        | 0,1063        |
| <b>70%</b>                           | <b>0,4050</b>              | <b>0,4037</b> | <b>0,3948</b> | <b>0,3722</b> | <b>0,3317</b> | <b>0,2705</b> | <b>0,1920</b> | <b>0,1004</b> |
| 72%                                  | 0,3808                     | 0,3796        | 0,3712        | 0,3500        | 0,3119        | 0,2544        | 0,1805        | 0,0944        |
| 74%                                  | 0,3562                     | 0,3551        | 0,3472        | 0,3274        | 0,2917        | 0,2379        | 0,1688        | 0,0883        |
| 76%                                  | 0,3312                     | 0,3301        | 0,3229        | 0,3044        | 0,2713        | 0,2212        | 0,1570        | 0,0821        |
| 78%                                  | 0,3058                     | 0,3048        | 0,2981        | 0,2811        | 0,2505        | 0,2043        | 0,1449        | 0,0758        |
| <b>80%</b>                           | <b>0,2800</b>              | <b>0,2791</b> | <b>0,2729</b> | <b>0,2573</b> | <b>0,2293</b> | <b>0,1870</b> | <b>0,1327</b> | <b>0,0694</b> |
| 82%                                  | 0,2538                     | 0,2530        | 0,2474        | 0,2333        | 0,2079        | 0,1695        | 0,1203        | 0,0629        |
| 84%                                  | 0,2272                     | 0,2265        | 0,2215        | 0,2088        | 0,1861        | 0,1518        | 0,1077        | 0,0563        |
| 86%                                  | 0,2002                     | 0,1996        | 0,1952        | 0,1840        | 0,1640        | 0,1337        | 0,0949        | 0,0496        |
| 88%                                  | 0,1728                     | 0,1722        | 0,1684        | 0,1588        | 0,1415        | 0,1154        | 0,0819        | 0,0429        |
| <b>90%</b>                           | <b>0,1450</b>              | <b>0,1445</b> | <b>0,1413</b> | <b>0,1333</b> | <b>0,1188</b> | <b>0,0969</b> | <b>0,0687</b> | <b>0,0360</b> |
| 92%                                  | 0,1168                     | 0,1164        | 0,1139        | 0,1074        | 0,0957        | 0,0780        | 0,0554        | 0,0290        |
| 94%                                  | 0,0882                     | 0,0879        | 0,0860        | 0,0811        | 0,0722        | 0,0589        | 0,0418        | 0,0219        |
| 96%                                  | 0,0592                     | 0,0590        | 0,0577        | 0,0544        | 0,0485        | 0,0395        | 0,0281        | 0,0147        |
| 98%                                  | 0,0298                     | 0,0297        | 0,0290        | 0,0274        | 0,0244        | 0,0199        | 0,0141        | 0,0074        |
| <b>100%</b>                          | <b>0,0000</b>              | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> |

Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação IE – e a vida referencial IR – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1. / Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Tabela 2.

### 8.2.2. Cálculo do Valor do Metro Quadrado da Benfeitoria

A fim de realizar o cálculo do metro quadrado da benfeitoria, considera-se a tipologia e padrão construtivo da edificação, definido com base IBAPE/SP, 2019. As quais são ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Adendos a estes valores, são considerados o Custo Unitário Básico, Idade e Estado de conservação do imóvel, dispostos nas tabelas de 1 a 3.



### 8.2.3. TIPOLOGIA E PADRÃO CONSTRUTIVO

| ITENS          | CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL |
|----------------|---------------------------|
| Tipologia      | Casa                      |
| Padrão         | Econômico                 |
| Área do Imóvel | 663 m <sup>2</sup>        |
| Idade          | 8 anos                    |

| CUB (R8-N)   | Área do Imóvel     | Padrão                                 | Intervalo de Índice (Pc) | Idade Referencial | Idade  | Estado de Conservação (Ec) | Depreciação | Coefficiente de Ross-Heideck (K) | Valor Residual | Fator de Adequação Obsolescência (Foc) | Valor Avaliado   |
|--------------|--------------------|----------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------|----------------------------|-------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------------|------------------|
| R\$ 1.717,60 | 663 m <sup>2</sup> | Grupo 2. CASA - 2.3 - Padrão Econômico | 1,07                     | 70 anos           | 8 anos | C                          | 2,52%       | 0,9093                           | 20%            | 92,74%                                 | R\$ 1.130.137,70 |

**Valor avaliado: R\$ 1.130.137,70**

*(Um milhão cento e trinta mil cento e trinta sete reais e setenta centavos.)*



## 9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Valor do terreno             | R\$ 1.503.295,02        |
| Valor das benfeitorias       | R\$ 1.130.137,70        |
| <b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b> | <b>R\$ 2.633.432,72</b> |

*(Dois milhões seiscentos e trinta três mil quatrocentos e trinta dois reais e setenta dois centavos.)*

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa de preço realizada, considerou-se que todas as informações de ofertas coletadas são de boa fé, e que estes valores refletem na realidade do mercado local na data pesquisada.

O modelo proposto apresenta aderência em todos os imóveis avaliando, ficando de responsabilidade do avaliador as informações inerentes à pesquisa de valores.

---

**ALESSANDRO MARQUES**  
Eng.º Civil – CREA PR 98976/D





## **11. ANEXO**

### **11.1. Relatório Estatístico**

### **11.2. Relatório de Avaliação**

### **11.3. Matrícula do Imóvel**

### **11.4. Relatório de Ficha Técnica Prefeitura de Maringá-PR**



**Endereço: Rua Carlos Rossi, nº 530, Parque Industrial Bandeirantes**  
**Município: Maringá-PR**

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica        | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Área                  | 2.620,99       |                                     |           | 800,00         | 63.364,23      |
| Localização Viária    | 0,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00           |
| <b>Valor unitário</b> | <b>573,56</b>  |                                     |           | 157,82         | 1.187,50       |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 0,20         | <b>573,56</b>  | 0,24         | -9,92%        | 11,01%        | 20,93%       |
| Predição (80%)    | 0,15         | <b>573,56</b>  | 0,31         | -30,29%       | 43,45%        | 73,74%       |
| Campo de Arbitrio | 0,19         | <b>573,56</b>  | 0,25         | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 516,65       | 573,56           | 636,72       |
| Predição (80%)    | 399,82       | 573,56           | 822,78       |
| Campo de Arbitrio | 487,53       | 573,56           | 659,59       |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 573,56

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 573,56 (quinhentos e setenta e três reais com cinquenta e seis centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Mínimo (R\$):           | 516,65        |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>573,56</b> |
| Máximo (R\$):           | 636,72        |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 20,93 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

| DADOS            |      | VARIÁVEIS      |      |
|------------------|------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 16 | Total          | : 3  |
| Utilizados       | : 16 | Utilizadas     | : 3  |
| Outlier          | : 0  | Grau Liberdade | : 13 |

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)**

| COEFICIENTES |           | VARIAÇÃO      |           |
|--------------|-----------|---------------|-----------|
| Correlação   | : 0,85958 | Total         | : 3,25849 |
| Determinação | : 0,73887 | Residual      | : 0,85089 |
| Ajustado     | : 0,69870 | Desvio Padrão | : 0,25584 |

| F-SNEDECOR    |             | D-WATSON        |                          |
|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| F-Calculado   | : 18,39190  | D-Calculado     | : 2,67239                |
| Significância | : < 0,01000 | Resultado Teste | : Não auto-regressão 98% |

| NORMALIDADE   |        |          |          |
|---------------|--------|----------|----------|
| Intervalo     | Classe | % Padrão | % Modelo |
| -1 a 1        |        | 68       | 75       |
| -1,64 a +1,64 |        | 90       | 93       |
| -1,96 a +1,96 |        | 95       | 100      |

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

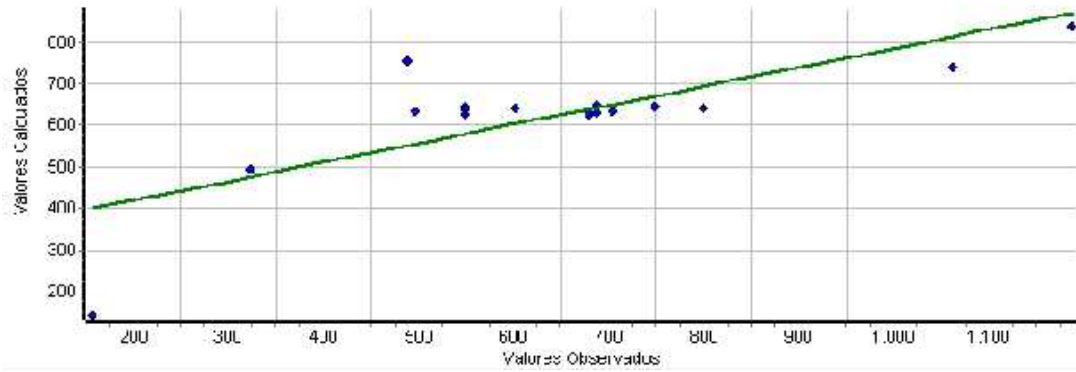
$$Y = 618,846594 * 2,718^{(-0,000029 * X_1)} * 2,718^{(0,281308 * X_2)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

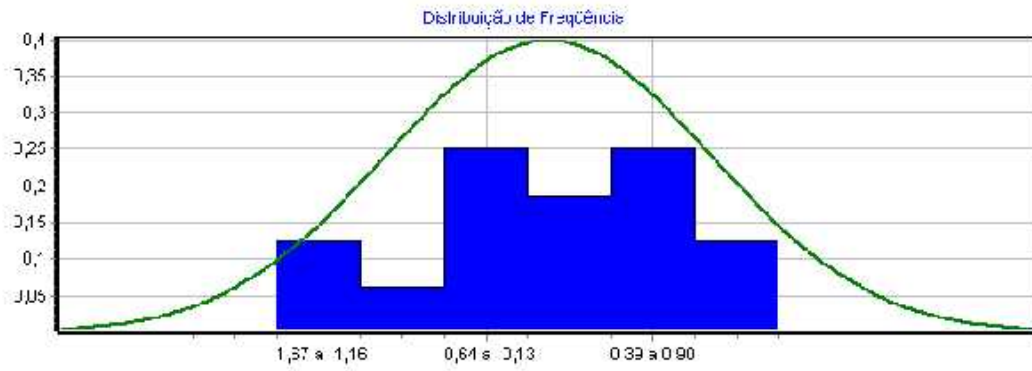
| AMOSTRA       |             | MODELO            |             |
|---------------|-------------|-------------------|-------------|
| Média         | : 642,69    | Coefic. Aderência | : 0,55050   |
| Varição Total | : 926717,07 | Varição Residual  | : 416561,99 |
| Variância     | : 57919,82  | Variância         | : 32043,23  |
| Desvio Padrão | : 240,67    | Desvio Padrão     | : 179,01    |



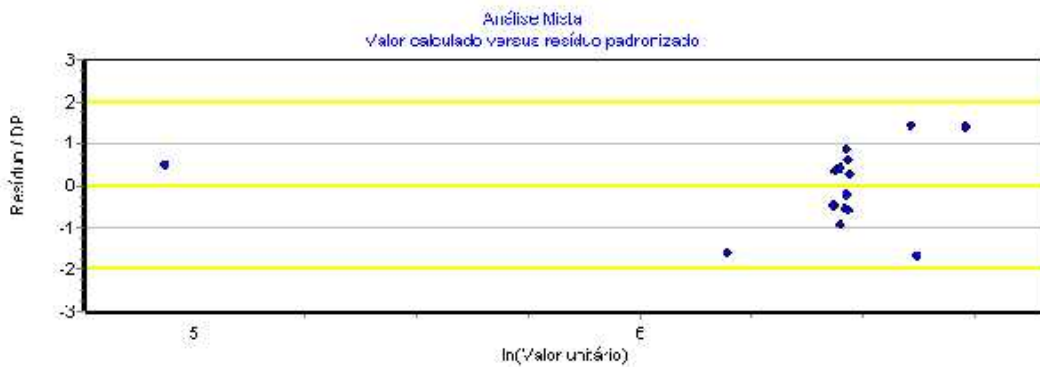
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

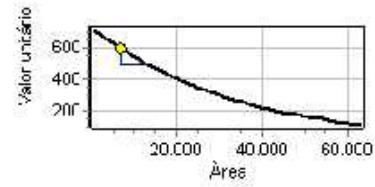


**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**



**X<sub>1</sub> Área**

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 800,00 a 63364,23  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -16,60 % na estimativa

**X<sub>2</sub> Localização Viária**

0 - Rua  
 1 - Rodovia  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 32,50 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.

**Y Valor unitário**

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 157,82 a 1187,50

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

| VARIÁVEL                          | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,69870) |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Área               | x             | -5,82               | 0,01                            | -0,00821                            |
| X <sub>2</sub> Localização Viária | x             | 1,71                | 11,04                           | 0,65705                             |



**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Área | Localização Viária | Valor unitário |
|----------------|--------------|------|--------------------|----------------|
| X <sub>1</sub> | x            |      | 62                 | 85             |
| X <sub>2</sub> | x            | 54   |                    | 43             |
| Y              | ln(y)        | -82  | -24                |                |



18/10/2021 08:05

Relatório de Ficha Técnica



**Prefeitura do Município de Maringá**  
**Sistema de Geoprocessamento**  
**Relatório de Ficha Técnica**



### Localização do Lote



### Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 888/2011 e Alterações

**Zoneamento a que pertence:** ZI1 - Zona Industrial 1

**Eixo de Comércio e Serviço:** Todos os eixos são comerciais para o zoneamento ZI1

### ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO

| Zona/Eixo | Uso Permitido                                                                                                  | Uso Proibido                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ZI1       | INDÚSTRIAS INCÔMODAS, COMÉRCIO E SERVIÇOS SETORIAIS E VICINAIS (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO). | INDÚSTRIAS NOCIVAS E PERIGOSAS. TODOS OS DEMAIS USOS. |

### ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

| ZONA / EIXO | DIMENSÃO MÍNIMA DE LOTES MEIO DE QUADRA / ESQUINA TESTADA (m) / ÁREA (m <sup>2</sup> ) | ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC. | COEFIC MAXIMO DE APROV. (un.) | TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (%) (1) | AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m) |                              |          |          |          |          |                              |         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|------------------------------|---------|
|             |                                                                                        |                          |                               |                                         | FRONTAL R=RESID C=COMER            | LATERAIS                     |          |          |          |          | FUNDO                        |         |
|             |                                                                                        |                          |                               |                                         |                                    | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | < 08 PAV | < 15 PAV | < 20 PAV | > 20 PAV | < 02 PAV SEM ABERT COM ABERT | >02 PAV |
| ZI1         | 20 / 1000<br>30 / 1500                                                                 | TÉRR. + 1                | 1,6                           | TÉRR. E 2º PAV. 80                      | 5                                  | 2,5                          | -        | -        | -        | -        | 2,5                          | -       |

(1) O subsolo poderá ocupar até 90% da superfície do lote em zona onde a área permeável mínima for de 10% e até 80% onde esta for de 20%.

(7) Obedecer a altura máxima de edificação permitida pelo Plano Diretor do Aeroporto Sílvio Name Jr. Conforme determina art. 7º da LC 916/2012. Aplica-se unicamente aos seguintes trechos de via: A) Avenida Colombo - Entre a rua Arlindo Planas e o limite urbano para a saída de Paranavaí; (trecho alterada pela LC 933/2012). B) PR-317 - Entre a Avenida Colombo e o limite urbano para a saída de Campo Mourão (trecho original da LC 916/2012).

Informações complementares LC888/2011 disponível em [http://www.maringa.pr.gov.br/artigos\\_relevantes](http://www.maringa.pr.gov.br/artigos_relevantes): 4º (definições), 7º (descritivo do zoneamento de uso e ocupação do solo), 8º (loteamentos fechados), 12º (eixos residenciais), 13º. (eixos de comércio e serviços), 14º, 18, 21º.

O texto (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO) existente no ANEXO I – REQUISITOS QUANTO AO USO DO SOLO referem-se a atividades autorizadas pela LC 951/2013 e regulamentadas através do decreto N° 921/2021.

### Informações do Lote

**Zona 42**

**Quadra Fiscal: 000**

**Lote: 172**

**Bairro: GLEBA PATRIMÔNIO MARINGÁ**

**Complemento: LT.172/172-A/4-4**

**O imóvel possui o seguinte número predial:**



18/10/2021 08:05

## Relatório de Ficha Técnica

nº 44 para RUA JOÃO SIMONI referente a LT.172/172-A/4-4 e área de terreno 2.620,99 m<sup>2</sup> com testada de 73,03 m.

nº 348 para RUA JOÃO BATISTA DE CAMPOS,PIONEIRO referente a LT.172/172-A/4-4 e área de terreno 2.620,99 m<sup>2</sup> com testada de 33,95 m.

nº 1.644 para RUA JOSÉ MARASCA FILHO referente a LT.172/172-A/4-4 e área de terreno 2.620,99 m<sup>2</sup> com testada de 34 m. (Testada principal)

**Observação:**

Os comércios e serviços centrais, setoriais e vicinais, bem como as indústrias incômodas e nocivas compreendem todas as atividades regulamentadas através do decreto 921/2021, que regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela lei complementar nº 951, de 18 de julho de 2013. Quando se tratar de lote rural, a base do geoprocessamento está conforme mapa da companhia de melhoramentos norte do paraná, portanto, em caso de lotes subdivididos, poderá não condizer com a realidade. Esta consulta é apenas para nortear o munícipe das características de uso e ocupação do solo que incidem sobre o lote original.

**Nota:**

Este documento é apenas um objeto que norteia o profissional, não o exime de consultar a legislação vigente, ou seja: I. para aprovação de projeto deve-se consultar a LC 1045/2016, LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 1387/2011 que contém o descrito dos eixos de comércio e serviços; II. para abertura de empresas deve-se consultar a LC 888/2011 e seus anexos, bem como o decreto 921/2021 (regulamenta os usos permissíveis, conforme autorizado pela Lei Complementar nº 951, de 18 de julho de 2013).

Relatório de Ficha Técnica

Data: 18/10/2021 - Hora: 08:05

Fonte das informações: SEPLAN, SEFAZ, Geoprocessamento







RUBRICA

IMÓVEL

DATA

FLS. N.

MATRÍCULA N.

Lote nº.172/172-A/4-4 - GLEBA PATRIMONIO MARINGÁ.

- 02.08.88 -

- 01 -

- 35.364 -

**REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO DE MARINGÁ**

Rua Neo Alves Martins, 2851 - 1º andar

Waldemiro Planas

Titular

**LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL**

Lote de terras nº.172/172-A/4-4 (cento e setenta e dois/cento e setenta e dois-A/quatro-quatro), parte do lote/nº.172/172-A/4, com a área de 2.620,99m<sup>2</sup>, situado na Gleba Patrimônio Maringá, neste município e comarca, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: - "DIVIDE-SE: - Com os lotes nºs.172/172-A/4, 172/172-A/4-1, 172/172-A/4-2 e 172/172-A/4-3 no rumo SO 45º29' NE numa distância de 95,14 metros; com a Rua 42.102 no rumo NO 44º/31' SE numa distância de 33,95 metros; com a Rua 42.101 no rumo NE 45º29' SO numa distância de 34,00 metros; finalmente com a Rua 42.101 esquina com a Rua 42.103 no raio de 72,04 metros, num DS= 73,03 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro". PROPRIETÁRIOS: - FRANCELINA MARIA PIMENTA, viúva, do lar, inscrita no CPF.nº.116.132.209-44; MARIA TEREZA PIMENTA, desquitada, do lar, portadora do TE.nº.64.754 da 41ª ZE-PR e CPF.nº.022.166.719-91; DIMAS JOSÉ PIMENTA, solteiro, maior, securitário, portador da CI.RG.nº.2.076.451-Pr e CPF.nº.364.190.529-04; JONAS PIMENTA, solteiro, maior e capaz, agricultor, portador da CI.RG.nº.3.530.213-Pr/ e CPF.nº.538.800.729-49; MARIA CÉLIA PIMENTA, solteira, maior e capaz, do lar, portadora do TE.nº.19.298 da 80ª ZE-PR e CPF.nº.116.132.209-44 (dependente); MARIA DE LOURDES PIMENTA, solteira, maior e capaz, do lar, portadora do TE.nº.19.274 da 80ª ZE-PR e CPF.nº.116.132.209-44 (dependente); MARIA INÊS PIMENTA, solteira, maior e capaz, do lar, portadora do TE.nº.26.114 da 80ª ZE-PR e CPF.nº.116.132.209-44 (dependente); JOSÉ LUIZ PIMENTA, lavrador, / portador do Certificado de Dispensa de Incorporação nº.762.132-15ª CSM-Pr e sua mulher APARECIDA MONTANOLI FANTIN PIMENTA, do lar, portadora da CI.RG.nº.1.824.273-Pr, casados sob o regime de comunhão Universal de bens, inscritos no CPF.nº.475.660.789-68; MARIA EVANGELINA PIMENTA MONTREZORO, do lar, portadora do TE.nº.19.221 da 80ª ZE-PR e seu marido WILBERDO MONTREZORO, lavrador, portador da CI.RG.nº.1.577.748-Pr, inscritos no CPF.nº.006.803.709-00, casados sob o regime de comunhão Universal de bens; JAIRO PIMENTA, lavrador, portador da CI.RG.nº.1.280.702-Pr e sua mulher JLEUSA MARTINOTTI PIMENTA, do lar, inscritos no CPF.nº.493.830.609-30, casados sob o / regime de comunhão Universal de bens; JAIR THOMÉ PIMENTA, lavrador, portador do Certificado de Dispensa de Incorporação nº.1.822.356-Pr e sua mulher RITA DE CÁSSIA BISALCHIM PIMENTA, do lar, inscritos no CPF.nº.432.173.039-20, casados sob o regime de comunhão Universal de bens; MARIA MERCEDES PIMENTA MARTINS, do lar, portadora do TE.nº.19.273 da 80ª ZE-PR e seu marido LAURO MARTINS, lavrador, portador da CI.RG.nº.1.631.970-Pr, inscritos no / CPF.nº.349.024.069-34, casados sob o regime de comunhão Universal de bens; JOÃO PIMENTA, lavrador, portador da CI.RG.nº.981.364-Pr e sua mulher PALMIRA MARTINS PIMENTA, do lar, portadora do TE.nº.139.240-66ª ZE-PR, inscritos no CPF.nº.047.055.059-72, casados sob o regime de comunhão Universal de bens; JOB PIMENTA, lavrador, portador, da CI.RG.nº.1.409.820-Pr e sua mulher ELIZA FREDERICO PIMENTA, do lar, portadora da CI.RG.nº.3.235.174-3-Pr inscritos no CPF.nº.106.720.289-72, casados sob o regime de comunhão Universal de bens, todos acima residentes/ em Ibiaporã-Pr; JAYME PIMENTA, agricultor, portador da CI.RG.nº.3.800.898-6-Pr e sua mulher LAURITA MARTINS PIMENTA, do lar, portadora do TE.nº.16.762-116ª ZE-PR, inscritos no CPF.nº.196.980.039-91, casados sob o regime de comunhão Universal de bens; MARIA APARECIDA PIMENTA FRANÇA, do lar, e seu marido WALLEMAR MENDES FRANÇA, agricultor, inscritos no CPF.nº.151.507.719-53, casados sob o regime de comunhão Universal de bens, ambos residentes/ em Engenheiro Beltrão-Pr; e JARBAS PIMENTA, agricultor, portador da CI.RG.nº.1.633.690-Pr e sua mulher ELZIRA FACIOLI PIMENTA, do lar, portadora da CI.RG.nº.4.561.738-3-Pr, inscritos no CPF.nº.063.304.289-72, casados sob/ segue no verso...

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
<https://www.aripar.org/e-validador> o CNS: 08.388-1  
e o código de verificação do documento: R080BJC

Consulta disponível por 30 dias



Documento Assinado Digitalmente  
VITORIA RODRIGUES DE AZEVEDO  
CPF: 11863658971 - 09/04/2021



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: PJ6NY LG25Q 8RRM2 BC3MY

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

o regime de comunhão Universal de bens, residentes nesta cidade, todos brasileiros. Registro anterior nº.06, matrículas nºs.7.374 e 7.375 de 30.05.85; matrícula nº.32.447 de 25.06.87 e matrícula nº.33.104 de 17.09.87, todos deste Registro de Imóveis. O Titular:- *Frediana aux. J.*

Av.1/  
35364 PROTOCOLO Nº.127.910 de 05.03.97. Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada nas Notas do 1º Tab. local em 27.02.97, livro 518-N, fls.143, acompanhado da cópia da CI.RG, que ficam arquivados neste Ofício, procedo à esta averbação para constar a retificação do nº.da CI.RG de ELZIRA FACIOLI PIMENTA, que na abertura desta matrícula, constou erroneamente como sendo: CI.RG.nº.4.561.738-3-PR, quando na verdade o certo e correto é: CI.RG. nº.4.561.748-3-PR. Dou fé. Maringá, 04 de abril de 1.997. Custas:- 60,00 VRC. O Titular:- *Frediana*

Av.2/  
35364 PROTOCOLO Nº.127.910 de 05.03.97. Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada nas Notas do 1º Tab. local em 27.02.97, livro 518-N, fls.143, acompanhado da certidão de casamento nº.11.154, fls.127vs, livro B-33, do Cartório de Registro Civil do 2º Ofício de Londrina-PR, que ficam arquivados neste Ofício, procedo à esta averbação para constar a mudança do estado civil de JONAS PIMENTA, de solteiro para "CASADO", em virtude de haver contraído matrimônio sob o regime de comunhão parcial de bens, em 04.08.89, com LUELI SILVANA TAKEUCHI, que passou a assinar *Lueli* LUELI SILVANA TAKEUCHI PIMENTA. Dou fé. Maringá, 04 de abril de 1.997. Custas:- 60,00 VRC. O Titular:- *Frediana*

R.3/35364 PROTOCOLO Nº.127.910 de 05.03.97. Transmitentes:- FRANCELINA MARIA PIMENTA, já qualificada; MARIA TEREZA PIMENTA, portadora da CI.RG.nº.6.052.528-5-PR, inscrita no CPF.nº.280.516.619-15, residente e domiciliada na cidade/ de Londrina-PR, já qualificada; MARIA CELIA PIMENTA, costureira, portadora da CI.RG.nº.4.705.950-0-PR, inscrita no CPF.nº.614.007.509-20, já qualificada; MARIA DE LOURDES PIMENTA, costureira, portadora da CI.RG.nº.4.639.492-PR, inscrita no CPF.nº.614.008.909-34, já qualificada; MARIA INES PIMENTA, costureira, portadora da CI.RG.nº.4.613.444-3-PR, inscrita no CPF.nº.614.008.829-15, já qualificada; JOSÉ LUIZ PIMENTA e sua mulher APARECIDA MONTA NHOLI FANTIN PIMENTA, já qualificados; MARIA EVANGELINA PIMENTA MONTREZORO, portadora da CI.RG.nº.6.713.552-0-7 PR, e seu marido WILBERDO MONTREZORO, inscrito no CPF.nº.280.545.989-04, residentes e domiciliados na cidade de Arapongas-PR, já qualificados; JAIRO PIMENTA e sua mulher CLEUSA MARTINOTI PIMENTA, filha de Primo Martinoti e de Antonia Sachi Martinoti, já qualificados; JAIR THOME PIMENTA, portador da CI.RG.nº.4.602.324-2-PR, e sua mulher RITA DE CASSIA BISCALCHIM PIMENTA, filha de José Biscalchim e de Aparecida Farinácio Biscalchim, já qualificados; MARIA MERCEDES PIMENTA MARTINS, filha de José Pimenta Sobrinho e de Francelina Maria Pimenta, e seu marido LAURO MARTINS, do comércio, já qualificados; JAYME PIMENTA e sua mulher LAURITA MARTINS PIMENTA, filha de Belarmino Martins e de Theresa Honória da Silva, já qualificados; MARIA APARECIDA PIMENTA FRANÇA, portadora da CI.RG.nº.4.403.442-5-PR, e seu marido WALDEMAR MENDES FRANÇA, portador da CI.RG.nº.4.405.208-6-PR, residentes e domiciliados nesta cidade, já qualificados; JOÃO PIMENTA e sua mulher PALMIRA MARTINS PIMENTA, filha de Angelo/ Martins e de Conceição Fernandes Martins, já qualificados; JOB PIMENTA e sua mulher ELIZA FREDERICO PIMENTA, já qualificados; JARBAS PIMENTA e sua mulher ELZIRA FACIOLI PIMENTA, já qualificados; JONAS PIMENTA, vendedor, já qualificado, e sua mulher LUELI SILVANA TAKEUCHI PIMENTA, brasileira, professora, portadora da CI.RG.nº.3.061.449-6-PR, inscrita no CPF.nº.457.513.829-00, residentes e domiciliados na cidade de Londrina-PR; e DIMAS JOSÉ PIMENTA, escriturário, residente e domiciliado na cidade de Londrina-PR, já qualificado. Adquirente:- **CONTEREL CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-PR, na Rua Visconde de Abaeté, nº.391, Bairro Alto - Tatumã, inscrita no CGC.nº.78.366.275/0001-30. Título:- VENDA E COMPRA - Pública do 1º Tab. local em 27 de fevereiro de 1.997, livro 518-N, fls.143. Valor:- R\$.9.205,95(nove mil, duzentos e cinco reais e noventa e cinco centavos). Sem condições. Guia de Recolhimento GR-ITBI, recolheram R\$.184,11 referente a 2% sobre o valor de R\$.9.205,95. Dou fé. Maringá, 04 de abril de 1.997. Custas:- 3.652,00 VRC. O Titular:- *Frediana*

R.4/  
35364 PRENOTAÇÃO Nº.197.889 de 28.06.2005. **DAÇÃO**. Conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada nas Notas do Tabelionato de Igua temi-PR, em 23 de fevereiro de 2005, livro 105-N, fls.001/003, que fica arquivada neste Ofício, a proprietária, CONTEREL CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada, com Certidão Negativa de Débito do INSS nº.014882005-14001070 de 03.02.2005, e Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais nº.7.046.075, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em 13.09.2004, **transmitiu a título de dação em pagamento** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$.9.205,95(nove mil, duzentos e cinco reais e cinco centavos), a **ILVO GRIZ**, brasileiro, casado com Wilmar Franco de Souza Griz, sob o regime de comunhão universal de bens, em 13.05.1978, com Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada sob nº.8193, no Cartório de Registro de Imóveis do 3º Ofício local, empresário, portador da CI. nº.1.076.446-SSP/PR e CPF nº.201.699.229-87, residente e domiciliado na Avenida Gastão Vidigal nº.716, nesta cidade. FUNREJUS R\$.38,89(em conjunto). ITBI recolheu R\$.518,95 referente a 2% sobre o valor de R\$.25.947,80(declaração anexa). Cadastro fiscal imobiliário nº.42023900. Dou fé. Maringá, 04 de agosto de 2005. Custas:- 4.312,00 VRC igual a R\$.452,80. O Registrador:- *Frediana*  
segue as fls.02.....

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
https://www.aripar.org/validador o CNS: 08.388-1  
e o código de verificação do documento: R00BABC  
Consulta disponível por 30 dias



**REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE MARINGÁ**  
**Francisco Emílio Ribeiro Planas**  
**REGISTRADOR - CPF: 086.415.818-12**

MATRICULA  
-35.364-MATRICULA  
-35.364-DATA  
-09.11.2010-Fls.  
-02-

RUBRICA

**LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**

**R.5/35.364.** PRENOTAÇÃO N°.247.171 de 15.10.2010. **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL.** Conforme Contrato Social, assinado nesta cidade, em 13 de novembro de 2006, registrado na Junta Comercial do Paraná sob n°.41205828004 em 22.11.2006, que fica arquivado neste Ofício, o proprietário ILVO GRIZ, já qualificado, casado com Wilmara Franco de Souza Griz, brasileira, do lar, portadora da CI n°.1.177.508-0-SSP/PR e CPF n°.958.345.839-20, **transmitiu a título de integralização de capital social** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.9.205,95(nove mil, duzentos e cinco reais e noventa e cinco centavos), a **I.G. ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, com sede na Rua João Batista de Campos, 285, sala 2, Parque Industrial Bandeirantes, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob n°.08.472.562/0001-40. Isento do recolhimento do ITBI conforme Declaração de Não-Incidência n°.151/2010, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 27.09.2010, bem como do FUNREJUS, conforme artigo 3º, inciso VII, letra b, item 17 da Lei n°.12,216/98, alterada pela Lei n°.12.604/99. Emitida a Declaração sobre a Operação Imobiliária DOI. Dou fé. Maringá, 09 de novembro de 2010. **Emolumentos:- 4.312,00 VRC igual a R\$.452,80(avaliação de R\$.22.157,84 - IPTU de 2010).** O Registrador:-

*[Assinatura]*  
**Bel. Edmar Belmont - Escrevente**

**AV.6/35.364.** Procedo esta averbação nos termos do item 13, inciso II do artigo 167 da Lei n°.6.015/73, para constar a **alteração do nome** da Rua 42.101, para **Rua Pioneiro João Batista de Campos**, conforme Lei Municipal n°.3633/1994. Dou fé. Maringá, 28 de novembro de 2013. rod. O Registrador:-

*[Assinatura]*  
**Noélia de Souza Rodrigues Barboza-Escrevente**

**AV.7/35.364.** Procedo esta averbação nos termos do item 13, inciso II do artigo 167 da Lei n°.6.015/73, para constar a **alteração do nome** da Rua 42.102, para **Rua José Marasca Filho**, conforme Lei Municipal n°.4269/1996. Dou fé. Maringá, 28 de novembro de 2013. rod. O Registrador:-

*[Assinatura]*  
**Noélia de Souza Rodrigues Barboza-Escrevente**

**AV.8/35.364.** Procedo esta averbação nos termos do item 13, inciso II do artigo 167 da Lei n°.6.015/73, para constar a **alteração do nome** da Rua 42.103, para **Rua João Simoni**, conforme Lei Municipal n°.6313/2003. Dou fé. Maringá, 28 de novembro de 2013. rod. O Registrador:-

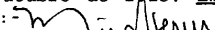
*[Assinatura]*  
**Noélia de Souza Rodrigues Barboza-Escrevente**


**AV.9/35.364.** PRENOTAÇÃO N°.281.411 de 22/11/2013. **CONSTRUÇÃO.** Nos termos do requerimento de **I.G. ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, assinado nesta cidade, em 19 de outubro de 2013, acompanhado da Certidão de Construção n°.4191/2013, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 01.10.2013, ART n°.20130015646, **arquivados sob n°.08, pasta 664**, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n°.001532013-14023703, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em 11.11.2013, **arquivo n°.36, pasta 19-C**, procedo esta averbação para constar a **construção industrial** em alvenaria com área de **805,37m²**, conforme projeto aprovado em 20/03/2013, constante do alvará de licença n°.1230, habite-se n°.4017/2013, avaliada em R\$.502.285,11 (quinhentos e dois mil, duzentos e oitenta e cinco reais e onze centavos). FUNREJUS R\$.817,80, **arquivo n°.91, pasta 25-F**. Dou fé. Maringá, 28 de novembro de 2013. **Emolumentos:- 2.156,00 VRC igual a R\$.304,00.** rod. O Registrador:-

*[Assinatura]*  
**Noélia de Souza Rodrigues Barboza-Escrevente**

**R.10/35.364.** PRENOTAÇÃO N°. 303.217 de 23/09/2015. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis n°.D-83380-6, assinado na cidade de São Paulo/SP, em 06 de agosto de 2015, entre as partes contratantes e duas testemunhas, com caráter de  
 Segue no verso

**LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**

escritura pública, nos termos dos artigos 38, 22 e seguintes da Lei n.º.9.514/97 e demais normativos aplicáveis, arquivado sob n.º.17, pasta 1255, a proprietária **IG ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, já qualificada, com Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, de 30/06/2015, válida até 27/12/2015, arquivo 07, pasta 32-C, na qualidade de devedora fiduciante, aliena em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, ao Credor Fiduciário: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º.100, Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ n.º.60.701.190/0001-04, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$.1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), pelo prazo de 19 meses de amortização, vencimento 05/03/2017, taxa de juros: 1,00% (ao mês). Para fins de Venda em Público Leilão o imóvel dado em garantia fiduciária foi avaliado em R\$.2.271.000,00. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições do contrato Dou fé. **FUNREJUS** isento conforme item 13 da Instrução Normativa n.º.02/1999. Maringá, 06 de outubro de 2015. **Emolumentos:- 2.156,00 VRC igual a R\$.360,05. plb. O Registrador:**  **Bel. Miralva Souza de Jesus-Escrevente**

**AV.11/35.364.** PRENOTAÇÃO N.º.320.452 de 07/04/2017. **CANCELAMENTO.** Conforme Termo de Liberação, expedido pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, assinado na cidade de São Paulo-SP, em 22 de março de 2017, arquivada sob n.º.05, pasta 1668, procedo o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob n.º.10. **FUNREJUS**, isento conforme artigo 3º, inciso VII, letra "b", item 04 da Lei n.º.12.216/98, alterada pela Lei n.º.12.604/99. **Emolumentos:- 630,00 VRC igual a R\$.114,66. Dou fé. Maringá, 24 de abril de 2017. ec. O Registrador:** 

**Av.12/35.364.** PRENOTAÇÃO N.º 332.596 de 16/08/2018. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.**

**DEVEDORES:** I.G. TRANSMISSAO E DISTRIBUIÇÃO DE ELETRICIDADE LTDA e OUTROS.


**CREDORES:** MARI SALETE ZANELLA TAIETTI e OUTROS.

Conforme Ofício n.º 1778/2018 de 08.08.2018, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Carazinho-RS, Dr. André Dal Soglio Coelho, extraído do Processo de Autos Suplementares n.º 009/1.18.00001418-1 (CNJ: 0002457-89.2018.8.21.0009), procedo esta averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula.

**FUNREJUS** recolhido.

**Emolumentos:** 647,00 VRC igual a R\$ 124,87.

Maringá, 13 de setembro de 2018. Am. Registrador:

 **Flavio F. dos Santos Oliveira - Part. 95/2018**

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ**  
Av. Duque de Caxias, 882 - Torre 2 - Sala 803  
**CERTIFICADO** e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.  
Maringá, 09 de abril de 2021.  
**CERTIFICO QUE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE CÓPIA/CERTIDÃO PERTENCE AO 4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ**  
Certidão emitida às 16:43:48.



Busca. R\$ 3,90  
Certidão de Inteiro Teor. R\$ 30,20  
SELO (FUNARPEN) R\$ 5,25  
Fundep. R\$ 1,71  
Iss. R\$ 0,68  
Funrejus. R\$ 8,53  
**Total. R\$ 50,26**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Solicitante:** I.G. Administradora de Bens Próprios LTDA e R.E.R. administradora de Bens Próprios

**CNPJ:** 08.472.562/0001-40 e 13.038.122/0001-19

**Matrícula:** Nº 3.780 do Ofício Único de Registro de Imóveis de Bela Vista do Paraíso - PR

**Endereço:** Estrada Paranhos, Maringá PR,

**Localização (UTM – Sirgas 2000):** 7461603.00 m S ; 479143.00 m E.

**Data:** 10/12/2021



## SUMÁRIO

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....                                                      | 3  |
| 2. JUSTIFICATIVA .....                                                                   | 3  |
| 3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO .....                                                       | 3  |
| 4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....                                                          | 5  |
| 5. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA .....                                                        | 5  |
| 5.1. Pesquisa de Preço ou Coleta de Dados .....                                          | 5  |
| 5.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.... | 6  |
| 5.2. Estudo Estatístico .....                                                            | 8  |
| 5.3. Homogeneização dos dados.....                                                       | 8  |
| 6. SANEAMENTO AMOSTRAL .....                                                             | 10 |
| 6.1. Saneamento por Média Aritmética.....                                                | 10 |
| 6.2. Grau de Precisão .....                                                              | 12 |
| 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....                                               | 12 |
| 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....                                                       | 13 |
| 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....                                                             | 14 |
| 10. ANEXO .....                                                                          | 15 |
| 10.1. Matrícula do Imóvel .....                                                          | 15 |



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições do mercado vigente”.

## 2. JUSTIFICATIVA

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando com conclusão e convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel objeto do laudo foi vistoriado pelo avaliador, conforme determina a norma brasileira de avaliação NBR 14.653-3.

- **Dimensões**

Lote: Gleba denominada Fazenda Alvorada e Água do Bonitinho

Área total: 193.116,00 m<sup>2</sup> ou 19,3116 hectares.

Área Construída: Sem benfeitorias



- **Croqui de Localização**





#### 4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

#### 5. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

##### 5.1. Pesquisa de Preço ou Coleta de Dados

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

Com a disponibilidade de dados no mercado de imóveis rurais locais, foi possível reunir uma pequena gama para compor um quadro amostral sobre imóveis em oferta, a qual foi saneada e submetida ao tratamento estatístico, propiciando a definição dos valores básicos unitários aplicáveis ao imóvel avaliando.



Nas amostras das pesquisas de valores foram analisadas as características dos elementos e região de inserção do avaliando, conforme sensibilidade e interpretação do engenheiro avaliador, onde estas caracterizam a valorização do bem avaliando.

Será apresentado os dados dos imóveis comparativos de pesquisa (planilhas e calculo estatístico), utilizados como comparativos na formação do valor unitário.

#### **5.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.**



| AMOSTRAS | ÁREA (ALQ) | ÁREA (m²)   | VALOR TOTAL        | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | INFORMANTE | LINK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|------------|-------------|--------------------|-------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 3,00       | 72600,00    | R\$ 550.000,00     | R\$ 7,58                | PAULINHO   | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/vendo-chacara-com-3-alqueires-947711434">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/vendo-chacara-com-3-alqueires-947711434</a>                                                                                                                                                                                                               |
| 2        | 7,50       | 181500,00   | R\$ 1.550.000,00   | R\$ 8,54                | PAULINHO   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3        | 9,82       | 237600,00   | R\$ 1.300.000,00   | R\$ 5,47                | -          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-em-bela-vista-do-paraiso-pr-9-9-alqueires-em-pasto-946239883">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-em-bela-vista-do-paraiso-pr-9-9-alqueires-em-pasto-946239883</a>                                                                                                                                                         |
| 4        | 10,00      | 242000,00   | R\$ 2.200.000,00   | R\$ 9,09                | PAULINHO   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5        | 14,50      | 350900,00   | R\$ 2.600.000,00   | R\$ 7,41                | PAULINHO   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6        | 15,00      | 363000,00   | R\$ 2.800.000,00   | R\$ 7,71                | PAULINHO   | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/vendo-sitio-em-bela-vista-do-paraiso-com-15-alqueires-935119785">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/vendo-sitio-em-bela-vista-do-paraiso-com-15-alqueires-935119785</a>                                                                                                                                                               |
| 7        | 6,00       | 145200,00   | R\$ 1.100.000,00   | R\$ 7,58                | -          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-a-venda-area-de-6-alqueires-mecaniza-4-alqueires-sem-benfeitorias-842521245">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/sitio-a-venda-area-de-6-alqueires-mecaniza-4-alqueires-sem-benfeitorias-842521245</a>                                                                                                                           |
| 8        | 2,81       | 68002,00    | R\$ 700.000,00     | R\$ 10,29               | -          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/2-alqueires-plantio-permuta-100-por-apto-ou-casa-893903778">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/2-alqueires-plantio-permuta-100-por-apto-ou-casa-893903778</a>                                                                                                                                                                         |
| 9        | 57,00      | 1379400,00  | R\$ 7.000.000,00   | R\$ 5,07                | RICARDO    | <a href="https://ricardorochoa.net/detalhes/fazenda-para-venda-em-centro-bela-vista-do-paraiso-pr/379">https://ricardorochoa.net/detalhes/fazenda-para-venda-em-centro-bela-vista-do-paraiso-pr/379</a>                                                                                                                                                                                                         |
| 10       | 370,00     | 8954000,00  | R\$ 105.000.000,00 | R\$ 11,73               | -          | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-bela-vista-do-paraiso-a-r-e-a-2955875907.html?utm_source=Mitula&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDados=true">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-bela-vista-do-paraiso-a-r-e-a-2955875907.html?utm_source=Mitula&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=outros&amp;ocultarDados=true</a> |
| 11       | 160,00     | 3872000,00  | R\$ 28.000.000,00  | R\$ 7,23                | -          | <a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-regiao-londrina-pr-venda-pr-bela-vista-do-paraiso-263816923">https://pr.mgfimoveis.com.br/fazenda-regiao-londrina-pr-venda-pr-bela-vista-do-paraiso-263816923</a>                                                                                                                                                                                                 |
| 12       | 430,00     | 10406000,00 | R\$ 56.000.000,00  | R\$ 5,38                | J. CARLOS  | <a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/aceita-permuta-venda-pr-bela-vista-do-paraiso-entre-bela-vista-miraselva-430-240808480">https://pr.mgfimoveis.com.br/aceita-permuta-venda-pr-bela-vista-do-paraiso-entre-bela-vista-miraselva-430-240808480</a>                                                                                                                                                           |
| 13       | 13,00      | 314600,00   | R\$ 1.950.000,00   | R\$ 6,20                | -          | <a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-bela-vista-do-paraiso-sitio-13-alqueires-em-bela-vista-do-paraiso-46022556">https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-bela-vista-do-paraiso-sitio-13-alqueires-em-bela-vista-do-paraiso-46022556</a>                                                                                                                                                                 |
| 14       | 51,00      | 1234200,00  | R\$ 15.000.000,00  | R\$ 12,15               | -          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/51-alqueires-em-bela-vista-do-paraiso-949782218">https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/51-alqueires-em-bela-vista-do-paraiso-949782218</a>                                                                                                                                                                                               |



## 5.2. Estudo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

## 5.3. Homogeneização dos dados

Para a homogeneização dos elementos amostrais, utilizou-se o fator FONTE para a ponderação para áreas rurais.

Este fator busca expressar a instabilidade das fontes consultadas, haja visto a dificuldade encontrada em se obter informações na região do avaliando.

- **Fator de Fonte:** Expressa a confiabilidade das fontes consultadas, buscando demonstrar a possibilidade em realizar a confirmação do anúncio e obtenção de informações detalhadas da amostra.

Ressalta-se que todos os elementos amostrais são OFERTAS, localizadas no município de BELA VISTA DO PARAÍSO-PR e com vocação rural sobre a prática de agricultura e pecuária.



| AMOSTRA | ÁREA (ALQ) | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | VALOR TOTAL             | VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ) | FATOR FONTE          | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|
| 1       | 3,00       | 72600,00               | R\$ 550.000,00          | R\$ 7,58                             | 0,90                 | R\$ 6,82                                     |
| 2       | 7,50       | 181500,00              | R\$ 1.550.000,00        | R\$ 8,54                             | 1,00                 | R\$ 8,54                                     |
| 3       | 9,82       | 237600,00              | R\$ 1.300.000,00        | R\$ 5,47                             | 0,90                 | R\$ 4,92                                     |
| 4       | 10,00      | 242000,00              | R\$ 2.200.000,00        | R\$ 9,09                             | 1,00                 | R\$ 9,09                                     |
| 5       | 14,50      | 350900,00              | R\$ 2.600.000,00        | R\$ 7,41                             | 1,00                 | R\$ 7,41                                     |
| 6       | 15,00      | 363000,00              | R\$ 2.800.000,00        | R\$ 7,71                             | 1,00                 | R\$ 7,71                                     |
| 7       | 6,00       | 145200,00              | R\$ 1.100.000,00        | R\$ 7,58                             | 0,90                 | R\$ 6,82                                     |
| 8       | 2,81       | 68002,00               | R\$ 700.000,00          | R\$ 10,29                            | 0,90                 | R\$ 9,26                                     |
| 9       | 57,00      | 1379400,00             | R\$ 7.000.000,00        | R\$ 5,07                             | 0,90                 | R\$ 4,57                                     |
| 10      | 370,00     | 8954000,00             | R\$ 105.000.000,00      | R\$ 11,73                            | 0,90                 | R\$ 10,55                                    |
| 11      | 160,00     | 3872000,00             | R\$ 28.000.000,00       | R\$ 7,23                             | 0,90                 | R\$ 6,51                                     |
| 12      | 430,00     | 10406000,00            | R\$ 56.000.000,00       | R\$ 5,38                             | 0,90                 | R\$ 4,84                                     |
| 13      | 13,00      | 314600,00              | R\$ 1.950.000,00        | R\$ 6,20                             | 0,90                 | R\$ 5,58                                     |
| 14      | 51,00      | 1234200,00             | R\$ 15.000.000,00       | R\$ 12,15                            | 0,90                 | R\$ 10,94                                    |
|         |            |                        | <b>MÉDIA</b>            | <b>R\$ 7,96</b>                      | <b>MÉDIA</b>         | <b>R\$ 7,40</b>                              |
|         |            |                        | <b>DESVIO PADRÃO</b>    | <b>2,22</b>                          | <b>DESVIO PADRÃO</b> | <b>2,07</b>                                  |
|         |            |                        | <b>COEFIC. VARIAÇÃO</b> | <b>27,94%</b>                        |                      |                                              |



## 6. SANEAMENTO AMOSTRAL

A norma determina que deve ser realizado a eliminação de dados discrepantes através do saneamento amostral, o qual é embasado em critérios estatísticos já consagrados como de Médias; Desvio Padrão; Chauvenet e Harley.

A escolha do melhor critério a ser utilizado no saneamento do conjunto amostral se baseia na verificação do método que resulta em menor valor de desvio-padrão, significando em dados mais correlacionados. Dentre os critérios de saneamento aplicados o que apresentou melhor valor de desvio-padrão com um conjunto amostral de 8 elementos foi o de Média Aritmética.

### 6.1. Saneamento por Média Aritmética

Este critério consiste na definição de um limite inferior e outro superior para a variação dos dados amostrais, devendo-se desconsiderar os valores que não se encontram contidos neste intervalo estabelecido, que são dados considerados discrepantes.

A definição dos limites leva em conta a média aritmética simples das amostras multiplicada por um coeficiente de variação de 30% (trinta por cento) para menos e para mais.

$$Lim_{inf.} = 0,70 \times \bar{x}$$

$$Lim_{sup.} = 1,30 \times \bar{x}$$

onde:

$Lim_{inf.}$  = limite inferior do intervalo;

$Lim_{sup.}$  = limite superior do intervalo;

$\bar{x}$  = média aritmética simples;



Após a determinação dos limites, utiliza-se como critério de saneamento a eliminação de todos os elementos que se encontrarem fora deste intervalo, ou seja, trinta por cento acima ou abaixo da média são excluídos durante o processo de saneamento.

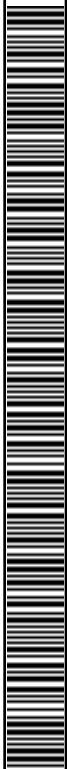
|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Limite Superior | R\$ 10,35 |
| Limite Inferior | R\$ 5,57  |

| Elementos | 0,7 * xm |   | Valor (R\$) |   | 1,3 * xm  |
|-----------|----------|---|-------------|---|-----------|
| 1         | R\$ 5,57 | ≤ | R\$ 7,58    | ≤ | R\$ 10,35 |
| 2         |          | ≤ | R\$ 8,54    | ≤ |           |
| 3         |          | ≤ | R\$ 5,47    | ≤ |           |
| 4         |          | ≤ | R\$ 9,09    | ≤ |           |
| 5         |          | ≤ | R\$ 7,41    | ≤ |           |
| 6         |          | ≤ | R\$ 7,71    | ≤ |           |
| 7         |          | ≤ | R\$ 7,58    | ≤ |           |
| 8         |          | ≤ | R\$ 10,29   | ≤ |           |
| 9         |          | ≤ | R\$ 5,07    | ≤ |           |
| 10        |          | ≤ | R\$ 11,73   | ≤ |           |
| 11        |          | ≤ | R\$ 7,23    | ≤ |           |
| 12        |          | ≤ | R\$ 5,38    | ≤ |           |
| 13        |          | ≤ | R\$ 6,20    | ≤ |           |
| 14        |          | ≤ | R\$ 12,15   | ≤ |           |

Resultando assim:

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Nº de elementos | 9,00     |
| Média           | R\$ 7,96 |
| Desvio Padrão   | 1,19     |
| Precisão        | 14,97%   |

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Limite Superior | R\$ 10,35       |
| <b>MÉDIA</b>    | <b>R\$ 7,96</b> |
| Limite Inferior | R\$ 5,57        |



## 6.2. Grau de Precisão

Conforme os critérios do item 9.3 da NBR 14.653-3 a precisão da avaliação realizada através do método comparativo de dados de mercado deve ser analisada conforme a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor da estimativa central. Para tanto se utilizou-se o teste de distribuição “T de Student”, com análise unicaudal:

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

### Grau de Precisão

|          |        |
|----------|--------|
| 1,40     | 2,65   |
| 1,19     | 0,45   |
| 8,00     | 0,63   |
| R\$ 7,96 | 0,627% |

Assim a amplitude total é de **0,627%** o que enquadra a avaliação com Grau de Precisão III.

## 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme tabela abaixo, item 9.3.5 da NBR 14653-3: 2019.

Tabela 1: Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

| Item | Descrição                                                 | Grau                                                                               |                                                                          |                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                           | III                                                                                | II                                                                       | I                                                                           |
| 1    | Caracterização do bem avaliando                           | Completa quanto a todos os atributos analisados                                    | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                   | Adoção de uma situação paradigma                                            |
| 2    | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados        | 8                                                                                  | 6                                                                        | 4                                                                           |
| 3    | Apresentação dos dados                                    | Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto | Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo |
| 4    | Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)   | Estudos embasados em metodologia científica                                        | Publicações                                                              | Análise do avaliador                                                        |
| 5    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25                                                                        | 0,70 a 1,40                                                              | 0,50 a 2,00 <sup>a</sup>                                                    |

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.



Tabela 2: Classificação dos laudos quanto ao grau de fundamentação.

| <b>Graus</b>       | <b>III</b> | <b>II</b> | <b>I</b> |
|--------------------|------------|-----------|----------|
| Pontos Mínimos     | 12         | 36        | 71       |
| Itens obrigatórios | 35         | 70        | 100      |

A Classificação do **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** deste paradigma ficou no **GRAU II**, devido a dificuldade em adquirir informações de alguns elementos amostrais utilizados.

## 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor unitário adotado como representativo resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor médio do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

| <b>VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |                 |               |
|----------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>MÍNIMO</b>                                      | <b>MÉDIO</b>    | <b>MÁXIMO</b> |
| R\$ 5,57                                           | <b>R\$ 7,96</b> | R\$ 10,35     |

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor médio do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

**VALOR MÉDIO:** R\$ 7,96

**VALOR ADOTADO (CAMPO DE ARBITRIO):** R\$ 8,00

**VALOR AVALIADO:** R\$ 8,00 X 193116,00 m<sup>2</sup> ≈ **R\$ 1.544.928,00**

**VALOR AVALIADO R\$1.544.928,00**

*(Um milhão quinhentos e quarenta quatro mil oitocentos e vinte oito reais)*



## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa de preço realizada, considerou-se que todas as informações de ofertas coletadas são de boa fé, e que estes valores refletem na realidade do mercado local na data pesquisada.

O modelo proposto apresenta aderência em todos os imóveis avaliando, ficando de responsabilidade do avaliador as informações inerentes à pesquisa de valores.

---

**Carolina Chichanoski**  
Eng.<sup>a</sup> Agrônoma  
CREA/PR 159784/D



## 10. ANEXO

### 10.1. Matrícula do Imóvel



ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO PARANÁ  
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO  
LUCY MARTINS VILELA  
Oficial Vitalício

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

MATRICULA Nº 3.780

DATA:- 27 de novembro de 1.985.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Uma área rural de terras, medindo --- 10,173 alqueires paulistas ou sejam 24,6186 hectares ou, ainda- 246,186,00 metros quadrados, localizada na extinta comunhão da Gleba Fazenda Alvorada, no distrito de Santa Margarida, deste - município e Comarca, contendo benfeitorias tais como ali se encontram e se acham montadas, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações:- Inicia-se no marco "0" cravado às margens da Água Bonitinha, na confrontação com Sebastião Senedese de Oliveira, daí segue com rumo NW.77º 52' 15.65", distância de 1.875,907 metros, até encontrar o marco nº 1, cravado na estrada da SDE, divisando neste trecho com o Sebastião Senedese de Oliveira; daí deflete à direita e segue com rumo NE. 14º 42' 43.95" S.W. e distância de 142,260 metros, até encontrar o marco nº 2, cravado na confrontação com o Sr. Domingos Valone; daí deflete à direita e segue rumo SE.77º 22' 57.92" NW. e distância de --- 1.889.922 metros até encontrar o marco nº 3 cravado às margens da Água Bonitinha, confrontando neste trecho respectivamente -- com Domingos Valone, Alvaro Mota e outros, Sinval Senedese; daí deflete à direita e segue pela referida água, até encontrar o -- marco nº "0", onde teve início esta descrição. Todos os rumos - acima referem-se ao magnético.

PROPRIETÁRIO:- GIRO PINHEIRO, agricultor, portador da identidade RG.nº290.695-PR. e do CIC.nº003.636.859-87, digo, CIC.nº043.809.409-34, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta - cidade.-

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Nº3.374.4.573, 4.679 e 4.774 deste CRI.- OBS. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº714 046 002 291; área total 25,4; nº de módulos-1,35; módulo-16,0; F.M.P.-2,0.-

O referido é verdade e dou fé.

Bela Vista do Paraíso, 27 de novembro de 1.985.

*Lucy Martins Vilela*  
Oficial do Registro  
de Bela Vista do Paraíso

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e Resolução nº 262/2016, do TJPR. Para verificar o documento acesse: [http://funarpen.com.br/consulta\\_selo\\_digital/](http://funarpen.com.br/consulta_selo_digital/)

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.JYNX 8JTD6 BWF3Z CWXRY

ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO PARANÁ  
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO  
LUCY MARTINS VILELA  
Oficial Vitaleiro



## -- REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 (CONT. DA MATRÍCULA Nº 3.780)  
(PROTOCOLO Nº 16.971)

REGISTRO Nº 1/3.780 - DIVISÃO AMIGAVEL

DATA:- 27 de Novembro de 1.985.-

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL:- Uma área rural de terras, medindo 10,173 alqueires paulistas ou sejam 24,6186 hectares ou, ainda 246.186,00 metros quadrados, localizada na extinta comunhão, da Gleba Fazenda Alvorada, no distrito de Santa Margarida, dêste município e comarca, contendo benfeitorias tais como ali se encontram e se acham montadas, compreendida dentro das seguintes divisões e confrontações:- Inicia-se no marco "0" cravado às margens da Água Bonitinha, na confrontação com Sebastião Senedese de Oliveira, daí segue com rumo NW.77º52'15.65", distância de 1.875,907-metros, até encontrar o marco nº1, cravado na estrada SDE, dividindo neste trecho com o sr.Sebastião Senedese de Oliveira; daí deflete à direita e segue com rumo NE.14º42'43.95"SW. distância de 142,260 metros, até encontrar o marco nº2, cravado na confrontação com o Sr.Domingos Valone; daí deflete à direita e segue com rumo SE.77º22'57,92"NW. distância de 1.889,922 metros-- até encontrar o marco nº3 cravado às margens da Água Bonitinha, confrontando neste trecho respectivamente com Domingos Valone, Alvaro Mota e Outros, Sinval Senedese; daí deflete à direita e segue pela referida água, até encontrar o marco nº"0", onde teve início esta descrição. Todos rumos acima referem-se ao magnético.- Imóvel havido pelas transcrições nºs.3.374, 4.573, 4.679 e 4.774 todas dêste CRI.-

TRANSMITENTE:- SEBASTIÃO SENEDESE DE OLIVEIRA, portador da identidade RG.nº299.695-PR. e do CIC.nº003636.859-87, agropecuarista, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade.-

ADQUIRENTE:- CIRO PINHEIRO, agricultor, portador da identidade RG.nº409.353-SP. e do CIC.nº043.809.409-34, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade.-

TÍTULO:- Divisão Amigavel.-

DATA DO TÍTULO:- Por escritura pública lavrada no livro nº55/N, fls.191v/192v do Tabelião do Distrito de Santa Margarida, dêste município e comarca, datada de 25/11/85.-

VALOR:- CR\$305.190.000 (trezentos e cinco milhões, cento e noventa mil cruzeiros).-

DOCUMENTOS APRESENTADOS:- Não tem.-

CONDIÇÕES:- Não tem.-

SEGUE NO VERSO.-

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e Resolução nº 262/2016, do TJPR. Para verificar o documento acesse: [http://funarpen.com.br/consulta\\_selo\\_digital/](http://funarpen.com.br/consulta_selo_digital/)

ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 Estado do Paraná  
 REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Comarca de Bela Vista do Paraíso  
 Lucy Martins Vilela  
 Oficial Vitalício

CONTINUAÇÃO.-

ANOTAÇÕES: Não tem.-

INCRA sob nº714 046 002 291 - área total 25,4 - FMP 2,0 - mod.fiscal 16,0 - nº de mod.fiscais 1,35.-

O referido é verdade e dou fé.-

Bela Vista do Paraíso, 27 de Novembro de 1.985,-

*Lucy Martins Vilela*  
 Oficial do Registro.-



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e Resolução nº 262/2016, do TJPR. Para verificar o documento acesse: [http://funarpen.com.br/consulta\\_selo\\_digital/](http://funarpen.com.br/consulta_selo_digital/)

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.JYNX 8JTD6 BWF3Z CWXRY



ESTADO DO PARANÁ

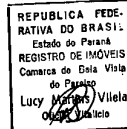


COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO PARANÁ  
 REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO  
 LUCY MARTINS VILELA  
 Oficial Vitalício



REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 (CONT.DA MATRICULA Nº 3.780)  
 (PROCOLO Nº 16.740)

DATA:- 02 de Dezembro de 1.985.-

AVERBAÇÃO Nº 2/3.780

Por escritura pública lavrada no livro nº55/N, fls.193/194 do Tabelião do Distrito de Santa Margarida deste município e comarca, datada de 28/11/85, a qual desmembra uma área com 2,20 alqueires paulistas, de uma área maior, passando a área desmembrada a ter nova matricula nº3.791 deste CRI., averbação esta feita a margem da matricula acima referida.-

O referido é verdade e dou fé.-  
 Bela Vista do Paraíso, 02 de Dezembro de 1.985

*Rosângela de Souza Coelho*  
 E. JURAMENTADA.-



*Rosângela de Souza Coelho*  
 EMPREGADA JURAMENTADA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e Resolução nº 262/2016, do TJPR. Para verificar o documento acesse: [http://funarpen.com.br/consulta\\_selo\\_digital/](http://funarpen.com.br/consulta_selo_digital/)

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.JYX 8JTD6 BWF3Z CWXRY



ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO PARANÁ  
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSOLUCY MARTINS VILELA  
Oficial Vitalício

## REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

(CONT. DA MATRICULA Nº 3.780)

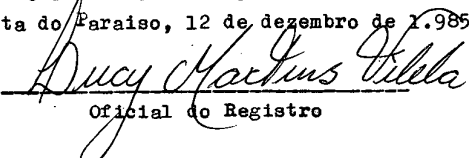
(Protocolo nº 16.775)

AVERBAÇÃO Nº 3/3.780

Por requerimento de Cyro Pinheiro e Luiza Pilegi Pinheiro, casados, datado de 11/12/85, vem requerer a retificação das divisas de uma área de 10,173 alqueires constante da matrícula acima referida em virtude da venda de uma área de 2,20 alqueires, sendo que o remanescente de acôrdo com o levantamento elaborado pelo Resp. Tec. Sebastião Margonato-CREA-1654-TD-PR.-CPF: nº 835 205 978-53 é de uma área de 7,98 alqueires paulistas ou 193.116m<sup>2</sup>. ou, ainda, 19,3116 hectares, sito na Gleba Fazenda Alvorada, Água do Bonitinho, dêste município e Comarca, com os seguintes limites e confrontações:- INICIA-SE no marco "0", cravado às margens da Água Bonitinha, na confrontação com Sebastião Senedese de Oliveira, daí segue com rumo NW 77º 52' 15.65" SE., distância de 1.480,907 metros até encontrar o marco nº 1, confrontando neste trecho com o Sr. Sebastião Senedese de Oliveira, daí deflete a direita e segue com rumo de NE 20º 32' 25.3" SW., distância de 140,235 metros até encontrar o marco nº 2 confrontando neste trecho com o Sr. Cyro Pinheiro, daí deflete à direita e segue com rumo de SE 77º 22' 57.92" NW., e distância de 1.499,222 metros, até encontrar o marco nº 3, cravado às margens da Água Bonitinha, confrontando neste trecho respectivamente com os Srs. Domingos Valone, Alvaro Mota e Outros e Sinval Senedese, daí deflete a direita e segue pela referida água até encontrar o marco nº "0" onde teve início esta descrição. Todos os rumos acima referem-se ao magnético.-

O referido é verdade e dou fé.

Bela Vista do Paraíso, 12 de dezembro de 1.985.

  
 Oficial do Registro


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e Resolução nº 262/2016, do TJPR. Para verificar o documento acesse: [http://funarpen.com.br/consulta\\_selo\\_digital/](http://funarpen.com.br/consulta_selo_digital/)

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.JYXN 8JTD6 BWF3Z CWXRY



ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO PARANÁ  
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO  
LUCY MARTINS VILELA  
Oficial Vitaleira



## REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 (CONT.DA MATRICULA Nº 3.780)  
(PROCOLO Nº 19.742)

## AVERBAÇÃO Nº 4/3.780

Por Mandado nº32-A/87, expedido pelo---  
Cartório do Cível, Comércio e Anexos desta cidade em 16/02/87,-  
assinado pela Juíza Substituta Helena Tomiko Sakazaki, extraído  
dos autos nº234/85 de Separação Judicial Consensual em que são  
os requerentes Cyro Pinheiro e Luiza Pilegi Pinheiro, o qual---  
manda proceder, a averbação da referida separação, caberá à con-  
juge Luiz Pilegi Pinheiro o imóvel rural com a área de 7,98 al-  
queires paulistas ou 193.116m2. ou ainda 19,3116 hectares, sito  
na Gleba Fazenda Alvorada, Água do Bonitinho, dêste município e  
comarca, com os seguintes limites e confrontações:- Inicia-se--  
no marco "0", cravado às margens da Água do Bonitinho, na con-  
frontação com Sebastião Senedese de Oliveira, Daí segue com ru-  
mo NW 77º52'15.65"SE., distância de 1.480,907 metros até encon-  
trar o marco nº1, confrontando neste trecho com o Sr.Sebastião-  
Senedese de Oliveira, daí deflete à direita e segue com rumo de  
NE 20º 32'25.3"SW., distância de 140,235 metros até encontrar o  
marco nº2 confrontando neste trecho com o Sr.Cyro Pinheiro, daí  
deflete à direita e segue com rumo de SE:77º22' 57.92"NW., e---  
distância de 1.499,222 metros, até encontrar o marco nº3, crava-  
do às margens da Água Bonitinha, confrontando neste trecho res-  
pectivamente com os Srs. Domingos Valone, Alvaro Mota e Outros-  
e Sinval Senedese, daí deflete à direita e segue pela referida-  
água até encontrar o marco nº0 onde teve início esta descrição.  
Todos os rumos acima referem-se ao magnetico. E caberá também a  
requerente Luiza Pilegi Pinheiro, voltar o usar o nome de sol-  
teira Luiza Pilegi, o imóvel acima descrito foi avaliado em---  
CZ\$210.000,00 (duzentos e dez mil cruzados).-

O referido é verdade e dou fé.-

Bela Vista do Paraíso, 21 de Abril de 1.987.-

*Rosângela Souza Coelho*  
E. JURAMENTADA.-



*Rosângela Souza Coelho*  
EMPREGADA JURAMENTADA.-

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e Resolução nº 262/2016,  
do TJPR. Para verificar o documento acesse: [http://funarpen.com.br/consulta\\_selo\\_digital/](http://funarpen.com.br/consulta_selo_digital/)

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.JYX 8JTD6 BWF3Z CWXRY



ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Graziela Fílela Bandolin - Oficiala Designada

Matrícula  
3.780

Livro 2 - Registro Geral - Ficha Nº 6

Bela Vista do Paraíso, 27 de novembro de 1985

IMÓVEL:

**R-5/3.780 de 04 de agosto de 2016**

**PROTOCOLO Nº 98.758 de 04/08/2016. NATUREZA DO TÍTULO:**- Por auto de Penhora nº1.101.150/2016, expedido pela 03ª Vara do Trabalho de Londrina - PR, extraído dos autos de processos nº06238-2013-09-00-0(RTOrd - Ajuizada em 20/06/2013 - CNJ-0000931-88.2013.5.09.0513); devidamente assinado pela Juíza do Trabalho, DRA. HELENA MITIE MATSUDA. **AUTOR:- GERVÁSIO CÂNDIDO DE ALMEIDA**, brasileiro, e outros(1). **RÉU:-** Espólio de **LUIZA PILEGI**, CPF nº 000.000.000-00, e outros(1). **TÍTULO:-** Penhora. **VALOR:-** R\$191.166,57 (cento e noventa e um mil, cento e sessenta e seis reais e cinquenta e sete centavos) atualizado até 15/07/2016. **CONDICÕES:-** O bem penhorado está em poder de ANTONIO JOEL PILEGI PINHEIRO(CPF. 198.987.629-34), residente na Rua XVI de Outubro, 220, nesta cidade e Comarca, como fiel depositário. **ANOTAÇÕES:-** A Receita devida ao FUNREJUS, valor R\$382,33 equivalente a 0,2% de R\$191.166,57 e o pagamento dos emolumentos, R\$235,44 + R\$4,40 Selo, prenotação R\$0,45, arquivamento R\$0,32, certidão R\$16,59, TOTALIZANDO R\$257,20, os quais ainda não foram pagos, pois, os mesmos serão incluídos nas despesas na conta da liquidação do processo Reclamatória Trabalhista nº06238-2013-09-00-0(RTOrd - Ajuizada em 20/06/2013 - CNJ-0000931-88.2013.5.09.0513), conforme Ofício enviado a 03ª Vara do Trabalho de Londrina. Funrejus nº2400000001786835-5, à ser pago R\$382,33. 1.293,63 VRC ou R\$ 235,44 + de Selo. Bela Vista do Paraíso, 04/08/2016. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OFICIAL DESIGNADA: *Graziela Fílela Bandolin*

**AV-6/3.780 de 27 de setembro de 2016****PROTOCOLO Nº 99.039 de 27/09/2016**

Por Ofício nº 1.388.090/2016, expedido pela 3ª Vara do Trabalho de Londrina-PR; extraído dos autos de processos nº06238-2013-09-00-0(RTOrd - Ajuizada em 20/06/2013 - CNJ-0000931-88.2013.5.09.0513); devidamente assinado por YURI TEIXEIRA, técnico Judiciário, no qual venho por meio deste, retificar o valor da Execução, que monta em R\$171.936,63(atualizado até 31/07/2016). **AUTOR:- GERVÁSIO CÂNDIDO DE ALMEIDA**, brasileiro, e outros(1). **RÉU:-** Espólio de **LUIZA PILEGI**, CPF nº 000.000.000-00. Guia de Funrejus nº2400000001947981-0, no valor R\$343,89. 60,00 VRC ou R\$ 10,92 + de Selo. Bela Vista do Paraíso, 27/09/2016. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OFICIAL DESIGNADA: *Graziela Fílela Bandolin*

**AV-7/3.780 de 14 de setembro de 2017 CANCELAMENTO DE PENHORA - PROTOCOLO**

**Nº 101.154 de 13/09/2017** - Por CARTA DE ARREMATACÃO nº0.504.426/2017, extraído dos autos nº06238-2013-513-09-00-0 (RTOrd - Ajuizada em 20/06/2013) 0000931-88.2013.5.09.0513, expedida pela 03ª Vara do Trabalho de Londrina/PR, em 22/05/2017, pelo MM.Juiz do Trabalho Substituto Dr. Ronaldo Piazzalunga, procedo ao cancelamento da penhora registrada sob nº05/3.780 e averbada sob nº06/3.780 neste Serviço, ficando assim a matrícula acima referida, livre deste gravame. Emolumentos: 646,81 VRC ou R\$ 117,72. Bela Vista do Paraíso, 14/09/2017. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OFICIAL: *Rosângela S. Marzanel Beck*

**R-8/3.780 de 14 de setembro de 2017 - CARTA DE ARREMATACÃO - PROTOCOLO**

**101.154 de 13/09/2017 - NATUREZA DO TÍTULO:** Por CARTA DE ARREMATACÃO nº0.504.426/2017, extraído dos autos nº06238-2013-513-09-00-0 (RTOrd - Ajuizada em 20/06/2013) 0000931-88.2013.5.09.0513, expedida pela 03ª Vara do Trabalho de Londrina/PR, em 22/05/2017, pelo MM.Juiz do Trabalho Substituto Dr. Ronaldo Piazzalunga. **TRANSMITENTES:** Espólio de **LUIZA PILEGI PINHEIRO**, CPF nº 564.766.559-49. **ADQUIRENTES:** **EMERSON CASAGRANDE**, portador da C.I.RG nº 748786 SSP-MT e CPF/MF. nº 531.996.931-72, empresário, casado com **KATIA PEREIRA CASAGRANDE**, portadora da C.I.RG nº 7278426-0

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e Resolução nº 262/2016, do TJPR. Para verificar o documento acesse: [http://funarpen.com.br/consulta\\_selo\\_digital/](http://funarpen.com.br/consulta_selo_digital/)

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.JYX 8JTD6 BWF5Z CWXRY

ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado

Ficha Nº 6/V

SSP-PR e CPF/MF. nº 031.161.849-92, casados em 23/12/2005 sob o regime da separação de bens, Certidão de Casamento nº 030883 lavrada no Livro B-066 às fls. 583 do 2º Ofício de Registro Civil de Londrina/PR, ambos brasileiros, domiciliados e residentes na Rua João Huss nº 485, apt. 601, Gleba Palhano, do Município de Londrina/PR. **VALOR:** R\$530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais). **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** ITBI nº 252/2017 valor venal R\$530.000,00 pagou R\$1.600,00 em 01/09/2017 na agência do Itau Unibanco S/A; FUNREJUS 14000000002913058-7 pagou R\$1.060,00 em 14/09/2017 no Banco Itau Unibanco S.A.; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural emitida em 14/09/2017, válida até 13/03/2018, código 4BF9.EF73.153C.B9A8; CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL: 714.046.002.291-8, área total: 19,3113ha; Mód. Rural: 82,6086 ha; Nº de mód. rural: 0,23; Nº de mód. fiscal: 1,2 e F.M.P. 3 ha. Dados do detentor: Luiza Pilegi, nº do CCIR: 10981600171. NIRF 0.826.808-8; **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO** Emitida dia 14/09/2017, Válida até 13/03/2018. Código de controle da certidão: 482E.OEA0.C3EA.C946; Relatório de Consulta de Indisponibilidade, com resultado negativo, LUIZA PILEGI PINHEIRO código HASH: 99ec.9ad9.57a5.3805.337e.3a8a.7537.fcc7.28d2.f7a7 emitida em 18/09/2017. **CONDIÇÕES:** Não tem. **ANOTAÇÕES:** Não tem. Emolumentos: 4.311,98 VRC ou R\$ 784,78. Emolumentos: 4.311,98 VRC ou R\$ 784,78. Bela Vista do Paraíso, 14/09/2017. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OFICIAL: *Rosângela S. Gusmanhel decco*

**R-9/3.780 - COMPRA E VENDA - PROTOCOLO Nº 104.485 de 13/06/2019 - NATUREZA DO TÍTULO:** Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Livro 385-N, fls. 093/096, do Serviço Distrital de Floriano, Município e Comarca de Maringá/PR, datada de 06/05/2019. **TRANSMITENTE:** EMERSON CASAGRANDE, filho de Domingos Santin Casagrande e Maria Carmen Sauer Casagrande; portador da C.I.RG nº 748786 SSP-MT e CPF/MF. nº 531.996.931-72, empresário e sua esposa **KATIA PEREIRA CASAGRANDE**, filha de João Marques Pereira e Jesuina Pereira, portadora da C.I.RG nº 7278426-0 SSP-PR e CPF/MF. nº 031.161.849-92, casados em 23/12/2005 sob o regime da Separação de Bens, Certidão de Casamento nº 030883 lavrada no Livro B-066 às fls. 583 do 2º Ofício de Registro Civil de Londrina/PR, conforme Pacto Antenupcial registrado sob nº 24794, Livro 3 Registro Auxiliar, datado de 13/06/2019, deste ofício, ambos brasileiros, domiciliados e residentes na Rua João Huss nº 485, apt. 601, Gleba Palhano, do município de Londrina/PR. **ADQUIRENTE:** I. G. ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua João Batista de Campos, nº 285, sala 02, Parque Industrial Bandeirantes, do Município de Maringá/PR, inscrita no CNPJ sob nº 08.472.562/0001-40, sem endereço eletrônico, nos termos da Quarta Alteração e Consolidação do Contrato Social registrada sob nº 20190081775, em data de 23/01/2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná, cuja cópia se encontra arquivada nas Notas do Serviço Distrital de Floriano, Município e Comarca de Maringá/PR, no Livro ACS-183, às Folhas 002/010; e ainda, Certidão Simplificada expedida pela respectiva Junta Comercial sob nº 19/217125-9, aos 22/04/2019, a qual se encontra arquivada no Serviço Distrital de Floriano, Município e Comarca de Maringá/PR, Livro ACS-183, às Folhas 001, neste ato por seus Únicos Sócios: ILVO GRIZ, brasileiro, maior, capaz, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.076.446-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 201.699.229-87; e, **WILMARA FRANCO DE SOUZA GRIZ**, brasileira, maior, capaz, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG. sob nº 1.177.508-0-SESP/PR e inscrita no CPF/MF sob nº 958.345.839-20, ambos residentes e domiciliados à Rua Saint Hilaire, nº 2.317, Zona 05, nesta cidade de Maringá, Estado do Paraná; e R.E.R. ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e Resolução nº 262/2016, do TJPR. Para verificar o documento acesse: [http://funarpen.com.br/consulta\\_selo\\_digital/](http://funarpen.com.br/consulta_selo_digital/)

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.JYXK 8JTD6 BWF5Z CWXRY

ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado*
**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

ESTADO DO PARANÁ



COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado*

 Matrícula  
**3.780**
**Livro 2 - Registro Geral - Ficha Nº 7**  
**Bela Vista do Paraíso, 27 de novembro de 1985**
**IMÓVEL:**

sob nº 13.038.122/0001-19, NIRE: 41 2 0694547-1, com sede localizada à Rua João Batista de Campos, nº 285, Sala 04, Parque Industrial Bandeirantes, nesta cidade de Maringá, Estado do Paraná, nos termos da Terceira Alteração e Consolidação do Contrato Social devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 20187243794, em data de 15/01/2019, cuja cópia se encontra arquivada nas Notas do Serviço Distrital de Florianópolis, Município e Comarca de Maringá/PR, no Livro ACS-182, às Folhas 192/195; e ainda, Certidão Simplificada expedida pela respectiva Junta Comercial sob nº 19/227138-5, em data de 03/05/2019, a qual se encontra arquivada no Serviço Distrital de Florianópolis, Município e Comarca de Maringá/PR, Livro ACS-182, às Folhas 191, neste ato por seu Únicos Sócios: **ROBERLEI GRIZ**, brasileiro, maior, capaz, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 6.266.299-9-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 006.012.489-02, e, **ERIKA SITTA SOZZO GRIZ**, brasileira, maior, capaz, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG. sob nº 6.928.478-7-SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob nº 024.771.359-70, ambos residentes e domiciliados à Rua das Azaléias, nº 756, nesta cidade de Maringá, Estado do Paraná, sem endereços eletrônicos.

**ÁREA ENVOLVIDA:** 19,3116 ha equivalente a 193.116,00 m<sup>2</sup>. **VALOR:** Da compra e venda: R\$630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais) Valor de R\$791.775,00 (setecentos e noventa e um mil e setecentos e setenta e cinco reais) majorado pelo Município de Bela Vista do Paraíso/PR. **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** ITBI nº 99/2019 quitada no valor de R\$15.835,51 em 20/05/2019 na agência do Banco do Brasil; Funrejus nº 1400000004658921-5, recolhido no valor de R\$ 1.583,53 em 03/05/2019 na agência do Banco do Brasil; Certidão de Inteiro Teor e Certidão Negativa de Ônus s/nº (Matrícula nº 3.780), expedidas pelo Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Bela Vista do Paraíso, Estado do Paraná, em data de 22/04/2019; Certidão de Avaliação s/nº, expedida pela Prefeitura Municipal de Bela Vista do Paraíso, Estado do Paraná, em data de 13/03/2019; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Territorial Rural conforme código de controle: OA2F.5329.4EDD.5732, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em data de 13/03/2019, com validade até 09/09/2019; Certidão Positiva de Feitos Cíveis Ajuizados s/nº, expedida pelo Cartório do Distribuidor e Anexos da comarca de Londrina, Estado do Paraná, em data de 17/04/2019, o que é de conhecimento e aceite das outorgadas compradoras e ainda, Certidões Explicativas expedidas pela 2ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Londrina, Estado do Paraná, aos 17/04/2019; Certidão Negativa de distribuição Cível (Cível, Precatória Especial, Juizado Especial, Juizado Especial Fazenda Pública, Família), Executivo Fiscal, expedida pelo Cartório do Distribuidor e Anexos da comarca de Bela Vista do Paraíso, Estado do Paraná, em data de 17/04/2019; Certidão Negativa de Feitos Trabalhistas sob nº 2019.04.24-65918f5b, expedida eletronicamente via internet pela Justiça do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, Estado do Paraná, em data de 24/04/2019; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob nº 171793909/2019, expedida eletronicamente via internet, pelo Tribunal Superior do Trabalho, em data de 02/05/2019, com validade até 28/10/2019; Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais e de Execuções Criminais conforme código de controle: f9dfd82b8397b626d2a6f9b7dadd6ede expedida eletronicamente via internet, pelo portal da Justiça Federal da 4ª Região, em data de 24/04/2019; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa

 Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e Resolução nº 262/2016,  
 do TJPR. Para verificar o documento acesse: [http://funarpen.com.br/consulta\\_selo\\_digital/](http://funarpen.com.br/consulta_selo_digital/)

 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.JYNX 8JTD6 BWF3Z CWXRY

**FUNARPEN**

ESTADO DO PARANÁ



**SELO DIGITAL**  
**0127L.w4DfL.QIz8**  
**4-Bfzwo.n9as6**

ESTADO DO PARANÁ

<https://selo.funarpen.com.br>

COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO



**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
*Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado*

---

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

---

COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO



**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS** **Ficha Nº 7/V**  
*Rodolfo Ferreira Pinheiro - Agente Delegado*

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº 0127L.w4DfL.QIz84-Bfzwo.n9as6**  
 Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

CERTIFICADO, que a presente cópia de reprodução autêntica da ficha a que se refere.

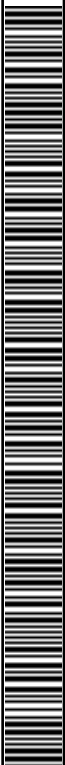
da União conforme código de controle: E6ED.3736.60DA.9979, expedida eletronicamente via internet, pelo Ministério da Fazenda, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Receita Federal do Brasil, em data de 24/04/2019, com validade até 21/10/2019; Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais sob nº 019813690-23, expedida eletronicamente via internet, pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná, em data de 25/04/2019, com validade até 23/08/2019; Certidão Negativa de Débitos Ambientais sob nºs 1447349, expedida eletronicamente via internet, pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP, em data de 24/04/2019, com validade até 18/05/2019; CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL: 714.046.002.291-8, área total: 19,3113ha; Mód. Rural: 82,6086 ha; Nº de mód. rural: 0,23; Nº de mód. fiscal: 1,2 e F.M.P. 3 ha. Dados do detentor: Luiza Pilegi, nº do CCIR: 10981600171. NIRF 0.826.808-8; CAR-PR-4102802-A33A.DB5D.17A2.40CF.B41D.7243.6C65.572D; Relatórios de Consulta de Indisponibilidade com resultados NEGATIVOS em nome de EMERSON CASAGRANDE código hash: bcc1.da7a.9424.fb53.5d24.ec34.c427.a2e4.b30f.59c2, KATIA PEREIRA CASAGRANDE código hash: 2cd7.ec3b.f6ba.51a7.03c0.f6fd.3ebd.0ed1.9315.882c, emitidos em 13/06/2019, por este Serviço. **CONDIÇÕES:** Não tem. **ANOTAÇÕES:** Não tem. Emolumentos: 4.312 VRC ou R\$ 832,22. Bela Vista do Paraíso, 13/06/2019. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OFICIAL: *Rosângela S. Wespianhel Decco.*

**Observação:** Não há protocolo ativos.

**Bela Vista do Paraíso, 30 de agosto de 2021**

**Emolumentos**  
 Inteiro teor VRC 139 - R\$ 30,20  
 Buscas  
 Selo - R\$ 5,25  
 Funrejus - R\$ 7,55  
 Nº de Registros:  
 ISS - R\$ 1,51  
 FUNDEP: R\$ 1,51  
 Total - R\$ 46,02

A presente CERTIDÃO tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.  
 Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Solicitante:** I.G. Transmissão e Distribuição de Energia S/A

**CNPJ:** 04.636.029/0001-15

**Matrícula:** Nº 35.136 do Ofício Único de Sarandi/PR

**Endereço:** Rua Jacob Porsak, 706, Condomínio Residencial Ecowind, Conj.  
Res. João de Barro Cidade Canção, Maringá – PR, 87053-550

**Localização (UTM – Sirgas 2000):** (407421.83 m E; 7404338.85 m S)

**Data:** 10/12/2021



## SUMÁRIO

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....                                                           | 3  |
| 2. JUSTIFICATIVA.....                                                                        | 3  |
| 3. PESQUISA DE PREÇOS .....                                                                  | 3  |
| 3.1. Estrutura da Pesquisa .....                                                             | 3  |
| 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO.....                                                            | 4  |
| • Localização.....                                                                           | 4  |
| 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....                                                              | 6  |
| 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA.....                                                             | 6  |
| 6.1. Coleta de Dados .....                                                                   | 6  |
| 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis<br>individuais..... | 6  |
| 6.2. Estudo Estatístico.....                                                                 | 8  |
| 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....                                                    | 8  |
| 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....                                                           | 9  |
| 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....                                                                 | 10 |
| 10. ANEXO.....                                                                               | 11 |
| 10.1. Relatório Estatístico .....                                                            | 11 |
| 10.2. Relatório de Avaliação .....                                                           | 11 |
| 10.3. Matrícula do Imóvel.....                                                               | 11 |



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições do mercado vigente”.

## 2. JUSTIFICATIVA

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando com conclusão e convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. PESQUISA DE PREÇOS

Será apresentado os dados dos imóveis comparativos de pesquisa (planilhas, mapas de localização, calculo estatístico e fotos), vistoriados e utilizados como comparativos na formação do valor unitário.

### 3.1. Estrutura da Pesquisa

Com a disponibilidade de dados no mercado de imóveis urbanos locais, foi possível reunir uma gama suficiente para compor um quadro amostral sobre imóveis em oferta, a qual foi devidamente saneada e submetida ao tratamento estatístico, propiciando a definição dos valores básicos unitários aplicáveis ao imóvel avaliando.

Nas amostras das pesquisas de valores foram identificadas as características dos lotes urbanos, conforme sensibilidade e interpretação do engenheiro avaliador, onde estas caracterizam a valorização do bem avaliando.

Variáveis utilizadas na composição do modelo estatístico:

- ) **Área Total:** Área total do lote em m<sup>2</sup>.
- ) **Valor Unitário:** Valor unitário da em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).
- ) **Localização:** Localização do imóvel, sendo:
  - 0 - Terreno localizado em bairro.





1 - Terreno localizado em condomínio;

) **Aprovado para construção:** Se o terreno está aprovado na prefeitura para construção, sendo:

0 - Não aprovado para construção;

1 - Aprovado para construção.

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel objeto do laudo foi vistoriado pelo avaliador, conforme determina a norma brasileira de avaliação NBR 14.653-2.

##### ) **Dimensões**

Quadra: 08

Lote: 06

Área total: 360,10 m<sup>2</sup>

Dimensões: 27,70 x 13 metros

Área Construída: Sem benfeitorias.

##### ) **Localização**

Terreno localizado no Condomínio Residencial Ecwind, que tem como acesso principal o município de Maringá e o município de Sarandi/PR.



## ) Registro Fotográfico



## 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

## 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

### 6.1. Coleta de Dados

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

#### 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.



| AMOSTRA | ÁREA (m²) | VALOR TOTAL (R\$) | VALOR UNITÁRIO | CONDOMÍNIO |   |                    | APROVADO PARA CONSTRUÇÃO | INFORMANTE          | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|-----------|-------------------|----------------|------------|---|--------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 638       | R\$ 670.000,00    | R\$ 1.050,16   | SIM        | 1 | ECOGARDEM          | 1                        | Imobiliária Herval  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-638-m-sup2--por-r\$670.000-cidade-2958969367.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-638-m-sup2--por-r\$670.000-cidade-2958969367.html</a>                                                           |
| 2       | 545       | R\$ 390.000,00    | R\$ 715,60     | NÃO        | 0 | Bairro             | 1                        | LDS Imóveis         | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958264767.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958264767.html</a>                                                                                     |
| 3       | 400       | R\$ 420.000,00    | R\$ 1.050,00   | SIM        | 1 | ECOGARDEM          | 1                        | Jamayna Rosa        | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958026674.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958026674.html</a>                                                                                     |
| 4       | 1277,25   | R\$ 800.000,00    | R\$ 626,35     | SIM        | 1 | Monte Hermont      | 1                        | LDS Imóveis         | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958203133.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958203133.html</a>                                                                                     |
| 5       | 402       | R\$ 350.000,00    | R\$ 870,65     | NÃO        | 0 | Bairro             | 1                        | RVA Empr. Imo       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958255642.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958255642.html</a>                                                                                     |
| 6       | 360       | R\$ 280.000,00    | R\$ 777,78     | SIM        | 1 | ECOWIND            | 0                        | Winner Brokers      | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/vende-se-lote-no-condominio-eco-wind-em-maringa-pr-879205743">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/vende-se-lote-no-condominio-eco-wind-em-maringa-pr-879205743</a>                                                       |
| 7       | 333,8     | R\$ 130.000,00    | R\$ 389,45     | NÃO        | 0 | Ecovalley          | 1                        | André Augusto Peron | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovalley-ecologic-city-sarandi-pr-333m2-id-2529946140/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovalley-ecologic-city-sarandi-pr-333m2-id-2529946140/</a>                             |
| 8       | 305       | R\$ 100.000,00    | R\$ 327,87     | NÃO        | 0 | Ecovalley          | 1                        | Winner Brokers      | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-ecovalley-ecologic-city-sarandi-pr-305m2-id-2538098370/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-ecovalley-ecologic-city-sarandi-pr-305m2-id-2538098370/</a> |
| 9       | 383       | R\$ 165.000,00    | R\$ 430,81     | NÃO        | 0 | Ecovalley          | 1                        | Aki Imoveis         | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovalley-ecologic-city-sarandi-pr-383m2-id-2521459054/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovalley-ecologic-city-sarandi-pr-383m2-id-2521459054/</a>                             |
| 10      | 333,8     | R\$ 130.000,00    | R\$ 389,45     | NÃO        | 0 | Ecovalley          | 1                        | Aki Imoveis         | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovalley-ecologic-city-sarandi-pr-334m2-id-2528691548/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovalley-ecologic-city-sarandi-pr-334m2-id-2528691548/</a>                             |
| 11      | 300       | R\$ 160.000,00    | R\$ 533,33     | NÃO        | 0 | Madri              | 1                        | Aki Imoveis         | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-madrid-maringa-pr-300m2-id-2521458587/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-madrid-maringa-pr-300m2-id-2521458587/</a>                                         |
| 12      | 350       | R\$ 260.000,00    | R\$ 742,86     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Winner Brokers      | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-350m2-id-2531849278/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-350m2-id-2531849278/</a>                                               |
| 13      | 375       | R\$ 350.000,00    | R\$ 933,33     | SIM        | 1 | Green Park         | 1                        | MURAKAMI            | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-375m2-id-2530977401/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-375m2-id-2530977401/</a>                                               |
| 14      | 350       | R\$ 350.000,00    | R\$ 1.000,00   | SIM        | 1 | Green Park         | 1                        | MURAKAMI            | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-350m2-id-2530977484/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-350m2-id-2530977484/</a>                                               |
| 15      | 381       | R\$ 240.000,00    | R\$ 629,92     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        |                     | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-381m2-id-2538101801/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-381m2-id-2538101801/</a>                                               |
| 16      | 350       | R\$ 190.000,00    | R\$ 542,86     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        |                     | <a href="https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-maringa-terreno-no-condominio-villagio-das-aguas-em-maringa-41850915">https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-maringa-terreno-no-condominio-villagio-das-aguas-em-maringa-41850915</a>                                                             |
| 17      | 350       | R\$ 231.000,00    | R\$ 660,00     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | M. Almeida          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/condominio-villagio-das-aguas-900669398">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/condominio-villagio-das-aguas-900669398</a>                                                                                                 |
| 18      | 350       | R\$ 225.000,00    | R\$ 642,86     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Guto                | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-em-condominio-villagio-das-aguas-943314066">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-em-condominio-villagio-das-aguas-943314066</a>                                                                           |
| 19      | 360       | R\$ 250.000,00    | R\$ 694,44     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Jonas Lopes         | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/condominio-villagio-das-aguas-terreno-de-ilha-360-mts-um-868872804">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/condominio-villagio-das-aguas-terreno-de-ilha-360-mts-um-868872804</a>                                           |
| 20      | 350       | R\$ 240.000,00    | R\$ 685,71     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Helder              | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-condominio-villagio-das-aguas-920609956">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-condominio-villagio-das-aguas-920609956</a>                                                                                 |
| 21      | 350       | R\$ 250.000,00    | R\$ 714,29     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Winner Brokers      | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-350-m-por-r-250-000-condominio-villagio-das-aguas-maringa-pr-886382838">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-350-m-por-r-250-000-condominio-villagio-das-aguas-maringa-pr-886382838</a>   |
| 22      | 350       | R\$ 245.000,00    | R\$ 700,00     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Agendacafe          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-jardim-paraiso-maringa-946881133">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-jardim-paraiso-maringa-946881133</a>                                                                             |
| 23      | 350       | R\$ 250.000,00    | R\$ 714,29     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Eder                | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-350m2-940581227">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-350m2-940581227</a>                                                                                                                                 |
| 24      | 350       | R\$ 300.000,00    | R\$ 857,14     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Agendacafe          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-nao-informado-maringa-934685089">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-nao-informado-maringa-934685089</a>                                                                               |
| 25      | 479       | R\$ 220.000,00    | R\$ 459,29     | NÃO        | 0 | Ecovalley          | 1                        | Agendacafe          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-eco-valley-maringa-884745897">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-eco-valley-maringa-884745897</a>                                                                                     |
| 26      | 544,8     | R\$ 545.000,00    | R\$ 1.000,37   | SIM        | 1 | ECOGARDEM          | 1                        | Agendacafe          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-bairro-cidade-alta-maringa-917644689">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-bairro-cidade-alta-maringa-917644689</a>                                                                     |



## 6.2. Estudo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

## 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme tabela abaixo, item 9.2.1 NBR 14653 – 2:2011.

Tabela 1: Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

| Item                       | Descrição                                                                                                                                | Grau                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pontos    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                            |                                                                                                                                          | III                                                    | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 1                          | Caracterização do bem avaliado                                                                                                           | Completa quanto a todos os atributos analisados        | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | adoção de uma situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |
| 2                          | Coleta de dados de mercado.                                                                                                              | Características conferidas pelo autor do laudo.        | Características condetidas por profissional credenciado pelo autor do laudo.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3         |
| 3                          | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                                                                                       | 12                                                     | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3         |
| 4                          | Apresentação dos dados                                                                                                                   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes. | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independnetes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2         |
| 5                          | Extrapolação                                                                                                                             | Não Admitida                                           | Admitida para apenas uma variável desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superios nem inferiores à metade do limite amostral inferios;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de persie simultaneamente, e em módulo | 3         |
| 6                          | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3         |
| 7                          | nível de significância máximo admitido da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                         | 1%                                                     | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3         |
| <b>Somatório de Pontos</b> |                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>19</b> |



Tabela 2: Classificação dos laudos quanto ao grau de fundamentação.

| <b>Graus</b>       | <b>III</b>                      | <b>II</b>                        | <b>I</b>                  |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Pontos Mínimos     | 18                              | 11                               | 7                         |
| Itens obrigatórios | 3,5,6 e 7 no mínimo no Grau III | 3, 5, 6 e 7 no mínimo no Grau II | Todos no mínimo no Grau I |

A Classificação do **GRAU DE PRECISÃO** deste paradigma ficou no **GRAU III**.

### 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A aplicação do modelo inferido aos imóveis avaliando exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Para o cálculo inferencial utilizou-se o programa TS-SISREG da TECSYS Engenharia.

Conforme relatório de Simulação de valor disposto em anexo a este trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição “t” de Student, resultando:

| <b>VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |                   |               |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>MÍNIMO</b>                                      | <b>MÉDIO</b>      | <b>MÁXIMO</b> |
| R\$ 666,23                                         | <b>R\$ 694,31</b> | R\$ 722,39    |

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor mínimo do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

**VALOR ADOTADO: R\$ 694,31**

**VALOR AVALIADO: R\$ 694,31 X 360,10 m<sup>2</sup> R\$ 250.021,03**

**VALOR AVALIADO: R\$ 250.021,03**

*Duzentos e cinquenta mil, vinte e um reais e três centavos*



## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa de preço realizada, considerou-se que todas as informações de ofertas coletadas são de boa fé, e que estes valores refletem na realidade do mercado local na data pesquisada.

O modelo proposto apresenta aderência em todos os imóveis avaliando, ficando de responsabilidade do avaliador as informações inerentes à pesquisa de valores.

---

**ALESSANDRO MARQUES**  
Eng. ° Civil – CREA PR 98976/D



## **10. ANEXO**

### **10.1. Relatório Estatístico**

### **10.2. Relatório de Avaliação**

### **10.3. Matrícula do Imóvel**







## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEIS**Basílio Zanusso**

Registrador



MAT. N.º 35.136

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terras sob nº 06 (seis), da Quadra nº 08 (oito) - Área privativa: 360,10m<sup>2</sup>- Área comum total: 209,77 m<sup>2</sup> - ÁREA TOTAL: 569,87 m<sup>2</sup> - Fração ideal (0,470968%), situado no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECOWIND, deste Município e Comarca, com as seguintes divisas: Com a Lote 05, rumo 74°39'49" NE, com 27,70 metros; Com o Lote 13, rumo 15°20'11"SE, com 13,00 metros; Com o Lote 07, rumo 74°39'49"SO, com 27,70 metros; Com o Rua 09, rumo 15°20'11"NO, com 13,00metros; Todos os rumos mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro.

**PROPRIETÁRIA:** ECOINGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 10.834.753/0001-56, com sede e foro à Avenida Humaitá, nº.714, Sala 01, Zona 04, na cidade de Maringá-PR. Registro Anterior: R-2/26.418, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 09 de novembro de 2016. Registrador.

**Odair Andreazzi**

Substituto

Port. Nº 029/97

**Av.1-35.136.** (Protocolo nº 75.085, de 21/08/2019). **INDISPONIBILIDADE.** Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade 201908.2016.00904726-IA-270 - Processo nº 00047479120188160017 - Data e Hora: 20/08/2019 - 16:31:15 - Emissor da Ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça -> PR - Maringá -> PR - 6ª Vara Cível, recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivada neste Serviço; procedo a averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade de bem de: ECOINGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ/MF nº 10.834.753/0001-56.** FUNREJUS 25% e Emolumentos: VRG 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, 23 de agosto de 2019. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora,

**Av.2-35.136** (Protocolo nº 79.544, de 28/05/2020). **CANCELAMENTO.** Por Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade - Protocolo de Cancelamento 202005.2509.01157092-TA-050 - Processo nº 00047479120188160017 - Data 20/08/2019, da 6ª Vara Cível de Maringá-PR, recebida através da Central Nacional de

SEGUE NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.brRegistradores  
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 01/10/2021 08:21 PROTOCOLO: S2110000149D

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:JUG XFLVK 8HZWH GFMWA

MAT. N.º 35.136

FLS.V.º 01

Indisponibilidade de Bens, arquivada neste Serviço; procedo a averbação para constar que foi decretado o **Cancelamento de Indisponibilidade de Bens**, averbada sob n.º 01, desta matrícula. FUNREJUS 25% sobre os emolumentos. Emolumentos: VRC 315,00 = R\$ 60,79. FUNDEP R\$ 3,0400. ISS R\$ 1,8240 (à receber e a recolher, Ofício encaminhado ao juízo emissor da ordem). Dou fé. Sarandi, 02 de junho de 2020. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora.

**Av. 3-35.136.** (Protocolo n.º 79.571, de 28/05/2020). **INDISPONIBILIDADE.** Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade 202005.2716.01160888-IA-540 - Processo n.º 0021279-77.2017.8.16.0017 - Data e Hora: 27/05/2020 - 16:30:22 - Emissor da Ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça -> PR - Maringá -> PR - 2ª Vara Cível, recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivada neste Serviço; procedo a averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade de bens de: ECOINGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF sob n.º 10.834.753/0001-56.** FUNREJUS 25% sobre os emolumentos. Emolumentos: VRC 630,00 = R\$ 121,59. FUNDEP R\$ 6,0795. ISS R\$ 3,6477 (à receber e a recolher, Ofício encaminhado ao juízo emissor da ordem). Dou fé. Sarandi, 03 de junho de 2020. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora,

**Av. 4-35.136** (Protocolo n.º 81.774, de 09/09/2020). **CANCELAMENTO.** Por Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade - Protocolo de Cancelamento 202006.2317.01195385-TA-109 - Processo n.º 0021279-77.2017.8.16.0017 - Data 23/06/2020, da 2ª Vara Cível de Maringá-PR, recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivada neste Serviço; procedo a averbação para constar que foi decretado o **cancelamento de indisponibilidade de bens**, averbada sob n.º 03, desta matrícula. FUNREJUS 25% sobre os emolumentos. Emolumentos: VRC 315,00 = R\$ 60,79. FUNDEP R\$ 3,0400. ISS R\$ 1,8240. Dou fé. Sarandi, 21 de setembro de 2020. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora,

**R. 5-35.136.** (Protocolo n.º 81.773, de 09/09/2020). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 26

SEGUE NA FOLHA 2

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 01/10/2021 08:21 PROTOCOLO: S2110000149D

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:JUG XFLVK 8HZWH GFMWA



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEISVÂNIA ANDRÉIA FACCI VIEIRA  
REGISTRADORA

MAT. N.º 35.136

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 02

MAT. N.º 35.136

de setembro de 2019, folhas 040/042, livro 1028-N, no 4º Tabelionato de Notas de Maringá-PR. Transmitente(s): ECOINÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente(s): I.G. TRANSMISSÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.636.029/0001-15, com sede e foro à Rua João Batista de Campos, 285, Parque Industrial Bandeirantes II - Maringá-PR. **Objeto: O imóvel desta matrícula.** Valor: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). **Condições:** Constantes do Título. A vendedora declara que deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos com INSS e com a Receita Federal, referente a Tributos e Contribuições, por se encontrar-se enquadrada nos termos da Ordem de Serviço do INSS de nº 207/99, datada de 08/04/1999 e conforme o artigo 17, inciso I, da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02/10/2014, declarando ainda, que este imóvel não faz e nunca fez parte de seu ativo permanente, estando contabilmente lançado no seu ativo circulante. GR-ITBI nº 2337/2019, no valor de R\$ 1.700,00, recolhido em 17/10/2019 e FUNREJUS no valor de R\$ 173,75, recolhido em 24/09/2019. CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS EM NOME DO(S) ADQUIRENTE(S) E TRANSMITENTE(S): CÓDIGOS HASH: 1d76.c224.ca8d.5279.2bf8.6377.d90a.flbf.e4a1.ec4f e 290c.d9d5.flc2.dc83.8ec6.4af4.f74d.5542.5f29.a27f. EMITIDA DOI. **Emolumentos:** VRC 4.312,00 = R\$ 832,21. FUNDEP R\$ 41,6110. ISS R\$ 24,9666. SELO R\$ 4,67. Dou fé. Sarandi, 21 de setembro de 2020. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora,

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDRÉIA FACCI VIEIRA - 01/10/2021 08:21 PROTOCOLO: S2110000149D

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:JUG XFLVK 8HZWH GFMWA

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 7b5976dc-6a44-44ba-b5b8-6c2a1a0b5561

SELO DIGITAL  
1148V.NTqP8-vyftwu  
oKTnJ.ejZNV  
https://selo.funarpen.com.br

## 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 35.136 - DATA 01/10/2021 - 08:06:41 HORASBuscas R\$ 1,28  
Certidão de Inteiro Teor R\$ 30,20  
SELO (FUNARPEN) R\$ 5,25  
Iss R\$ 0,94  
Funrejus R\$ 7,87  
Fadep R\$ 1,57  
TOTAL R\$ 47,12Registradores  
Centro Registradores de Imóveis

**Endereço: Lote 06 - Qdra 08 - Ecowind**  
**Município: Maringá - Sarandi/PR**

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica        | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra  |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|
| Área                  | 360,10         |                                     |           | 300,00         | 1.277,25        |
| Aprovação             | 0,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00            |
| Condomínio            | 1,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00            |
| <b>Valor Unitário</b> | <b>694,31</b>  |                                     |           | <b>327,87</b>  | <b>1.050,16</b> |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 1,85         | <b>694,31</b>  | 2,01         | -4,04%        | 4,04%         | 8,09%        |
| Predição (80%)    | 1,67         | <b>694,31</b>  | 2,19         | -13,41%       | 13,41%        | 26,82%       |
| Campo de Arbitrio | 1,64         | <b>694,31</b>  | 2,22         | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 666,23       | 694,31           | 722,39       |
| Predição (80%)    | 601,20       | 694,31           | 787,43       |
| Campo de Arbitrio | 590,16       | 694,31           | 798,46       |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 694,31

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 694,31 (seiscentos e noventa e quatro reais com trinta e um centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Mínimo (R\$):           | 666,23        |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>694,31</b> |
| Máximo (R\$):           | 722,39        |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 8,09 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

| DADOS            |      | VARIÁVEIS      |      |
|------------------|------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 26 | Total          | : 4  |
| Utilizados       | : 22 | Utilizadas     | : 4  |
| Outlier          | : 0  | Grau Liberdade | : 18 |

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**

| COEFICIENTES |           | VARIAÇÃO      |                |
|--------------|-----------|---------------|----------------|
| Correlação   | : 0,95865 | Total         | : 990271,55964 |
| Determinação | : 0,91901 | Residual      | : 80201,88835  |
| Ajustado     | : 0,90551 | Desvio Padrão | : 66,75073     |

| F-SNEDECOR    |             | D-WATSON        |                          |
|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| F-Calculado   | : 68,08341  | D-Calculado     | : 1,90926                |
| Significância | : < 0,01000 | Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

| NORMALIDADE   |        |          |          |
|---------------|--------|----------|----------|
| Intervalo     | Classe | % Padrão | % Modelo |
| -1 a 1        |        | 68       | 72       |
| -1,64 a +1,64 |        | 90       | 90       |
| -1,96 a +1,96 |        | 95       | 100      |

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

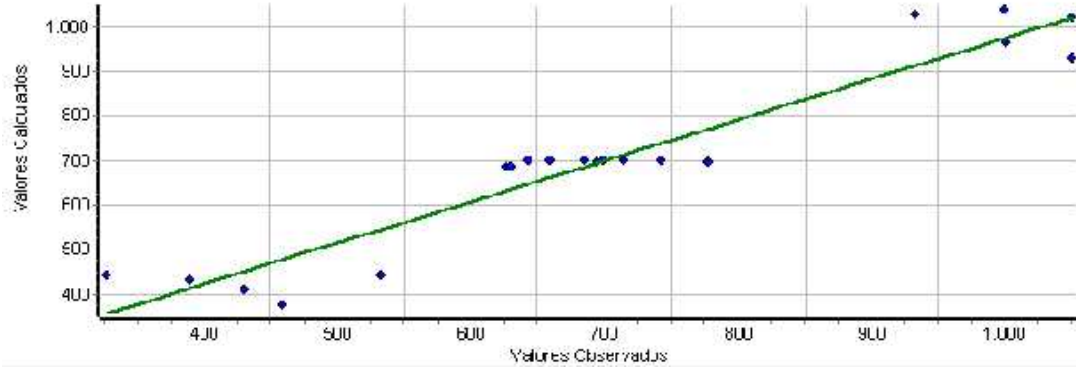
$$Y = 217,683074 + -0,380531 * X_1 + 339,397321 * X_2 + 613,658633 * X_3$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

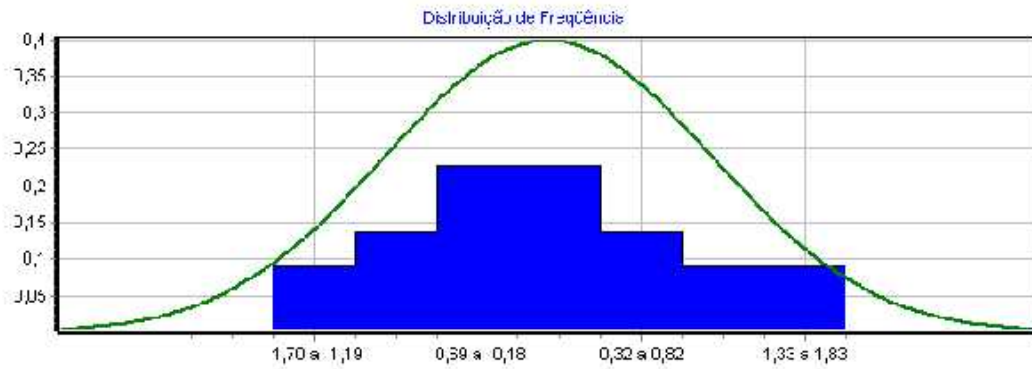
| AMOSTRA       |             | MODELO            |            |
|---------------|-------------|-------------------|------------|
| Média         | : 688,75    | Coefic. Aderência | : 0,91901  |
| Varição Total | : 990271,56 | Varição Residual  | : 80201,89 |
| Variância     | : 45012,34  | Variância         | : 4455,66  |
| Desvio Padrão | : 212,16    | Desvio Padrão     | : 66,75    |



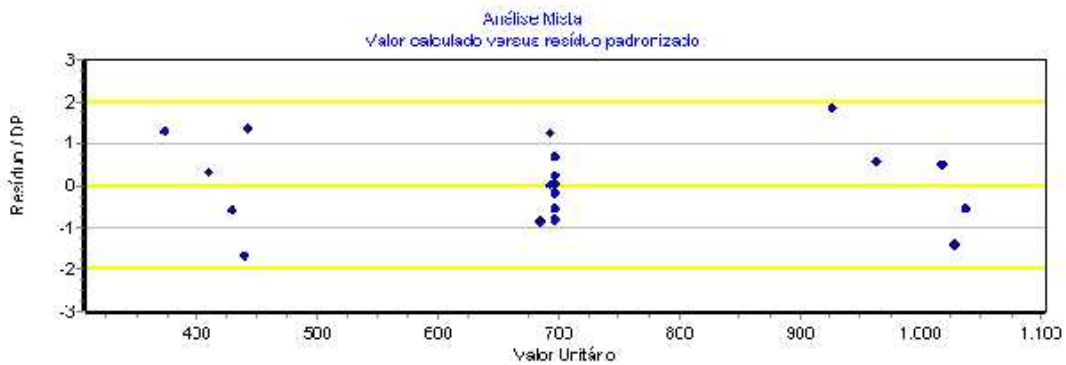
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



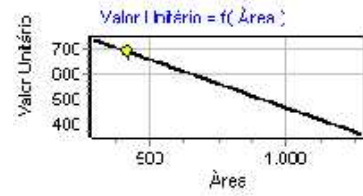
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

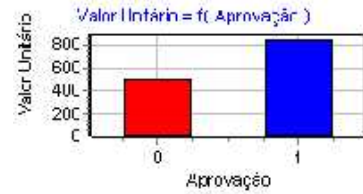
### X<sub>1</sub> Área

Área do Terreno em m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 300,00 a 1277,25  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -5,40 % na estimativa



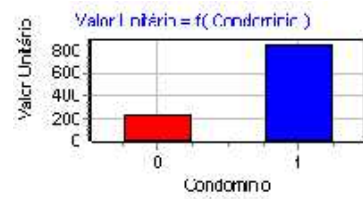
### X<sub>2</sub> Aprovação

Se possui projeto aprovado e liberado para construção.  
 0 - Não  
 1 - Sim  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0 a 1  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 67,40 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> Condomínio

Locado em área de condomínio.  
 0 - Não  
 1 - Sim  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0 a 1  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 253,00 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y Valor Unitário

Valor unitário em R\$/m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 327,87 a 1050,16

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL                  | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,90551) |
|---------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Área       | x             | -4,56               | 0,0242878                       | 0,80709                             |
| X <sub>2</sub> Aprovação  | x             | 8,49                | 0,01                            | 0,55188                             |
| X <sub>3</sub> Condomínio | x             | 14,11               | 0,01                            | -0,07921                            |



**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

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

| Variável       | Forma Linear | Área | Aprovação | Condomínio | Valor Unitário |
|----------------|--------------|------|-----------|------------|----------------|
| X <sub>1</sub> | x            |      | 81        | 79         | 73             |
| X <sub>2</sub> | x            | 30   |           | 94         | 89             |
| X <sub>3</sub> | x            | 20   | -56       |            | 96             |
| Y              | y            | 13   | -3        | 77         |                |





# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**Solicitante:** I.G. Transmissão e Distribuição de Energia S/A

**CNPJ:** 04.636.029/0001-15

**Matrícula:** Nº 35.159 do Ofício Único de Sarandi/PR

**Endereço:** Rua Jacob Porsak, 706, Condomínio Residencial Ecowind, Conj.  
Res. João de Barro Cidade Canção, Maringá – PR, 87053-550

**Localização (UTM – Sirgas 2000):** (407421.83 m E; 7404338.85 m S)

**Data:** 10/12/2021



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, dentro das condições do mercado vigente”.

## 2. JUSTIFICATIVA

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando com conclusão e convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

## 3. PESQUISA DE PREÇOS

Será apresentado os dados dos imóveis comparativos de pesquisa (planilhas, mapas de localização, calculo estatístico e fotos), vistoriados e utilizados como comparativos na formação do valor unitário.

### 3.1. Estrutura da Pesquisa

Com a disponibilidade de dados no mercado de imóveis urbanos locais, foi possível reunir uma gama suficiente para compor um quadro amostral sobre imóveis em oferta, a qual foi devidamente saneada e submetida ao tratamento estatístico, propiciando a definição dos valores básicos unitários aplicáveis ao imóvel avaliando.

Nas amostras das pesquisas de valores foram identificadas as características dos lotes urbanos, conforme sensibilidade e interpretação do engenheiro avaliador, onde estas caracterizam a valorização do bem avaliando.

Variáveis utilizadas na composição do modelo estatístico:

- ) **Área Total:** Área total do lote em m<sup>2</sup>.
- ) **Valor Unitário:** Valor unitário da em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).
- ) **Localização:** Localização do imóvel, sendo:
  - 0 - Terreno localizado em bairro.
  - 1 - Terreno localizado em condomínio;



) **Aprovado para construção:** Se o terreno está aprovado na prefeitura para construção, sendo:

- 0 - Não aprovado para construção;
- 1 - Aprovado para construção.

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel objeto do laudo foi vistoriado pelo avaliador, conforme determina a norma brasileira de avaliação NBR 14.653-2.

) **Dimensões**

Quadra: 10

Lote: 3

Área total: 360,10 m<sup>2</sup>

Dimensões: 27,70 x 13,00 metros

Área Construída: Sem benfeitorias.

) **Localização**

Terreno localizado no Condomínio Residencial Ecowind, que tem como acesso principal o município de Maringá e o município de Sarandi/PR.



## ) Registro Fotográfico



## 5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, o qual:

*"Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário".*

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

Para a definição do modelo estimativo é necessária a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, na análise da influência das variáveis trazidas ao processo, definindo-se os níveis de incerteza aceitáveis para as diversas hipóteses formuladas.

## 6. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

### 6.1. Coleta de Dados

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados na região de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.).

#### 6.1.1. Elementos amostrais e definição das características das variáveis individuais.



| AMOSTRA | ÁREA (m²) | VALOR TOTAL (R\$) | VALOR UNITÁRIO | CONDOMÍNIO |   |                    | APROVADO PARA CONSTRUÇÃO | INFORMANTE          | SITE                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|-----------|-------------------|----------------|------------|---|--------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |           |                   |                |            |   |                    |                          |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1       | 638       | R\$ 670.000,00    | R\$ 1.050,16   | SIM        | 1 | ECOGARDEM          | 1                        | Imobiliária Herval  | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-638-m-sup2--por-r\$670.000-cidade-2958969367.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-638-m-sup2--por-r\$670.000-cidade-2958969367.html</a>                                                         |
| 2       | 545       | R\$ 390.000,00    | R\$ 715,60     | NÃO        | 0 | Bairro             | 1                        | LDS Imóveis         | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958264767.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958264767.html</a>                                                                                   |
| 3       | 400       | R\$ 420.000,00    | R\$ 1.050,00   | SIM        | 1 | ECOGARDEM          | 1                        | Jamayna Rosa        | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958026674.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958026674.html</a>                                                                                   |
| 4       | 1277,25   | R\$ 800.000,00    | R\$ 626,35     | SIM        | 1 | Monte Hermont      | 1                        | LDS Imóveis         | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958203133.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958203133.html</a>                                                                                   |
| 5       | 402       | R\$ 350.000,00    | R\$ 870,65     | NÃO        | 0 | Bairro             | 1                        | RVA Empr. Imo       | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958255642.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-cidade-alta-maringa-2958255642.html</a>                                                                                   |
| 6       | 360       | R\$ 280.000,00    | R\$ 777,78     | SIM        | 1 | ECOWIND            | 0                        | Winner Brokers      | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/vende-se-lote-no-condominio-eco-wind-em-maringa-pr-879205743">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/vende-se-lote-no-condominio-eco-wind-em-maringa-pr-879205743</a>                                                     |
| 7       | 333,8     | R\$ 130.000,00    | R\$ 389,45     | NÃO        | 0 | Ecovale            | 1                        | André Augusto Peron | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovale-ecologic-city-sarandi-pr-333m2-id-2529946140/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovale-ecologic-city-sarandi-pr-333m2-id-2529946140/</a>                               |
| 8       | 305       | R\$ 100.000,00    | R\$ 327,87     | NÃO        | 0 | Ecovale            | 1                        | Winner Brokers      | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-ecovale-ecologic-city-sarandi-pr-305m2-id-2538098370/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-ecovale-ecologic-city-sarandi-pr-305m2-id-2538098370/</a>   |
| 9       | 383       | R\$ 165.000,00    | R\$ 430,81     | NÃO        | 0 | Ecovale            | 1                        | Aki Imóveis         | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovale-ecologic-city-sarandi-pr-383m2-id-2521459054/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovale-ecologic-city-sarandi-pr-383m2-id-2521459054/</a>                               |
| 10      | 333,8     | R\$ 130.000,00    | R\$ 389,45     | NÃO        | 0 | Ecovale            | 1                        | Aki Imóveis         | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovale-ecologic-city-sarandi-pr-334m2-id-2528691548/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ecovale-ecologic-city-sarandi-pr-334m2-id-2528691548/</a>                               |
| 11      | 300       | R\$ 160.000,00    | R\$ 533,33     | NÃO        | 0 | Madri              | 1                        | Aki Imóveis         | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-madrid-maringa-pr-300m2-id-2521458587/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-madrid-maringa-pr-300m2-id-2521458587/</a>                                       |
| 12      | 350       | R\$ 260.000,00    | R\$ 742,86     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Winner Brokers      | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-350m2-id-2531849278/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-350m2-id-2531849278/</a>                                             |
| 13      | 375       | R\$ 350.000,00    | R\$ 933,33     | SIM        | 1 | Green Park         | 1                        | MURAKAMI            | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-375m2-id-2530977401/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-375m2-id-2530977401/</a>                                             |
| 14      | 350       | R\$ 350.000,00    | R\$ 1.000,00   | SIM        | 1 | Green Park         | 1                        | MURAKAMI            | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-350m2-id-2530977484/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-350m2-id-2530977484/</a>                                             |
| 15      | 381       | R\$ 240.000,00    | R\$ 629,92     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        |                     | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-381m2-id-2538101801/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-paraiso-maringa-pr-381m2-id-2538101801/</a>                                             |
| 16      | 350       | R\$ 190.000,00    | R\$ 542,86     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        |                     | <a href="https://pr.mgimoveis.com.br/venda-pr-maringa-terreno-no-condominio-villagio-das-aguas-em-maringa-41850915">https://pr.mgimoveis.com.br/venda-pr-maringa-terreno-no-condominio-villagio-das-aguas-em-maringa-41850915</a>                                                             |
| 17      | 350       | R\$ 231.000,00    | R\$ 660,00     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | M. Almeida          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/condominio-villagio-das-aguas-900669398">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/condominio-villagio-das-aguas-900669398</a>                                                                                               |
| 18      | 350       | R\$ 225.000,00    | R\$ 642,86     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Guto                | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-em-condominio-villagio-das-aguas-943314066">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-em-condominio-villagio-das-aguas-943314066</a>                                                                         |
| 19      | 360       | R\$ 250.000,00    | R\$ 694,44     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Jonas Lopes         | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/condominio-villagio-das-aguas-terreno-de-ilha-360-mts-um-868872804">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/condominio-villagio-das-aguas-terreno-de-ilha-360-mts-um-868872804</a>                                         |
| 20      | 350       | R\$ 240.000,00    | R\$ 685,71     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Helder              | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-condominio-villagio-das-aguas-920609956">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-condominio-villagio-das-aguas-920609956</a>                                                                               |
| 21      | 350       | R\$ 250.000,00    | R\$ 714,29     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Winner Brokers      | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-350-m-por-r-250-000-condominio-villagio-das-aguas-maringa-pr-886382838">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-a-venda-350-m-por-r-250-000-condominio-villagio-das-aguas-maringa-pr-886382838</a> |
| 22      | 350       | R\$ 245.000,00    | R\$ 700,00     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Agendacafe          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-jardim-paraiso-maringa-946881133">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-jardim-paraiso-maringa-946881133</a>                                                                           |
| 23      | 350       | R\$ 250.000,00    | R\$ 714,29     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Eder                | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-350m2-940581227">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-350m2-940581227</a>                                                                                                                               |
| 24      | 350       | R\$ 300.000,00    | R\$ 857,14     | SIM        | 1 | Villagio das Águas | 0                        | Agendacafe          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-nao-informado-maringa-934685089">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-nao-informado-maringa-934685089</a>                                                                             |
| 25      | 479       | R\$ 220.000,00    | R\$ 459,29     | NÃO        | 0 | Ecovale            | 1                        | Agendacafe          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-eco-valley-maringa-884745897">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-eco-valley-maringa-884745897</a>                                                                                   |
| 26      | 544,8     | R\$ 545.000,00    | R\$ 1.000,37   | SIM        | 1 | ECOGARDEM          | 1                        | Agendacafe          | <a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-bairro-cidade-alta-maringa-917644689">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-em-bairro-cidade-alta-maringa-917644689</a>                                                                   |



## 6.2. Estudo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

## 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme tabela abaixo, item 9.2.1 NBR 14653 – 2:2011.

Tabela 1: Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

| Item                       | Descrição                                                                                                                                | Grau                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pontos    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                            |                                                                                                                                          | III                                                    | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 1                          | Caracterização do bem avaliado                                                                                                           | Completa quanto a todos os atributos analisados        | Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | adoção de uma situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2         |
| 2                          | Coleta de dados de mercado.                                                                                                              | Características conferidas pelo autor do laudo.        | Características condetidas por profissional credenciado pelo autor do laudo.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3         |
| 3                          | Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados                                                                                       | 12                                                     | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3         |
| 4                          | Apresentação dos dados                                                                                                                   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes. | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2         |
| 5                          | Extrapolação                                                                                                                             | Não Admitida                                           | Admitida para apenas uma variável desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de persie simultaneamente, e em módulo | 3         |
| 6                          | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                    | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3         |
| 7                          | nível de significância máximo admitido da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                                         | 1%                                                     | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3         |
| <b>Somatório de Pontos</b> |                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>19</b> |



Tabela 2: Classificação dos laudos quanto ao grau de fundamentação.

| <b>Graus</b>       | <b>III</b>                      | <b>II</b>                        | <b>I</b>                  |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Pontos Mínimos     | 18                              | 11                               | 7                         |
| Itens obrigatórios | 3,5,6 e 7 no mínimo no Grau III | 3, 5, 6 e 7 no mínimo no Grau II | Todos no mínimo no Grau I |

A Classificação do **GRAU DE PRECISÃO** deste paradigma ficou no **GRAU III**.

### 8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A aplicação do modelo inferido aos imóveis avaliando exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Para o cálculo inferencial utilizou-se o programa TS-SISREG da TECSYS Engenharia.

Conforme relatório de Simulação de valor disposto em anexo a este trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição “t” de Student, resultando:

| <b>VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b> |                   |               |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>MÍNIMO</b>                                      | <b>MÉDIO</b>      | <b>MÁXIMO</b> |
| R\$ 666,23                                         | <b>R\$ 694,31</b> | R\$ 722,39    |

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor mínimo do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo, resultado:

**VALOR ADOTADO: R\$ 694,31**

**VALOR AVALIADO: R\$ 694,31 X 360,10 m<sup>2</sup> R\$ 250.021,03**

**VALOR ARREDONDADO: R\$ 250.021,03**





## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na pesquisa de preço realizada, considerou-se que todas as informações de ofertas coletadas são de boa fé, e que estes valores refletem na realidade do mercado local na data pesquisada.

O modelo proposto apresenta aderência em todos os imóveis avaliando, ficando de responsabilidade do avaliador as informações inerentes à pesquisa de valores.

---

**ALESSANDRO MARQUES**  
Eng. ° Civil – CREA PR 98976/D



## **10. ANEXO**

### **10.1. Relatório Estatístico**

### **10.2. Relatório de Avaliação**

### **10.3. Matrícula do Imóvel**



**Endereço: Lote 03 - Qdra 10 - Ecowind**  
**Município: Maringá - Sarandi/PR**

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica        | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra  |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|
| Área                  | 360,10         |                                     |           | 300,00         | 1.277,25        |
| Aprovação             | 0,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00            |
| Condomínio            | 1,00           |                                     |           | 0,00           | 1,00            |
| <b>Valor Unitário</b> | <b>694,31</b>  |                                     |           | <b>327,87</b>  | <b>1.050,16</b> |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 1,85         | <b>694,31</b>  | 2,01         | -4,04%        | 4,04%         | 8,09%        |
| Predição (80%)    | 1,67         | <b>694,31</b>  | 2,19         | -13,41%       | 13,41%        | 26,82%       |
| Campo de Arbitrio | 1,64         | <b>694,31</b>  | 2,22         | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 666,23       | 694,31           | 722,39       |
| Predição (80%)    | 601,20       | 694,31           | 787,43       |
| Campo de Arbitrio | 590,16       | 694,31           | 798,46       |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 694,31

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 694,31 (seiscentos e noventa e quatro reais com trinta e um centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Mínimo (R\$):           | 666,23        |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>694,31</b> |
| Máximo (R\$):           | 722,39        |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 8,09 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

|                  |      |
|------------------|------|
| Total da Amostra | : 26 |
| Utilizados       | : 22 |
| Outlier          | : 0  |

**VARIÁVEIS**

|                |      |
|----------------|------|
| Total          | : 4  |
| Utilizadas     | : 4  |
| Grau Liberdade | : 18 |

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y****COEFICIENTES**

|              |           |
|--------------|-----------|
| Correlação   | : 0,95865 |
| Determinação | : 0,91901 |
| Ajustado     | : 0,90551 |

**VARIAÇÃO**

|               |                |
|---------------|----------------|
| Total         | : 990271,55964 |
| Residual      | : 80201,88835  |
| Desvio Padrão | : 66,75073     |

**F-SNEDECOR**

|               |             |
|---------------|-------------|
| F-Calculado   | : 68,08341  |
| Significância | : < 0,01000 |

**D-WATSON**

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado     | : 1,90926                |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

**NORMALIDADE**

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 72       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 90       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 100      |

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 217,683074 + -0,380531 * X_1 + 339,397321 * X_2 + 613,658633 * X_3$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES****AMOSTRA**

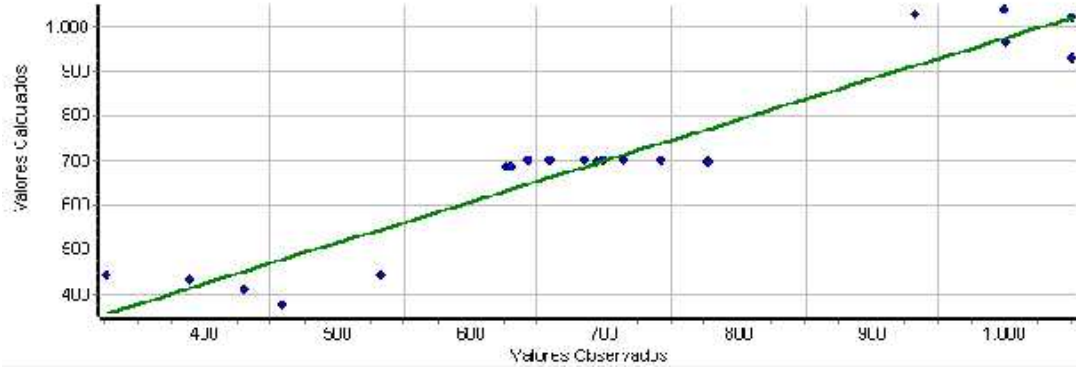
|               |             |
|---------------|-------------|
| Média         | : 688,75    |
| Varição Total | : 990271,56 |
| Variância     | : 45012,34  |
| Desvio Padrão | : 212,16    |

**MODELO**

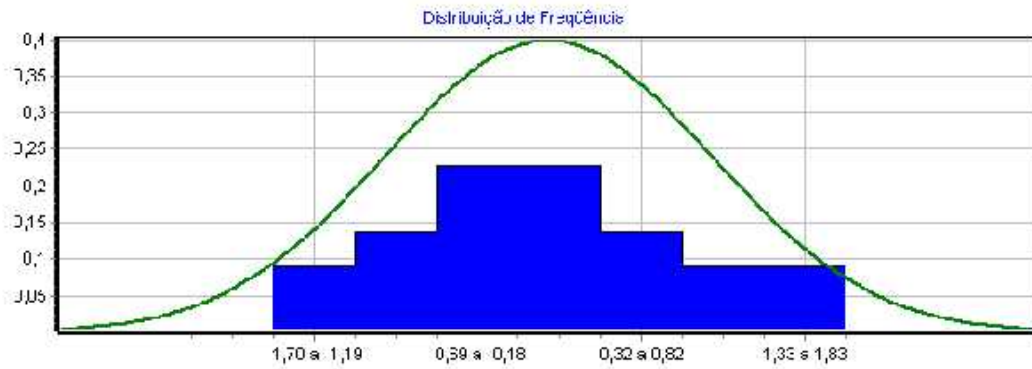
|                   |            |
|-------------------|------------|
| Coefic. Aderência | : 0,91901  |
| Varição Residual  | : 80201,89 |
| Variância         | : 4455,66  |
| Desvio Padrão     | : 66,75    |



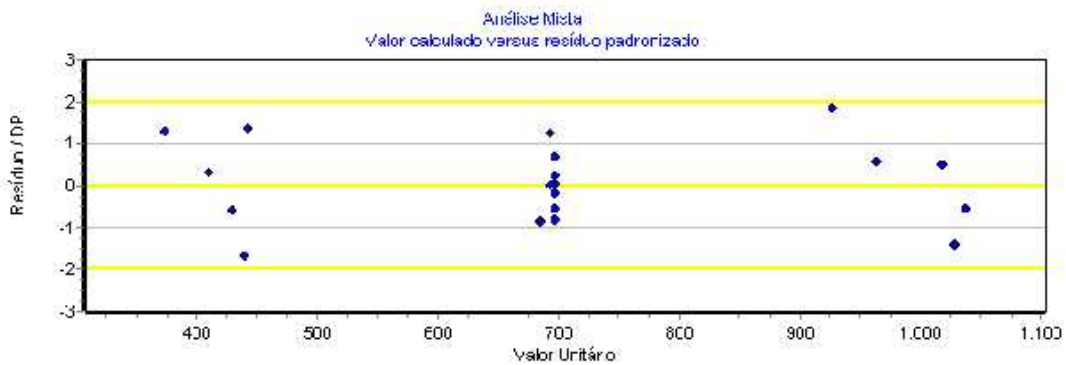
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



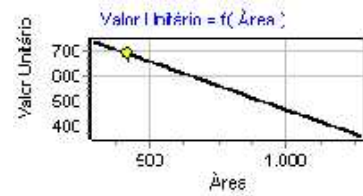
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

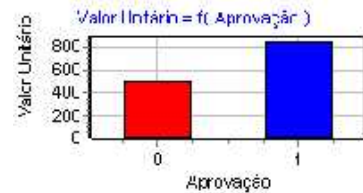
### X<sub>1</sub> Área

Área do Terreno em m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 300,00 a 1277,25  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -5,40 % na estimativa



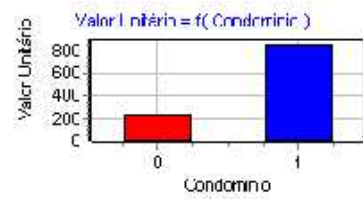
### X<sub>2</sub> Aprovação

Se possui projeto aprovado e liberado para construção.  
 0 - Não  
 1 - Sim  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0 a 1  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 67,40 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> Condomínio

Locado em área de condomínio.  
 0 - Não  
 1 - Sim  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0 a 1  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 253,00 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y Valor Unitário

Valor unitário em R\$/m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 327,87 a 1050,16

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL                  | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,90551) |
|---------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Área       | x             | -4,56               | 0,0242878                       | 0,80709                             |
| X <sub>2</sub> Aprovação  | x             | 8,49                | 0,01                            | 0,55188                             |
| X <sub>3</sub> Condomínio | x             | 14,11               | 0,01                            | -0,07921                            |



**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Área | Aprovação | Condominio | Valor Unitário |
|----------------|--------------|------|-----------|------------|----------------|
| X <sub>1</sub> | x            |      | 81        | 79         | 73             |
| X <sub>2</sub> | x            | 30   |           | 94         | 89             |
| X <sub>3</sub> | x            | 20   | -56       |            | 96             |
| Y              | y            | 13   | -3        | 77         |                |





## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

Registrador



MAT. N.º 35.159

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.01

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terras sob n.º 03 (três), da Quadra n.º 10 (dez) - Área privativa: 360,10m<sup>2</sup>- Área comum total: 209,77 m<sup>2</sup> - ÁREA TOTAL: 569,87 m<sup>2</sup> - Fração ideal (0,470968%), situado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECOWIND**, deste Município e Comarca, com as seguintes divisas: Com a Lote 02, rumo 74°39'49" NE, com 27,70 metros; Com o Lote 16, rumo 15°20'11"SE, com 13,00 metros; Com o Lote 04, rumo 74°39'49"SO, com 27,70 metros; Com o Rua 11, rumo 15°20'11"NO, com 13,00 metros; Todos os rumos mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro.

**PROPRIETÁRIA:** **ECOINGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 10.834.753/0001-56, com sede e foro à Avenida Humaitá, n.º.714, Sala 01, Zona 04, na cidade de Maringá-PR. Registro Anterior: R-2/26.418, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 09 de novembro de 2016. Registrador:

Odair Andreazzi

Substituto

Port. N.º 029/97

**Av. 1-35.159.** (Protocolo n.º 75.085, de 21/08/2019). **INDISPONIBILIDADE.** Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade 201908.2016.00904726-IA-270 - Processo n.º 00047479120188160017 - Data e Hora: 20/08/2019 - 16:31:15 - Emissor da Ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça -> PR - Maringá -> PR - 6ª Vara Cível, recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivada neste Serviço; procedo a averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade de bem de: ECOINGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ/MF n.º 10.834.753/0001-56.** **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, 23 de agosto de 2019. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora,

**Av. 2-35.159** (Protocolo n.º 79.544, de 26/05/2020). **CANCELAMENTO.** Por Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade - Protocolo de Cancelamento 202005.2509.01157092-TA-050 - Processo n.º 00047479120188160017 - Data 20/08/2019, da 6ª Vara Cível de Maringá-PR, recebida através da Central Nacional de

SEGUE NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.brRegistradores  
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 01/10/2021 08:21 PROTOCOLO: S2110000150D

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:J8FE RUC8C SPANP W843A



MAT. N. 05.159

FLS.V. 01

Indisponibilidade de Bens, arquivada neste Serviço, procedo a averbação para constar que foi decretado o **Cancelamento de Indisponibilidade de Bens**, averbada sob nº 01, desta matrícula. FUNREJUS 25% sobre os emolumentos. Emolumentos: VRC 315,00 = R\$ 60,79. FUNDEP R\$ 3,0400. ISS R\$ 1,8240 (à receber e a recolher, Ofício encaminhado ao juízo emissor da ordem). Dou fé. Sarandi, 02 de junho de 2020. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora.

**Av. 3-35.159.** (Protocolo nº 79.571, de 28/05/2020). **INDISPONIBILIDADE.** Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade 202005.2716.01160888-IA-540 - Processo nº 0021279-77.2017.8.16.0017 - Data e Hora: 27/05/2020 - 16:30:22 - Emissor da Ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça -> PR - Maringá -> PR - 2ª Vara Cível, recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivada neste Serviço; procedo a averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade de bens de: ECOINGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF sob nº 10.834.753/0001-56.** FUNREJUS 25% sobre os emolumentos. Emolumentos: VRC 630,00 = R\$ 121,59. FUNDEP R\$ 6,0795. ISS R\$ 3,6477 (à receber e a recolher, Ofício encaminhado ao juízo emissor da ordem). Dou fé. Sarandi, 03 de junho de 2020. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora.

**Av. 4-35.159** (Protocolo nº 81.774, de 09/09/2020). **CANCELAMENTO.** Por Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade - Protocolo de Cancelamento 202006.2317.01195385-TA-109 - Processo nº 0021279-77.2017.8.16.0017 - Data 23/06/2020, da 2ª Vara Cível de Maringá-PR, recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivada neste Serviço; procedo a averbação para constar que foi decretado o **cancelamento de indisponibilidade de bens**, averbada sob nº 03, desta matrícula. FUNREJUS 25% sobre os emolumentos. Emolumentos: VRC 315,00 = R\$ 60,79. FUNDEP R\$ 3,0400. ISS R\$ 1,8240. Dou fé. Sarandi, 21 de setembro de 2020. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora.

**R. 5-35.159.** (Protocolo nº 81.773, de 09/09/2020). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 26

SEGUE NA FOLHA 2

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 01/10/2021 08:21 PROTOCOLO: S2110000150D

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:J8FE RUC8C SPANP W843A



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEISVÂNIA ANDREIA FACCI VIEIRA  
REGISTRADORA

MAT. N.º 35.159

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 02

MAT. N.º 35.159

de setembro de 2019, folhas 040/042, livro 1028-N, no 4º Tabelionato de Notas de Maringá-PR. Transmittente(s): ECOINGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. **Adquirente(s): I.G. TRANSMISSÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.636.029/0001-15, com sede e foro à Rua João Batista de Campos, 285, Parque Industrial Bandeirantes II - Maringá-PR. **Objeto: O imóvel desta matrícula.** Valor: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). **Condições:** Constantes do Título. A vendedora declara que deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos com INSS e com a Receita Federal, referente a Tributos e Contribuições, por se encontrar-se enquadrada nos termos da Ordem de Serviço do INSS de nº 207/99, datada de 08/04/1999 e conforme o artigo 17, inciso I, da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02/10/2014, declarando ainda, que este imóvel não faz e nunca fez parte de seu ativo permanente, estando contabilmente lançado no seu ativo circulante. GR-ITBI nº 2336/2019, no valor de R\$ 1.700,00, recolhido em 17/10/2019 e FUNREJUS no valor de R\$ 173,75, recolhido em 24/09/2019. CONSULTA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS EM NOME DO(S) ADQUIRENTE(S) E TRANSMITENTE(S): CÓDIGOS HASH: ad4c.d7aa.0f1c.7bb8.d762.4f0d.8d83.c0c1.4d2f.e2a8 e e817.d3ea.e70b.9143.0c57.1bd9.7c6q.734a.9a5a.2382. EMITIDA DOI. **Emolumentos:** VRC 4.312,00 = R\$ 832,21. FUNDEP R\$ 41,6110. ISS R\$ 24,9666. SELO R\$ 4,67. Dou fé. Sarandi, 21 de setembro de 2020. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora.

**Av. 6-35.159.** (Protocolo nº 84.623, de 22/01/2021). **EXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL.** Conforme Decisão, assinada digitalmente, aos 22 de janeiro de 2021, pela MMª. Juíza de Direito Drª Roberta C. Scramim de Freitas, expedidos pela 7ª Vara Cível de Maringá-PR - PROJUDI, extraído do Processo nº 0014388-06.2018.8.16.0017, de Ação de Procedimento Comum Cível, em que é **autor(es): GISELE CORREA DA VALLE** e, **réu(s): ECOINGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, procedo a presente **AVERBAÇÃO**, para dar ciência a terceiros, **sobre a existência da referida ação**, do imóvel objeto desta matrícula. **Valor da Causa:** R\$ 154.083,91 (cento e cinquenta e quatro mil, oitenta e três reais e noventa e um centavos). FUNREJUS recolhido conforme Guia arquivada neste Serviço. **Emolumentos:** VRC 315,00 = R\$ 68,36. FUNDEP R\$ 3,4180. ISS R\$ 2,0508. SELO DIGITAL GRATUITO nº 1811485MJAA0000000007821E. (à receber e a recolher atualizados, respectivamente, conforme artigo 555 do Código de Normas da

SEGUE NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.brRegistradores  
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 01/10/2021 08:21 PROTOCOLO: S2110000150D

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:J8FE RUC8C SPANP W843A

MAT. N.º **35.159**

FLS. V.º **02**

Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná). Dou fé Sarandi, 15 de fevereiro de 2021. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora,

*Laudo aut.*

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ee7b1c04-6177-4db2-8c06-27c2a7c203d9

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
**Registradores**  
 Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por VANIA ANDREIA FACCI VIEIRA - 01/10/2021 08:21 PROTOCOLO: S2110000150D

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-J8FE RUC8C SPANP W843A



**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 35.159 - DATA 01/10/2021 - 08:08:47 HORAS**

Buscas R\$ 1,28  
 Certidão de Inteiro Teor R\$ 30,20  
 SELO (FUNARPEN) R\$ 5,25  
 Iss R\$ 0,94  
 Funrejus R\$ 7,87  
 Fadep R\$ 1,57  
**TOTAL R\$ 47,12**





## LEVANTAMENTO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS PESADAS E EQUIPAMENTOS

| ITEM | MARCA    | MODELO / VERSÃO               | TRAÇÃO | ANO FAB. | ANO MOD. | COR     | CABINE      | EQUIPAMENTO             | AVALIAÇÃO      |
|------|----------|-------------------------------|--------|----------|----------|---------|-------------|-------------------------|----------------|
| 1    | Angola   | Reboque / F01                 | N/A    | 2019     | 2020     | Verde   | N/A         | -                       | R\$ 7.000,00   |
| 2    | Angola   | Reboque / F01                 | N/A    | 2019     | 2020     | Verde   | N/A         | -                       | R\$ 7.000,00   |
| 3    | CAT      | Retroscavadeira / 416F2       | 4X4    | 2019     | 2019     | Amarelo | Cabine      | -                       | R\$ 294.000,00 |
| 4    | Facchini | Reboque / Semirreboque        | N/A    | 2018     | 2018     | Cinza   | -           | -                       | R\$ 70.000,00  |
| 5    | Facchini | Reboque / Pranc. / Carr. Tudo | N/A    | 2012     | 2012     | Verde   | N/A         | -                       | R\$ 84.000,00  |
| 6    | Fiat     | Strada / Trek                 | 4X2    | 2013     | 2013     | Branco  | Simples     | Carroceria              | R\$ 30.587,20  |
| 7    | Fiat     | Strada / Working              | 4X2    | 2014     | 2015     | Branco  | Simples     | Carroceria              | R\$ 34.316,80  |
| 8    | Fiat     | Strada / Working              | 4X2    | 2013     | 2013     | Branco  | Simples     | Carroceria              | R\$ 28.499,80  |
| 9    | Fiat     | Strada / Working              | 4X2    | 2014     | 2015     | Branco  | Simples     | Carroceria              | R\$ 34.316,80  |
| 10   | Fiat     | Strada / Fire CE              | 4X2    | 2011     | 2012     | Branco  | Simples     | Carroceria              | R\$ 25.632,60  |
| 11   | Fiat     | Palio / Attractive            | 4X2    | 2012     | 2013     | Branco  | N/A         | -                       | R\$ 25.276,30  |
| 12   | Fiat     | Strada / Working              | 4X2    | 2014     | 2015     | Branco  | Simples     | Carroceria              | R\$ 34.316,80  |
| 13   | Fiat     | Doblo                         | 4X2    | 2012     | 2013     | Branco  | Simples     | Ambulância              | R\$ 39.126,80  |
| 14   | Fiat     | Palio / Way                   | 4X2    | 2014     | 2015     | Branco  | N/A         | -                       | R\$ 24.706,50  |
| 15   | Ford     | Cargo / 1717                  | 4X2    | 2005     | 2005     | Prata   | Simples     | Guindauto 15ton         | R\$ 82.974,80  |
| 16   | Ford     | F-4000                        | 4X2    | 2005     | 2005     | Prata   | Suplementar | Carroceria              | R\$ 55.802,80  |
| 17   | Ford     | F-4000                        | 4x4    | 2015     | 2016     | Branco  | Suplementar | Carroceria              | R\$ 85.370,10  |
| 18   | Ford     | Cargo / 2628                  | 8X4    | 2007     | 2007     | Branco  | Simples     | Guindauto 40ton         | R\$ 164.706,20 |
| 19   | Ford     | Cargo / 1317e                 | 4X2    | 2008     | 2009     | Branco  | Simples     | Perfuratriz             | R\$ 125.589,40 |
| 20   | Ford     | F-4000                        | 4X4    | 2010     | 2011     | Prata   | Suplementar | Bau                     | R\$ 77.116,30  |
| 21   | Ford     | Cargo / 1317e                 | 4X2    | 2008     | 2009     | Prata   | Simples     | Perfuratriz             | R\$ 125.589,40 |
| 22   | Ford     | F-4000                        | 4X4    | 2011     | 2011     | Prata   | Suplementar | Carroceria              | R\$ 78.316,30  |
| 23   | Ford     | Cargo / 1722                  | 4X2    | 2006     | 2006     | Branco  | Suplementar | Guindauto 15ton         | R\$ 101.075,00 |
| 24   | Ford     | F-4000                        | 4x4    | 2018     | 2019     | Prata   | Suplementar | Carroceria              | R\$ 139.167,40 |
| 25   | Ford     | F-4000                        | 4x4    | 2019     | 2019     | Prata   | Suplementar | Carroceria              | R\$ 139.167,40 |
| 26   | Ford     | F-4000                        | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco  | Suplementar | Carroceria              | R\$ 139.167,40 |
| 27   | Ford     | Cargo / 1517e                 | 4X2    | 2009     | 2010     | Branco  | Suplementar | Guindauto 12ton         | R\$ 116.732,70 |
| 28   | Ford     | Cargo / 1517e                 | 4X2    | 2009     | 2009     | Branco  | Suplementar | Guindauto 15ton         | R\$ 118.977,30 |
| 29   | Ford     | F-600 / Militar               | 6X6    | 1973     | 1973     | Verde   | Suplementar | Guindauto 25 ton        | R\$ 64.500,00  |
| 30   | Ford     | Cargo / 1317e                 | 4X2    | 2008     | 2008     | Branco  | Suplementar | Guindauto 15ton         | R\$ 107.460,70 |
| 31   | Ford     | Cargo / 1717                  | 4x2    | 2003     | 2003     | Branco  | Suplementar | Guindauto 15ton         | R\$ 84.125,80  |
| 32   | Ford     | Cargo / 1317e                 | 4X2    | 2007     | 2008     | Prata   | Simples     | Linha Viva Guiton       | R\$ 119.460,70 |
| 33   | Ford     | Cargo / 1717                  | 4X2    | 2009     | 2009     | Branco  | Suplementar | Guindauto 15ton         | R\$ 105.237,10 |
| 34   | Ford     | Cargo / 1317e                 | 4X2    | 2006     | 2006     | Prata   | Suplementar | Linha Viva + Triturador | R\$ 116.917,10 |
| 35   | Ford     | Cargo / 1317e                 | 4X2    | 2006     | 2006     | Branco  | Suplementar | Guindauto 12ton         | R\$ 92.917,10  |
| 36   | Ford     | F-600 / Militar               | 6X6    | 1973     | 1973     | Verde   | Simples     | Caçamba                 | R\$ 32.500,00  |
| 37   | Ford     | F-4000                        | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco  | Suplementar | Carroceria              | R\$ 139.167,40 |
| 38   | Ford     | F-4000                        | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco  | Suplementar | Carroceria              | R\$ 139.167,40 |





## LEVANTAMENTO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS PESADAS E EQUIPAMENTOS

| ITEM | MARCA | MODELO / VERSÃO | TRAÇÃO | ANO FAB. | ANO MOD. | COR    | CABINE      | EQUIPAMENTO     | AVALIAÇÃO      |
|------|-------|-----------------|--------|----------|----------|--------|-------------|-----------------|----------------|
| 39   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 40   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 41   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Prata  | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 42   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 43   | Ford  | F-4000          | 4X4    | 2010     | 2010     | Prata  | Suplementar | Carroceria      | R\$ 74.174,20  |
| 44   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 45   | Ford  | F-4000          | 4X4    | 2008     | 2009     | Prata  | Suplementar | Báú             | R\$ 69.091,10  |
| 46   | Ford  | Cargo / 816S    | 4x2    | 2012     | 2013     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 114.591,80 |
| 47   | Ford  | F-4000          | 4X4    | 2010     | 2010     | Prata  | Suplementar | Carroceria      | R\$ 74.174,20  |
| 48   | Ford  | F-4000          | 4X4    | 2011     | 2011     | Prata  | Suplementar | Carroceria      | R\$ 78.316,30  |
| 49   | Ford  | Cargo / 816S    | 4x2    | 2014     | 2014     | Prata  | Cabine      | Carroceria      | R\$ 114.451,60 |
| 50   | Ford  | Cargo / 3133e   | 8X4    | 2013     | 2013     | Branco | Simples     | Guindaste 40ton | R\$ 225.518,80 |
| 51   | Ford  | Cargo / 2423e   | 6X2    | 2013     | 2013     | Prata  | Simples     | Guindauto 25ton | R\$ 192.632,10 |
| 52   | Ford  | Cargo / 2423e   | 6X2    | 2013     | 2013     | Branco | Simples     | Guindauto 15ton | R\$ 176.632,10 |
| 53   | Ford  | F-4000          | 4x2    | 2010     | 2010     | Prata  | Suplementar | Carroceria      | R\$ 70.635,70  |
| 54   | Ford  | F-4000          | 4X4    | 2009     | 2010     | Prata  | -           | Tanque          | R\$ 101.374,20 |
| 55   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2014     | 2015     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 81.764,80  |
| 56   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2015     | 2016     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 85.370,10  |
| 57   | Ford  | F-4000          | 4X4    | 2009     | 2010     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 74.174,20  |
| 58   | Ford  | F-4000          | 4X4    | 2010     | 2011     | Prata  | Suplementar | Carroceria      | R\$ 78.316,30  |
| 59   | Ford  | F-4000          | 4X4    | 2010     | 2011     | Branco | -           | Tanque          | R\$ 104.316,30 |
| 60   | Ford  | Cargo / 2422e   | 6x4    | 2010     | 2011     | Branco | Simples     | Guindauto 15ton | R\$ 169.387,80 |
| 61   | Ford  | F-4000          | 4X4    | 2011     | 2011     | Prata  | Suplementar | Carroceria      | R\$ 78.316,30  |
| 62   | Ford  | Cargo / 2423    | 6X2    | 2013     | 2013     | Branco | Simples     | Guindauto 15ton | R\$ 176.632,10 |
| 63   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2017     | 2017     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 96.965,60  |
| 64   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 65   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 66   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 67   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 68   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 69   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Prata  | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 70   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Prata  | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 71   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2015     | 2016     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 85.370,10  |
| 72   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 73   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |
| 74   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2015     | 2016     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 85.370,10  |
| 75   | Ford  | Cargo / 2623e   | 6X4    | 2014     | 2014     | Branco | Simples     | Prancha         | R\$ 158.689,30 |
| 76   | Ford  | F-4000          | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria      | R\$ 139.167,40 |





## LEVANTAMENTO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS PESADAS E EQUIPAMENTOS

| ITEM | MARCA      | MODELO / VERSÃO             | TRAÇÃO | ANO FAB. | ANO MOD. | COR    | CABINE      | EQUIPAMENTO                 | AVALIAÇÃO      |
|------|------------|-----------------------------|--------|----------|----------|--------|-------------|-----------------------------|----------------|
| 77   | Ford       | F-4000                      | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 139.167,40 |
| 78   | Ford       | Cargo / 816S                | 4x2    | 2012     | 2013     | Branco | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 114.591,80 |
| 79   | Ford       | Cargo / 2622                | 8X4    | 2009     | 2010     | Branco | Simples     | Guindauto 35ton             | R\$ 152.101,80 |
| 80   | Ford       | Cargo / 2423e               | 6X2    | 2013     | 2013     | Prata  | Simples     | Guindauto 15ton             | R\$ 176.632,10 |
| 81   | Ford       | F-4000                      | 4x4    | 2018     | 2019     | Prata  | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 139.167,40 |
| 82   | Ford       | Cargo / 3133e               | 8X4    | 2013     | 2014     | Branco | Simples     | Guindaste 40ton             | R\$ 229.202,20 |
| 83   | Ford       | Cargo / 1517e               | 4X2    | 2009     | 2009     | Branco | Suplementar | Guindauto 12ton             | R\$ 114.977,30 |
| 84   | Ford       | Cargo / 2622                | 6X4    | 2008     | 2009     | Branco | Simples     | Guindauto 35ton             | R\$ 143.575,50 |
| 85   | Ford       | Cargo / 1319                | 4X2    | 2013     | 2014     | Branco | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 137.264,70 |
| 86   | Ford       | Cargo / 1319                | 4X2    | 2013     | 2013     | Prata  | Suplementar | Guindauto 15ton             | R\$ 161.825,90 |
| 87   | Ford       | F-4000                      | 4x4    | 2015     | 2016     | Branco | Suplementar | Carroceria - Comboio        | R\$ 85.370,10  |
| 88   | Ford       | F-4000                      | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 139.167,40 |
| 89   | Ford       | F-4000                      | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 139.167,40 |
| 90   | Ford       | F-4000                      | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 139.167,40 |
| 91   | Ford       | F-4000                      | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 139.167,40 |
| 92   | Ford       | F-4000                      | 4x4    | 2019     | 2019     | Prata  | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 139.167,40 |
| 93   | Ford       | F-4000                      | 4X2    | 2009     | 2010     | Branco | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 70.635,70  |
| 94   | Ford       | F-4000                      | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 139.167,40 |
| 95   | Ford       | F-4000                      | 4X4    | 2010     | 2011     | Branco | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 78.316,30  |
| 96   | Ford       | F-4000                      | 4X4    | 2011     | 2011     | Prata  | Suplementar | Carroceria                  | R\$ 78.316,30  |
| 97   | Germani    | Reboque / 20T2ECA           | N/A    | 2018     | 2018     | Preto  | N/A         | -                           | R\$ 42.000,00  |
| 98   | GM         | S-10 / LS D54               | 4X4    | 2012     | 2013     | Branco | Simples     | Carroceria                  | R\$ 73.807,30  |
| 99   | I.G.-TD    | Reboque / Prancha / Carreta | N/A    | 1977     | 1977     | Preto  | N/A         | -                           | R\$ 35.000,00  |
| 100  | I.G.-TD    | Reboque / Prancha / Poste   | N/A    | 2012     | 2012     | Verde  | N/A         | -                           | R\$ 35.000,00  |
| 101  | Iveco      | Tector / 240E22             | 6x2    | 2012     | 2013     | Branco | Simples     | Guindauto 20ton             | R\$ 150.652,70 |
| 102  | John Deere | Trator / 6150J              | 4x4    | 2018     | 2018     | Verde  | Cabine      | -                           | R\$ 352.100,00 |
| 103  | John Deere | Trator / 6135J              | 4x4    | 2018     | 2018     | Verde  | Cabine      | -                           | R\$ 280.000,00 |
| 104  | M.B        | Atron / 2729                | 6x4    | 2013     | 2013     | Branco | Simples     | Guindauto 40ton             | R\$ 196.629,90 |
| 105  | M.B        | 1418 / Militar              | 4x4    | 1995     | 1995     | Verde  | Simples     | -                           | R\$ 54.235,30  |
| 106  | M.B        | Axor / 2644 LS              | 6x4    | 2018     | 2018     | Branco | Leito       | -                           | R\$ 298.955,30 |
| 107  | M.B        | Axor / 2644 S               | 6x4    | 2019     | 2019     | Branco | Leito       | -                           | R\$ 328.937,70 |
| 108  | M.B        | Marcopolo / Volare          | 4x2    | 2001     | 2001     | Branco | N/A         | -                           | R\$ 28.772,80  |
| 109  | M.B        | Atego / 2730                | 6X4    | 2019     | 2019     | Branco | Simples     | Guindauto 45ton             | R\$ 369.118,50 |
| 110  | M.B        | Atego / 2730                | 6X4    | 2019     | 2019     | Branco | Simples     | Guindauto 30ton             | R\$ 357.118,50 |
| 111  | M.B        | Atego / 2730                | 6X4    | 2019     | 2019     | Branco | Simples     | Guindauto 40ton             | R\$ 365.118,50 |
| 112  | M.B        | 2217                        | 6X2    | 1987     | 1987     | Branco | Simples     | Puller 12ton / 2 condutores | R\$ 69.578,40  |
| 113  | Marreco    | Reboque / M201              | N/A    | 1992     | 1992     | Preto  | N/A         | -                           | R\$ 21.000,00  |
| 114  | Mitsubishi | L200 / Sport GL             | 4x4    | 2019     | 2019     | Branco | Dupla       | -                           | R\$ 99.933,40  |





## LEVANTAMENTO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS PESADAS E EQUIPAMENTOS

| ITEM | MARCA      | MODELO / VERSÃO                  | TRAÇÃO | ANO FAB. | ANO MOD. | COR    | CABINE  | EQUIPAMENTO | AVALIAÇÃO      |
|------|------------|----------------------------------|--------|----------|----------|--------|---------|-------------|----------------|
| 115  | Mitsubishi | L200 / Sport GL                  | 4x4    | 2019     | 2019     | Branco | Dupla   | -           | R\$ 99.933,40  |
| 116  | Mitsubishi | L200 / Sport GL                  | 4x4    | 2019     | 2019     | Branco | Dupla   | -           | R\$ 99.933,40  |
| 117  | Randon     | Reboque / Prancha / Carrega Tudo | N/A    | 1996     | 1997     | Verde  | N/A     | -           | R\$ 35.000,00  |
| 118  | Renault    | Duster / Dynamique               | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | N/A     | -           | R\$ 57.269,80  |
| 119  | Scania     | Trator / 380 CV                  | 4x2    | 2006     | 2006     | Branco | Leito   | -           | R\$ 128.877,70 |
| 120  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2017     | 2018     | Branco | N/A     | -           | R\$ 56.952,00  |
| 121  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2015     | 2015     | Branco | N/A     | -           | R\$ 47.523,00  |
| 122  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2016     | 2016     | Branco | N/A     | -           | R\$ 50.912,40  |
| 123  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | N/A     | -           | R\$ 62.821,50  |
| 124  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2016     | 2017     | Branco | N/A     | -           | R\$ 54.689,60  |
| 125  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2017     | 2018     | Branco | N/A     | -           | R\$ 56.952,00  |
| 126  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | N/A     | -           | R\$ 62.821,50  |
| 127  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2015     | 2015     | Branco | N/A     | -           | R\$ 47.523,00  |
| 128  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2015     | 2016     | Branco | N/A     | -           | R\$ 50.912,40  |
| 129  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | N/A     | -           | R\$ 62.821,50  |
| 130  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2015     | 2016     | Branco | N/A     | -           | R\$ 50.912,40  |
| 131  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2015     | 2016     | Branco | N/A     | -           | R\$ 50.912,40  |
| 132  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2019     | 2019     | Branco | N/A     | -           | R\$ 62.821,50  |
| 133  | Suzuki     | Jimny / 4 All                    | 4x4    | 2015     | 2016     | Branco | N/A     | -           | R\$ 50.912,40  |
| 134  | Tankar     | Reb. Vale do Aço / T.C.A         | 4x2    | 2018     | 2018     | Verde  | N/A     | -           | R\$ 42.000,00  |
| 135  | Tankar     | Reb. Vale do Aço / TQQP 2E       | 4x2    | 2019     | 2019     | Verde  | N/A     | -           | R\$ 43.400,00  |
| 136  | Toyota     | Band. / BJ55                     | 4x4    | 1998     | 1998     | Verde  | Simples | Carroceria  | R\$ 38.009,50  |
| 137  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2007     | 2007     | Branco | Simples | Carroceria  | R\$ 28.369,10  |
| 138  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2019     | 2019     | Branco | Simples | Carroceria  | R\$ 121.099,30 |
| 139  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Simples | Carroceria  | R\$ 121.099,30 |
| 140  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2010     | 2011     | Branco | Simples | Ambulância  | R\$ 76.386,40  |
| 141  | Toyota     | Hilux / CD                       | 4x4    | 2010     | 2010     | Prata  | Dupla   | Carroceria  | R\$ 71.402,80  |
| 142  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2019     | 2019     | Branco | Simples | Carroceria  | R\$ 121.099,30 |
| 143  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Simples | Carroceria  | R\$ 121.099,30 |
| 144  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Simples | Carroceria  | R\$ 121.099,30 |
| 145  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2019     | 2019     | Branco | Simples | Carroceria  | R\$ 121.099,30 |
| 146  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Simples | Carroceria  | R\$ 121.099,30 |
| 147  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | Simples | Carroceria  | R\$ 121.099,30 |
| 148  | Toyota     | Hilux / CS                       | 4x4    | 2014     | 2014     | Branco | Simples | Ambulância  | R\$ 106.239,30 |
| 149  | TWR Usina  | Reboque / Pranc. Ext.            | -      | 2014     | 2015     | Verde  | N/A     | -           | R\$ 49.000,00  |
| 150  | Volare     | V8L / Euro V                     | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | N/A     | -           | R\$ 182.351,40 |
| 151  | Volare     | V8L / Euro V                     | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | N/A     | -           | R\$ 182.351,40 |
| 152  | Volare     | V8L / Euro V                     | 4x4    | 2018     | 2019     | Branco | N/A     | -           | R\$ 182.351,40 |





### LEVANTAMENTO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS PESADAS E EQUIPAMENTOS

| ITEM         | MARCA | MODELO / VERSÃO      | TRAÇÃO | ANO FAB. | ANO MOD. | COR    | CABINE      | EQUIPAMENTO       | AVALIAÇÃO                |
|--------------|-------|----------------------|--------|----------|----------|--------|-------------|-------------------|--------------------------|
| 153          | Volvo | VM270                | 6x2    | 2012     | 2012     | Branca | Leito       | Plataforma        | R\$ 170.603,90           |
| 154          | VW    | 31320 / Militar      | 6x6    | 2012     | 2013     | Verde  | Simples     | Carroceria        | R\$ 245.000,00           |
| 155          | VW    | 13.180 / Euro Worker | 4x2    | 2008     | 2008     | Branco | Suplementar | Carroceria        | R\$ 96.728,20            |
| 156          | VW    | 17.330               | 4x2    | 2012     | 2012     | Branco | Suplementar | Guindauto 20 Ton  | R\$ 180.878,40           |
| 157          | VW    | 17.190 / CRM         | 4x2    | 2014     | 2014     | Branco | Simples     | Guindauto 23,7ton | R\$ 198.128,20           |
| 158          | VW    | 15210 / Militar      | 4x4    | 2014     | 2014     | Verde  | Simples     | Guindauto 12ton   | R\$ 207.000,00           |
| 159          | VW    | 15.180               | 4X2    | 2009     | 2010     | Branco | Simples     | Guindauto 16ton   | R\$ 127.603,20           |
| 160          | VW    | Amarok / CD          | 4x4    | 2014     | 2014     | Prata  | Dupla       | Carroceria        | R\$ 68.701,50            |
| 161          | VW    | Kombi                | 4X2    | 2013     | 2014     | Branco | N/A         | -                 | R\$ 34.625,50            |
| 162          | VW    | 15210 / Militar      | 4x4    | 2014     | 2014     | Verde  | Simples     | Guindauto 12ton   | R\$ 211.000,00           |
| 163          | VW    | Amarok / CD          | 4X4    | 2017     | 2018     | Branco | Dupla       | Carroceria        | R\$ 91.257,20            |
| 164          | VW    | 15210 / Militar      | 4x4    | 2014     | 2014     | Verde  | Simples     | Guindauto 15ton   | R\$ 211.000,00           |
| <b>TOTAL</b> |       |                      |        |          |          |        |             |                   | <b>R\$ 18.761.552,40</b> |







## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                               | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|-------------------------------------------------|---------|------|----------------|
| 1    | MOTOSSERRA STIHL - MS 382 E 381                 | UN      | 54   | R\$ 139.319,68 |
| 2    | ALIMENTADOR REVERSÍVEL                          | UN      | 3    | R\$ 424.560,00 |
| 3    | ANEMOMETRO                                      | UN      | 2    | R\$ 3.087,92   |
| 4    | BANDOLA 01 VIA PARA CRUZETA                     | UN      | 21   | R\$ 3.402,00   |
| 5    | BANDOLA ANGULAR 300MM                           | UN      | 45   | R\$ 46.710,00  |
| 6    | BANDOLA ANGULAR 450MM                           | UN      | 45   | R\$ 86.400,00  |
| 7    | BANDOLA ANGULAR 600MM                           | UN      | 22   | R\$ 33.000,00  |
| 8    | BICICLETA DE INSPECAO PARA UM CABO CONDUTOR     | UN      | 1    | R\$ 1.780,00   |
| 9    | BOMBA HIDRAULICA MANUAL                         | UN      | 1    | R\$ 5.203,91   |
| 10   | CAIXA PARA POLIA                                | UN      | 59   | R\$ 7.080,00   |
| 11   | CARUCA                                          | UN      | 2    | R\$ 145,45     |
| 12   | CONJUNTO DE ATERRAMENTO COM BASTÃO              | UN      | 15   | R\$ 17.099,10  |
| 13   | CONJUNTO DE ATERRAMENTO TEMPORÁRIO 01 FASE      | UN      | 9    | R\$ 3.779,46   |
| 14   | CONJUNTO DE ATERRAMENTO TEMPORÁRIO 04 FASES     | UN      | 3    | R\$ 1.980,00   |
| 15   | CORDA DE ARAMIDA ENCAPADA 14 MM (m)             | UN      | 4000 | R\$ 48.000,00  |
| 16   | CORDA PILOTO AMARELA DIÂMETRO 14 MM - ROLO 220M | UN      | 14   | R\$ 19.958,40  |
| 17   | CORDA PILOTO AMARELA DIÂMETRO 14 MM - ROLO 220M | UN      | 60   | R\$ 213.840,00 |
| 18   | CORDA SETTING ROPE 8 MM - ROLO 220 M            | UN      | 14   | R\$ 6.468,00   |
| 19   | CORDA SETTING ROPE 8 MM - ROLO 220 M            | UN      | 27   | R\$ 31.185,00  |
| 20   | CORDA SETTING ROPE ENCAPADA 11MM - (m)          | UN      | 5400 | R\$ 15.228,00  |
| 21   | CORDA SETTING ROPE ENCAPADA 9,5 MM - (m)        | UN      | 5000 | R\$ 3.600,00   |
| 22   | DENDEN MUSHI DE ALUMINIO                        | UN      | 16   | R\$ 32.640,00  |
| 23   | DESFORCÍMETRO 4800Nm                            | UN      | 1    | R\$ 329,40     |
| 24   | DETECTOR DE TENSAO POR APROXIMAÇÃO              | UN      | 5    | R\$ 3.121,92   |
| 25   | DINAMOMETRO 5TON                                | UN      | 2    | R\$ 8.143,20   |
| 26   | EIXO BOBINA                                     | UN      | 2    | R\$ 2.280,00   |
| 27   | ENGRAXADEIRA                                    | UN      | 2    | R\$ 465,48     |
| 28   | ESTICADOR PARA CABO CONDUTOR (CAMELONG)         | UN      | 61   | R\$ 20.514,30  |
| 29   | FREIO DE SISTEMA                                | UN      | 4    | R\$ 16.320,00  |
| 30   | GERADOR A DIESEL TRIFÁSICO 380 VOLTS            | UN      | 2    | R\$ 20.867,84  |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                                  | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|----------------------------------------------------|---------|------|----------------|
| 31   | GERADOR DE ENERGIA A GASOLINA TRIFÁSICO 380 VOLTS  | UN      | 1    | R\$ 9.520,00   |
| 32   | GERADOR PORTATIL DE ENERGIA A GASOLINA MONO 100 V  | UN      | 4    | R\$ 33.156,80  |
| 33   | GRUPO GERADOR COM MOTOR A GASOLINA 2 CILINDROS     | UN      | 3    | R\$ 35.279,76  |
| 34   | GUIA PARA OPGW                                     | UN      | 5    | R\$ 1.230,00   |
| 35   | MINI TRATOR DE ESTEIRA C GUINCHO MECANICO (PULLER) | UN      | 4    | R\$ 388.800,00 |
| 36   | MOITÃO (VÁRIOS DIÂMETROS)                          | UN      | 13   | R\$ 563,90     |
| 37   | PATESCA                                            | UN      | 3    | R\$ 845,82     |
| 38   | RADIO COMUNICADOR PORTÁTIL                         | UN      | 15   | R\$ 27.000,00  |
| 39   | ROLDANA DUPLA DE TRANSIÇÃO                         | UN      | 792  | R\$ 285.120,00 |
| 40   | TALHA DE ALAVANCA (CATRACA) 1,5 TON                | UN      | 24   | R\$ 20.937,60  |
| 41   | TALHA DE ALAVANCA (CATRACA) 3,00 TON               | UN      | 6    | R\$ 10.440,00  |
| 42   | TALHA DE ALAVANCA (CATRACA) VÁRIOS PESOS           | UN      | 45   | R\$ 54.393,66  |
| 43   | TEODOLITO ANALÓGICO                                | UN      | 1    | R\$ 3.200,00   |
| 44   | TEODOLITO ANALÓGICO                                | UN      | 1    | R\$ 1.796,40   |
| 45   | TEODOLITO DIGITAL                                  | UN      | 2    | R\$ 10.638,40  |
| 46   | TIFOR 3200KG                                       | UN      | 6    | R\$ 11.201,54  |
| 47   | Abafador de ruidos tipo concha                     | UN      | 6    | R\$ 156,00     |
| 48   | Alicate                                            | UN      | 3    | R\$ 113,70     |
| 49   | Alicate amperímetro digital                        | UN      | 19   | R\$ 3.420,00   |
| 50   | Alicate bico reto 6                                | UN      | 14   | R\$ 644,00     |
| 51   | Alicate chinpador                                  | UN      | 17   | R\$ 2.040,00   |
| 52   | Alicate corte hidraulico                           | UN      | 2    | R\$ 3.858,00   |
| 53   | Alicate crimpador                                  | UN      | 36   | R\$ 6.120,00   |
| 54   | Alicate de corte                                   | UN      | 45   | R\$ 1.395,00   |
| 55   | Alicate de pressao 10                              | UN      | 14   | R\$ 742,00     |
| 56   | Alicate desencapador de fios                       | UN      | 34   | R\$ 6.460,00   |
| 57   | Alicate eletricista                                | UN      | 52   | R\$ 4.316,00   |
| 58   | Alicate hidraulica                                 | UN      | 2    | R\$ 1.460,00   |
| 59   | Alicate terminal                                   | UN      | 9    | R\$ 1.080,00   |
| 60   | Alicate universal                                  | UN      | 18   | R\$ 702,00     |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                   | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|-------------------------------------|---------|------|----------------|
| 61   | Alma para morcete 19                | UN      | 9    | R\$ 11.700,00  |
| 62   | Arco de serra                       | UN      | 6    | R\$ 192,00     |
| 63   | Arraia do cabo condutor             | UN      | 1    | R\$ 4.650,00   |
| 64   | Arraia p/ Fibra                     | UN      | 2    | R\$ 7.200,00   |
| 65   | Avental de raspa                    | UN      | 30   | R\$ 940,50     |
| 66   | Avental de raspa                    | UN      | 7    | R\$ 224,00     |
| 67   | Babdola 2 Cabos                     | UN      | 50   | R\$ 189.000,00 |
| 68   | Balança de mesa 15kg                | UN      | 3    | R\$ 2.064,00   |
| 69   | Balanca digital                     | UN      | 2    | R\$ 398,00     |
| 70   | Balança prix 15 kg                  | UN      | 2    | R\$ 1.367,70   |
| 71   | Balança prix 30 kg                  | UN      | 2    | R\$ 1.777,80   |
| 72   | Balançinho                          | UN      | 1    | R\$ 3.600,00   |
| 73   | Balde inox 10 litros                | UN      | 69   | R\$ 2.682,72   |
| 74   | Baliza topografia                   | UN      | 2    | R\$ 330,00     |
| 75   | Bandola ( 1 cabo )                  | UN      | 22   | R\$ 50.600,00  |
| 76   | Bandola ( para raio )               | UN      | 28   | R\$ 44.800,00  |
| 77   | Bandola 1 Cabo 780                  | UN      | 90   | R\$ 207.000,00 |
| 78   | BANDOLA BANANA                      | UN      | 3    | R\$ 8.040,00   |
| 79   | BANDOLA CABO PARA RAI0              | UN      | 51   | R\$ 70.380,00  |
| 80   | BETONEIRA                           | UN      | 3    | R\$ 11.400,00  |
| 81   | Bicicleta                           | UN      | 4    | R\$ 3.600,00   |
| 82   | Bicicleta de condutor               | UN      | 6    | R\$ 10.680,00  |
| 83   | Bicicleta de para raio              | UN      | 2    | R\$ 1.200,00   |
| 84   | Bolsa para ferramentas de lona      | UN      | 3    | R\$ 261,00     |
| 85   | Bolsa parteira                      | UN      | 8    | R\$ 448,00     |
| 86   | Bolsa tipo cilindro para ferramenta | UN      | 2    | R\$ 256,00     |
| 87   | Bolsa tira colo                     | UN      | 29   | R\$ 870,00     |
| 88   | Bomba d'água                        | UN      | 2    | R\$ 800,00     |
| 89   | Bomba d'água submersa               | UN      | 1    | R\$ 1.222,90   |
| 90   | Cabo de aço estropo                 | UN      | 8    | R\$ 960,00     |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                             | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|-----------------------------------------------|---------|------|---------------|
| 91   | Cabo guia 15mm                                | UN      | 7    | R\$ 168,00    |
| 92   | Caixa de ferramenta 05 gavetas                | UN      | 36   | R\$ 4.320,00  |
| 93   | Caixa seca 100 x 40                           | UN      | 1    | R\$ 180,00    |
| 94   | Calha 19,05                                   | UN      | 1    | R\$ 950,00    |
| 95   | Calha 21,7                                    | UN      | 1    | R\$ 950,00    |
| 96   | Calha 25                                      | UN      | 1    | R\$ 950,00    |
| 97   | Calhas 12                                     | UN      | 6    | R\$ 5.700,00  |
| 98   | Calhas 14,10                                  | UN      | 3    | R\$ 2.850,00  |
| 99   | Calhas 14,3                                   | UN      | 4    | R\$ 3.800,00  |
| 100  | Calhas 14,70                                  | UN      | 14   | R\$ 13.300,00 |
| 101  | Calhas 15,42                                  | UN      | 2    | R\$ 1.900,00  |
| 102  | Calhas 15,6                                   | UN      | 2    | R\$ 1.900,00  |
| 103  | Camelão ( 245 mm a 28 mm )                    | UN      | 14   | R\$ 30.800,00 |
| 104  | Camelão ( 25 mm a 32 mm )                     | UN      | 24   | R\$ 52.800,00 |
| 105  | Camera giga                                   | UN      | 32   | R\$ 3.200,00  |
| 106  | Camisa civitella Id 14/7                      | UN      | 29   | R\$ 20.300,00 |
| 107  | Camisa civitella Id 28-39                     | UN      | 49   | R\$ 19.600,00 |
| 108  | Camisa de puxamento de aço para cabo 22 29 mm | UN      | 4    | R\$ 5.160,00  |
| 109  | Carregador de baterias - vonder               | UN      | 1    | R\$ 749,00    |
| 110  | Carregador de baterias pequeno                | UN      | 1    | R\$ 160,00    |
| 111  | Carrinho de mão                               | UN      | 7    | R\$ 1.323,00  |
| 112  | Carro de mão                                  | UN      | 24   | R\$ 4.536,00  |
| 113  | Caruca                                        | UN      | 12   | R\$ 6.720,00  |
| 114  | Caruca 3 ton                                  | UN      | 2    | R\$ 1.660,00  |
| 115  | Caruca ( 1,5 ton )                            | UN      | 20   | R\$ 11.200,00 |
| 116  | Caruca 1000kg                                 | UN      | 10   | R\$ 5.300,00  |
| 117  | Caruca 3t                                     | UN      | 18   | R\$ 14.940,00 |
| 118  | Caruca 5t                                     | UN      | 11   | R\$ 11.990,00 |
| 119  | Caruca 750kg                                  | UN      | 4    | R\$ 1.640,00  |
| 120  | Catraca 1,5t                                  | UN      | 26   | R\$ 37.804,00 |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM     | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|-----------------------|---------|------|----------------|
| 121  | Catraca 3,0t          | UN      | 44   | R\$ 103.356,00 |
| 122  | Catraca 4,5t          | UN      | 43   | R\$ 124.700,00 |
| 123  | Catraca 6,0t          | UN      | 79   | R\$ 229.100,00 |
| 124  | Cavalete da bobina    | UN      | 1    | R\$ 800,00     |
| 125  | Cavalete do freio     | UN      | 6    | R\$ 282,00     |
| 126  | CAVALETE HIDRAULICO   | UN      | 12   | R\$ 57.600,00  |
| 127  | CAVALETE MANUAL       | UN      | 14   | R\$ 11.060,00  |
| 128  | Central de radio      | UN      | 4    | R\$ 15.200,00  |
| 129  | Chave biela 10mm      | UN      | 40   | R\$ 831,60     |
| 130  | Chave biela 16mm      | UN      | 55   | R\$ 2.071,30   |
| 131  | Chave biela 17        | UN      | 36   | R\$ 1.548,00   |
| 132  | Chave catraca         | UN      | 11   | R\$ 1.320,00   |
| 133  | Chave catraca 1/2     | UN      | 220  | R\$ 28.380,00  |
| 134  | CHAVE COMBINADA - 10  | UN      | 12   | R\$ 214,80     |
| 135  | CHAVE COMBINADA - 12  | UN      | 1    | R\$ 19,00      |
| 136  | CHAVE COMBINADA - 24  | UN      | 130  | R\$ 6.760,00   |
| 137  | CHAVE COMBINADA - 28  | UN      | 160  | R\$ 14.240,00  |
| 138  | CHAVE COMBINADA - 32  | UN      | 24   | R\$ 3.024,00   |
| 139  | CHAVE COMBINADA - 36  | UN      | 18   | R\$ 2.610,00   |
| 140  | CHAVE COMBINADA - 38  | UN      | 25   | R\$ 4.250,00   |
| 141  | CHAVE COMBINADA - 46  | UN      | 20   | R\$ 3.960,00   |
| 142  | CHAVE COMBINADA 13mm  | UN      | 18   | R\$ 396,00     |
| 143  | CHAVE COMBINADA 15mm  | UN      | 40   | R\$ 960,00     |
| 144  | CHAVE COMBINADA 16 mm | UN      | 1    | R\$ 27,00      |
| 145  | CHAVE COMBINADA 17mm  | UN      | 15   | R\$ 495,00     |
| 146  | CHAVE COMBINADA 18mm  | UN      | 2    | R\$ 72,00      |
| 147  | CHAVE COMBINADA 19mm  | UN      | 145  | R\$ 5.655,00   |
| 148  | CHAVE COMBINADA 20mm  | UN      | 8    | R\$ 344,00     |
| 149  | CHAVE COMBINADA 21mm  | UN      | 9    | R\$ 459,00     |
| 150  | CHAVE COMBINADA 22mm  | UN      | 16   | R\$ 1.216,00   |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM              | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL  |
|------|--------------------------------|---------|------|--------------|
| 151  | CHAVE COMBINADA 24             | UN      | 36   | R\$ 1.836,00 |
| 152  | CHAVE COMBINADA 28             | UN      | 34   | R\$ 3.026,00 |
| 153  | CHAVE COMBINADA 32mm           | UN      | 4    | R\$ 504,00   |
| 154  | CHAVE COMBINADA 46             | UN      | 2    | R\$ 396,00   |
| 155  | Chave de boca 46               | UN      | 2    | R\$ 64,00    |
| 156  | Chave de fenda 5/16" x 8"      | UN      | 26   | R\$ 468,00   |
| 157  | Chave de fenda grande          | UN      | 1    | R\$ 16,00    |
| 158  | Chave de grifo 36"             | UN      | 1    | R\$ 332,90   |
| 159  | Chave dobra ferro              | UN      | 6    | R\$ 390,00   |
| 160  | Chave espina 19mm              | UN      | 9    | R\$ 522,00   |
| 161  | Chave espina 24mm              | UN      | 6    | R\$ 348,00   |
| 162  | Chave espina 28mm              | UN      | 7    | R\$ 406,00   |
| 163  | Chave grife 24"                | UN      | 2    | R\$ 173,80   |
| 164  | Chave griffo                   | UN      | 4    | R\$ 188,00   |
| 165  | Chave inglesa                  | UN      | 2    | R\$ 82,00    |
| 166  | Chave inglesa 18"              | UN      | 39   | R\$ 4.680,00 |
| 167  | Chave inglesa stanley 12       | UN      | 5    | R\$ 520,00   |
| 168  | Chave philips 5 16 x 6 gedore  | UN      | 16   | R\$ 304,00   |
| 169  | CHAVE SOQUETE 1 2 10mm         | UN      | 12   | R\$ 132,00   |
| 170  | CHAVE SOQUETE 1 2 13mm         | UN      | 10   | R\$ 120,00   |
| 171  | CHAVE SOQUETE 1 2 15mm         | UN      | 14   | R\$ 182,00   |
| 172  | CHAVE SOQUETE 1 2 17mm         | UN      | 10   | R\$ 140,00   |
| 173  | CHAVE SOQUETE 1 2 19mm         | UN      | 15   | R\$ 240,00   |
| 174  | CHAVE SOQUETE 1 2 22mm         | UN      | 12   | R\$ 228,00   |
| 175  | CHAVE TIPO I 10mm              | UN      | 17   | R\$ 323,00   |
| 176  | CHAVE TIPO I 13mm              | UN      | 18   | R\$ 396,00   |
| 177  | CHAVE TIPO I 16mm              | UN      | 5    | R\$ 145,00   |
| 178  | CHAVE TIPO I 17mm              | UN      | 5    | R\$ 155,00   |
| 179  | Cheve combinada 19             | UN      | 3    | R\$ 93,00    |
| 180  | Cilindro de aço corpo de prova | UN      | 50   | R\$ 6.450,00 |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                             | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|-----------------------------------------------|---------|------|----------------|
| 181  | CINTA DE ELEVAÇÃO 5 ton                       | UN      | 13   | R\$ 4.524,00   |
| 182  | CINTA DE ELEVAÇÃO 1 5 ton                     | UN      | 1    | R\$ 132,00     |
| 183  | CINTA DE ELEVAÇÃO 10 ton                      | UN      | 1    | R\$ 695,00     |
| 184  | CINTA DE IÇAMENTO ( 8 ton )                   | UN      | 2    | R\$ 1.060,00   |
| 185  | CINTA DE IÇAMENTO 6 ton                       | UN      | 3    | R\$ 1.392,00   |
| 186  | CINTA DE IÇAMENTO 10.0 t x 5.000 mm           | UN      | 20   | R\$ 17.200,00  |
| 187  | CINTA DE IÇAMENTO 10.5 t x 5.000 mm           | UN      | 3    | R\$ 2.580,00   |
| 188  | CINTA DE IÇAMENTO 10.5 t x 8.000 mm           | UN      | 3    | R\$ 2.580,00   |
| 189  | CINTA DE IÇAMENTO 7 t x 8.000 mm              | UN      | 2    | R\$ 1.460,00   |
| 190  | CINTA JIBÓIA DE ELEVAÇÃO                      | UN      | 13   | R\$ 3.770,00   |
| 191  | COMPRESSOR 300Q                               | UN      | 1    | R\$ 280.000,00 |
| 192  | COMPRESSOR DE AR BUFALLO                      | UN      | 1    | R\$ 1.300,00   |
| 193  | COMPRESSOR PEQUENO                            | UN      | 1    | R\$ 1.200,00   |
| 194  | CONJUNTO AÇO MATRIZ PARA COMPRESSÃO HEXAGONAL | UN      | 8    | R\$ 13.600,00  |
| 195  | CONJUNTO BROCUTU                              | UN      | 3    | R\$ 1.884,00   |
| 196  | CONJUNTO DE EXTENSÃO DE MANGOTE 8m            | UN      | 3    | R\$ 3.150,00   |
| 197  | CONJUNTO SPEED TEST COMPLETO                  | UN      | 9    | R\$ 8.280,00   |
| 198  | CORDA 22 mm                                   | UN      | 6    | R\$ 5.040,00   |
| 199  | CORPO DE PROVA                                | UN      | 101  | R\$ 3.232,00   |
| 200  | CORTA VERGALHÃO (TESOURÃO)                    | UN      | 2    | R\$ 166,00     |
| 201  | DESEMPENADEIRA DE AÇO (DENTADA 8mm)           | UN      | 8    | R\$ 232,00     |
| 202  | DESTORÇEDOR                                   | UN      | 3    | R\$ 261,00     |
| 203  | Detector de tensão                            | UN      | 10   | R\$ 29.000,00  |
| 204  | DINAMOMETRO                                   | UN      | 3    | R\$ 9.600,00   |
| 205  | DISTORCEDOR PILOTÃO                           | UN      | 13   | R\$ 23.400,00  |
| 206  | Ectintor abc                                  | UN      | 8    | R\$ 1.392,00   |
| 207  | Eixo do cavalete                              | UN      | 2    | R\$ 430,00     |
| 208  | Eletroduto pvc 2 cz                           | UN      | 1    | R\$ 26,00      |
| 209  | Escada                                        | UN      | 1    | R\$ 24,00      |
| 210  | Escada 7 degarus                              | UN      | 1    | R\$ 185,00     |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                   | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|-------------------------------------|---------|------|----------------|
| 211  | Escada aluminio                     | UN      | 10   | R\$ 2.000,00   |
| 212  | Escada aluminio ( grampeação )      | UN      | 21   | R\$ 1.680,00   |
| 213  | Escada de aluminio                  | UN      | 7    | R\$ 2.709,00   |
| 214  | Escada de aluminio 5mts             | UN      | 1    | R\$ 520,00     |
| 215  | Escada de aluminio tesoura 6 metros | UN      | 4    | R\$ 3.360,00   |
| 216  | Escada dupla                        | UN      | 12   | R\$ 2.400,00   |
| 217  | Escada media                        | UN      | 1    | R\$ 135,00     |
| 218  | Escova de aco com cabo 4            | UN      | 9    | R\$ 108,00     |
| 219  | Esmeril                             | UN      | 2    | R\$ 120,00     |
| 220  | Esquadro                            | UN      | 48   | R\$ 38.400,00  |
| 221  | Esquadro cabo aluminio 12 300mm     | UN      | 10   | R\$ 160,00     |
| 222  | ESTICADOR                           | UN      | 48   | R\$ 105.600,00 |
| 223  | ESTICADOR CAMELON                   | UN      | 6    | R\$ 7.200,00   |
| 224  | Esticador camelon 25-28             | UN      | 40   | R\$ 1.600,00   |
| 225  | Estilete                            | UN      | 6    | R\$ 360,00     |
| 226  | Estilete 25mm                       | UN      | 12   | R\$ 264,00     |
| 227  | Estropo                             | UN      | 50   | R\$ 8.500,00   |
| 228  | Estropo diversos                    | UN      | 600  | R\$ 108.000,00 |
| 229  | Etrex 20 garmin                     | UN      | 1    | R\$ 60,00      |
| 230  | Extintor                            | UN      | 32   | R\$ 5.248,00   |
| 231  | Extintor abc                        | UN      | 2    | R\$ 328,00     |
| 232  | Extintor abc 6 kg                   | UN      | 9    | R\$ 2.358,00   |
| 233  | Extintor abc 4 kg                   | UN      | 15   | R\$ 2.475,00   |
| 234  | Fação de montagem                   | UN      | 7    | R\$ 3.150,00   |
| 235  | Faixa refletiva                     | UN      | 42   | R\$ 33.600,00  |
| 236  | Fita ancoragem 0,80                 | UN      | 89   | R\$ 80.100,00  |
| 237  | Forma central ( 1,40 )              | UN      | 6    | R\$ 5.580,00   |
| 238  | Forma cilindro ( 0,80 x 1,00 )      | UN      | 106  | R\$ 38.160,00  |
| 239  | Forma circular ( 1,00 x 0,030 )     | UN      | 13   | R\$ 4.680,00   |
| 240  | Forma circular ( 1,00 x 0,20 )      | UN      | 6    | R\$ 2.160,00   |







## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM              | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|--------------------------------|---------|------|---------------|
| 241  | Forma circular ( 1,00 x 0,40 ) | UN      | 3    | R\$ 1.080,00  |
| 242  | Forma circular ( 1,00 x 0,40)  | UN      | 7    | R\$ 2.520,00  |
| 243  | Forma circular ( 1,20 x 0,30 ) | UN      | 2    | R\$ 720,00    |
| 244  | Forma circular ( 1,50 x 0,20 ) | UN      | 4    | R\$ 1.440,00  |
| 245  | Forma circular ( 1,50 x 0,30 ) | UN      | 3    | R\$ 1.080,00  |
| 246  | Forma de corpo de prova        | UN      | 84   | R\$ 7.140,00  |
| 247  | Forma mastro central ( 1,80 )  | UN      | 39   | R\$ 14.040,00 |
| 248  | Forma viga l ( 3,00 )          | UN      | 13   | R\$ 9.490,00  |
| 249  | Forma circular ( 1,00 x 0,60 ) | UN      | 4    | R\$ 1.440,00  |
| 250  | Formas 0,80 x 1                | UN      | 2    | R\$ 1.200,00  |
| 251  | Formas 1 x 0,20                | UN      | 7    | R\$ 4.200,00  |
| 252  | Formas 1 x 0,30                | UN      | 9    | R\$ 5.400,00  |
| 253  | Formas 1 x 0,40                | UN      | 7    | R\$ 4.200,00  |
| 254  | Formas 1 x 0,60                | UN      | 5    | R\$ 3.000,00  |
| 255  | Formas 1,20 x 0,30             | UN      | 1    | R\$ 650,00    |
| 256  | Formas 1,20 x 0,40             | UN      | 6    | R\$ 3.900,00  |
| 257  | Formas 1,20 x 0,60             | UN      | 2    | R\$ 1.300,00  |
| 258  | Formas 1,50 x 0,20             | UN      | 3    | R\$ 2.160,00  |
| 259  | Formas 1,50 x 0,30             | UN      | 3    | R\$ 2.160,00  |
| 260  | Formas 1,50 x 0,40             | UN      | 4    | R\$ 2.880,00  |
| 261  | Freio do cavalete              | UN      | 4    | R\$ 3.160,00  |
| 262  | Furadeira                      | UN      | 7    | R\$ 4.123,00  |
| 263  | Furadeira 4 kg. Sds - bosch    | UN      | 1    | R\$ 746,00    |
| 264  | Furadeira 4 kg. Sds - makita   | UN      | 3    | R\$ 2.238,00  |
| 265  | Furadeira 4 kg. Sds - stanley  | UN      | 1    | R\$ 746,00    |
| 266  | Furadeira de bancada           | UN      | 6    | R\$ 4.014,00  |
| 267  | Furadeira de mão               | UN      | 1    | R\$ 358,00    |
| 268  | Furadeira mandril - stanley    | UN      | 1    | R\$ 320,00    |
| 269  | Furadeira profissional         | UN      | 2    | R\$ 704,00    |
| 270  | Gabarito stub                  | UN      | 35   | R\$ 22.050,00 |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                     | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|---------------------------------------|---------|------|---------------|
| 271  | Gabaritto p/ Stub                     | UN      | 3    | R\$ 3.300,00  |
| 272  | Gabinetec pu                          | UN      | 1    | R\$ 250,00    |
| 273  | Galo                                  | UN      | 6    | R\$ 54.063,42 |
| 274  | Garra                                 | UN      | 4    | R\$ 8.800,00  |
| 275  | Garra negativa para chupeta           | UN      | 2    | R\$ 47,60     |
| 276  | Gerador (gasolina)                    | UN      | 3    | R\$ 5.967,00  |
| 277  | Gerador diesel (conserto)             | UN      | 2    | R\$ 3.978,00  |
| 278  | Inversor 127 p/220v                   | UN      | 2    | R\$ 212,00    |
| 279  | Inversor de solda                     | UN      | 2    | R\$ 3.392,00  |
| 280  | Jogo chave allen                      | UN      | 4    | R\$ 125,80    |
| 281  | Jogo chave torx                       | UN      | 12   | R\$ 322,80    |
| 282  | Jogo de chave allen                   | UN      | 22   | R\$ 528,00    |
| 283  | Jogo de chave tramontina 1/2"         | UN      | 4    | R\$ 759,60    |
| 284  | Jogo serra copo                       | UN      | 20   | R\$ 640,00    |
| 285  | Kit slamp completo                    | UN      | 11   | R\$ 6.028,00  |
| 286  | Kit speed (completo)                  | UN      | 3    | R\$ 1.563,00  |
| 287  | Lengada de emenda para montagem       | UN      | 18   | R\$ 4.140,00  |
| 288  | Lengada encapada                      | UN      | 4    | R\$ 920,00    |
| 289  | Lixadeira                             | UN      | 4    | R\$ 1.556,00  |
| 290  | Lixadeira 7" - bonsch                 | UN      | 4    | R\$ 3.380,00  |
| 291  | Lixadeira 7" - makita                 | UN      | 1    | R\$ 845,00    |
| 292  | Lixadeira 7" - stanley                | UN      | 1    | R\$ 845,00    |
| 293  | Lixadeira pequena                     | UN      | 1    | R\$ 321,50    |
| 294  | Lixadeira profissional                | UN      | 8    | R\$ 3.672,00  |
| 295  | Louquinha                             | UN      | 2    | R\$ 1.020,00  |
| 296  | Macaco hidráulico tipo garrafa 20 ton | UN      | 1    | R\$ 399,00    |
| 297  | Machadinha para solda                 | UN      | 5    | R\$ 1.200,00  |
| 298  | Malão de ferramentas (Diversos)       | UN      | 110  | R\$ 77.000,00 |
| 299  | Mandril 1 2 x 20unf com chaves2       | UN      | 6    | R\$ 324,00    |
| 300  | Mangote chato azul (rolo)             | UN      | 2    | R\$ 1.052,00  |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                            | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|----------------------------------------------|---------|------|----------------|
| 301  | Mangote motor bomba                          | UN      | 3    | R\$ 4.301,70   |
| 302  | Mangote vibrador                             | UN      | 18   | R\$ 16.560,00  |
| 303  | Mangote vibrador 25 mm                       | UN      | 2    | R\$ 1.040,00   |
| 304  | Mangote vibrador 40mm                        | UN      | 1    | R\$ 830,00     |
| 305  | Mangote vibrador 45                          | UN      | 2    | R\$ 2.300,00   |
| 306  | Mangote vibrador 60 mm                       | UN      | 4    | R\$ 4.796,00   |
| 307  | Manilha de serviço                           | UN      | 700  | R\$ 18.620,00  |
| 308  | Maquina de ponto                             | UN      | 1    | R\$ 980,00     |
| 309  | Maquina de solda                             | UN      | 2    | R\$ 690,00     |
| 310  | Marreta 10 kg                                | UN      | 2    | R\$ 290,00     |
| 311  | Marreta 2kg                                  | UN      | 7    | R\$ 294,00     |
| 312  | Marreta 3kg                                  | UN      | 1    | R\$ 38,00      |
| 313  | Marreta 5kg                                  | UN      | 4    | R\$ 144,00     |
| 314  | Marreta com cabo 02 kg                       | UN      | 2    | R\$ 106,78     |
| 315  | Marreta com cabo 05 kg                       | UN      | 9    | R\$ 1.728,00   |
| 316  | Marreta com cabo 10 kg                       | UN      | 5    | R\$ 1.055,00   |
| 317  | Marreta com cabo 500 g                       | UN      | 28   | R\$ 615,72     |
| 318  | Marreta com cabo 5kg                         | UN      | 9    | R\$ 324,00     |
| 319  | Marreta de borracha                          | UN      | 1    | R\$ 15,00      |
| 320  | Marreta oitavada 2 kg                        | UN      | 10   | R\$ 840,00     |
| 321  | Martelete                                    | UN      | 2    | R\$ 1.680,00   |
| 322  | Martelete eletrico                           | UN      | 1    | R\$ 830,00     |
| 323  | Martelete grande Eletrico                    | UN      | 1    | R\$ 12.800,00  |
| 324  | Martelete hidraulico                         | UN      | 1    | R\$ 3.270,00   |
| 325  | Martelete pequeno                            | UN      | 1    | R\$ 620,00     |
| 326  | Martelo de carpinteiro 29 jateado tramontina | UN      | 5    | R\$ 240,00     |
| 327  | MESA DE ARRANCAMENTO COMPLETA                | UN      | 1    | R\$ 23.000,00  |
| 328  | Morcete                                      | UN      | 72   | R\$ 288.000,00 |
| 329  | Morsa                                        | UN      | 2    | R\$ 212,00     |
| 330  | Morsa de bancada                             | UN      | 3    | R\$ 319,32     |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                            | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|----------------------------------------------|---------|------|----------------|
| 331  | Motor a combustão para vibrador              | UN      | 2    | R\$ 2.860,00   |
| 332  | Motor bomba gasolina                         | UN      | 6    | R\$ 11.100,00  |
| 333  | Motor esmeril                                | UN      | 6    | R\$ 1.374,00   |
| 334  | Motor gerador gasolina                       | UN      | 2    | R\$ 3.700,00   |
| 335  | Motor para mangote                           | UN      | 15   | R\$ 27.750,00  |
| 336  | Motor para mangote acoplavel                 | UN      | 3    | R\$ 4.788,00   |
| 337  | Motor vibrador                               | UN      | 2    | R\$ 3.060,00   |
| 338  | Multimetro digital minepa                    | UN      | 5    | R\$ 680,00     |
| 339  | Nivel de aluminio 12 30cm magnetico parabino | UN      | 4    | R\$ 144,00     |
| 340  | Patesca 3 toneladas                          | UN      | 32   | R\$ 26.560,00  |
| 341  | Patesca 6 toneladas                          | UN      | 27   | R\$ 31.320,00  |
| 342  | Patesca Tesmec CZA 030 - 36 KN               | UN      | 3    | R\$ 5.250,00   |
| 343  | Patesca Tesmec CZA 140 - 36 KN               | UN      | 3    | R\$ 5.250,00   |
| 344  | Perfurador hidraulico                        | UN      | 1    | R\$ 5.300,00   |
| 345  | Piareta                                      | UN      | 4    | R\$ 108,00     |
| 346  | Pito 19                                      | UN      | 12   | R\$ 204,00     |
| 347  | Pito 24                                      | UN      | 6    | R\$ 138,00     |
| 348  | Policorte a gasolina                         | UN      | 1    | R\$ 5.780,00   |
| 349  | Policorte de bancada                         | UN      | 5    | R\$ 4.770,00   |
| 350  | Ponteiro 520mm encaixe                       | UN      | 15   | R\$ 2.775,00   |
| 351  | Prensa 120t                                  | UN      | 4    | R\$ 200.000,00 |
| 352  | Prensa de ensaio para concreto               | UN      | 2    | R\$ 100.000,00 |
| 353  | Prensa eletrica para SE                      | UN      | 1    | R\$ 32.000,00  |
| 354  | PRENSA HIDRÁULICA (ensaio corpo de provas)   | UN      | 1    | R\$ 26,00      |
| 355  | PERFURATRIZ HUDRÁULICA                       | UN      | 1    | R\$ 7.800,00   |
| 356  | PULVERIZADORA STHIL sr-420                   | UN      | 1    | R\$ 2.779,00   |
| 357  | PUNCIÓNÁDEIRA                                | UN      | 1    | R\$ 4.300,00   |
| 358  | PUNCIÓNÁDEIRA hs06-1322                      | UN      | 1    | R\$ 4.300,00   |
| 359  | RÁDIO                                        | UN      | 2    | R\$ 5.700,00   |
| 360  | RÁDIO C/ BASE FIXA PX                        | UN      | 2    | R\$ 9.600,00   |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                 | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|-----------------------------------|---------|------|----------------|
| 361  | RÁDIO COM BASE                    | UN      | 64   | R\$ 182.400,00 |
| 362  | RÁDIO COMUNICADOR PARA CARRO      | UN      | 18   | R\$ 17.460,00  |
| 363  | RÁDIO COMUNICADOR                 | UN      | 17   | R\$ 48.450,00  |
| 364  | Regua (mira) topografica          | UN      | 2    | R\$ 620,00     |
| 365  | RISCADEIRA DE PISO                | UN      | 1    | R\$ 225,00     |
| 366  | ROÇADEIRA                         | UN      | 1    | R\$ 3.200,00   |
| 367  | ROÇADEIRA sthil fs-160            | UN      | 1    | R\$ 3.200,00   |
| 368  | ROÇADEIRA sthil fs-220            | UN      | 1    | R\$ 3.200,00   |
| 369  | ROLDANA DE PARA RAIOS             | UN      | 1    | R\$ 340,00     |
| 370  | ROSQUEADEIRA                      | UN      | 3    | R\$ 22.947,30  |
| 371  | SERRA CIRCULAR                    | UN      | 5    | R\$ 4.385,00   |
| 372  | SERRA CIRCULAR BOSCH              | UN      | 1    | R\$ 877,00     |
| 373  | SERRA CIRCULAR INECO              | UN      | 1    | R\$ 877,00     |
| 374  | SERRA CIRCULAR STANLEY            | UN      | 1    | R\$ 877,00     |
| 375  | SERRA MÁRMORE BOSCH               | UN      | 3    | R\$ 1.134,00   |
| 376  | SERRA MÁRMORE STANLEY             | UN      | 1    | R\$ 378,00     |
| 377  | SERRA POLICORTE DE BANCADA        | UN      | 1    | R\$ 830,00     |
| 378  | SERRA TICO TICO ELÁTRICA PORTÁTIL | UN      | 2    | R\$ 270,00     |
| 379  | SERRA TICO TICO                   | UN      | 3    | R\$ 1.062,00   |
| 380  | SERROTE CARPINTEIRO (24)          | UN      | 10   | R\$ 320,00     |
| 381  | SOPRADOR (GASOLINA)               | UN      | 1    | R\$ 2.690,00   |
| 382  | SOQUETE 19mm                      | UN      | 334  | R\$ 6.783,54   |
| 383  | SOQUETE PITO 19                   | UN      | 9    | R\$ 99,00      |
| 384  | SOQUETE PITO 24                   | UN      | 4    | R\$ 68,00      |
| 385  | SOQUETE PITO 28                   | UN      | 5    | R\$ 65,00      |
| 386  | SWITCH 3 com                      | UN      | 1    | R\$ 40,00      |
| 387  | SWITCH 3com 48pts                 | UN      | 1    | R\$ 60,00      |
| 388  | Switch 5p mercusys                | UN      | 1    | R\$ 60,00      |
| 389  | Switch 8p mercusys                | UN      | 3    | R\$ 180,00     |
| 390  | Switch intelbras 24 portas        | UN      | 1    | R\$ 900,00     |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                                            | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|--------------------------------------------------------------|---------|------|----------------|
| 391  | Switch tmlink 24portas                                       | UN      | 1    | R\$ 900,00     |
| 392  | TALHA CATRACA 1-5 ton                                        | UN      | 2    | R\$ 2.908,00   |
| 393  | TALHA CATRACA 4 - 5 ton                                      | UN      | 4    | R\$ 11.600,00  |
| 394  | TALHA CATRACA ( 1,5 ton )                                    | UN      | 1    | R\$ 1.454,00   |
| 395  | TALHA CATRACA 6 ton                                          | UN      | 45   | R\$ 150.750,00 |
| 396  | TALHA DE ALAVANCA 1,500kg                                    | UN      | 2    | R\$ 2.908,00   |
| 397  | TALHA DE ALAVANCA 3,500kg                                    | UN      | 1    | R\$ 2.349,00   |
| 398  | TALHA DE ALAVANCA 6000 kg                                    | UN      | 4    | R\$ 13.400,00  |
| 399  | TALHA DE ALAVANCA catraca com corrente 1.500                 | UN      | 2    | R\$ 2.908,00   |
| 400  | TENDA                                                        | UN      | 7    | R\$ 11.823,00  |
| 401  | TEODOLITO                                                    | UN      | 5    | R\$ 32.245,00  |
| 402  | TEODOLITO                                                    | UN      | 1    | R\$ 4.500,00   |
| 403  | TEODOLITO DIGITAL                                            | UN      | 5    | R\$ 32.245,00  |
| 404  | TEODOLITO DIGITAL KOLIDA                                     | UN      | 1    | R\$ 4.500,00   |
| 405  | TERROMETRO MTK                                               | UN      | 5    | R\$ 28.240,00  |
| 406  | TESOURÃO MANUAL (CABO 1.050 mm)                              | UN      | 24   | R\$ 15.552,00  |
| 407  | TIFOR                                                        | UN      | 92   | R\$ 284.464,00 |
| 408  | TORQUÍMETRO DE ESTALO                                        | UN      | 3    | R\$ 2.040,00   |
| 409  | TORQUÍMETRO HUBELL                                           | UN      | 1    | R\$ 40.000,00  |
| 410  | TRENA 30m                                                    | UN      | 1    | R\$ 38,00      |
| 411  | TRENA 50m                                                    | UN      | 1    | R\$ 38,00      |
| 412  | TRIPÉ TEODOLITO                                              | UN      | 2    | R\$ 9.000,00   |
| 413  | TURQUESA                                                     | UN      | 16   | R\$ 608,00     |
| 414  | VARA DE MANOBRA                                              | UN      | 2    | R\$ 76,00      |
| 415  | BANDOLA CABO CONDUTOR LATERAL 2 CABOS                        | UN      | 25   | R\$ 57.500,00  |
| 416  | BANDOLA CABO PARA RAI0 1 CABO "ALUMINIO "                    | UN      | 32   | R\$ 44.160,00  |
| 417  | BANDOLA CABO PARA RAI0 1 CABO "PRETA "                       | UN      | 67   | R\$ 92.460,00  |
| 418  | BANDOLA TIPO BANANA 1 CABO                                   | UN      | 2    | R\$ 5.360,00   |
| 419  | BETONEIRA 150 Litros 0,5CV Monofásica - CSM-CS150L           | UN      | 2    | R\$ 2.795,88   |
| 420  | BOMBA HIDRAULICA Man P/ Cilindro 2 Veloc 700bar P462 Enerpac | UN      | 1    | R\$ 17.951,91  |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                                                                            | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|----------------|
| 421  | CATRACA Talha Manual Com Alavanca 3,0 Ton Elevação 3 M Berg Steel                            | UN      | 7    | R\$ 8.636,46   |
| 422  | CATRACA Talha Manual Alavanca 6ton 6000kg Com Elevação De 3,0 Metros                         | UN      | 6    | R\$ 14.163,30  |
| 423  | CAVALETE HIDRAULICO                                                                          | UN      | 9    | R\$ 43.200,00  |
| 424  | CELULA DE CARGA Tipo S 10000kg 10t Toneladas                                                 | UN      | 1    | R\$ 2.459,40   |
| 425  | CELULA DE CARGA Tipo S 5000kg 5t Toneladas                                                   | UN      | 2    | R\$ 1.412,40   |
| 426  | CENTRAL RADIO Px Amador Vertex Motorola Vx 2100 D0 50                                        | UN      | 3    | R\$ 3.238,20   |
| 427  | CILINDRO HIDRAULICO 100 Ton - CDV-100076                                                     | UN      | 1    | R\$ 25.651,17  |
| 428  | COMPACTADOR de Percussão SW 550, motor HONDA 4,0HP gasolina WOL                              | UN      | 8    | R\$ 91.296,00  |
| 429  | COMPACTADOR DE SOLO HONDA                                                                    | UN      | 10   | R\$ 17.700,00  |
| 430  | CORTADOR A DISCO À GASOLINA 14" 4.4CV 66CC TS 420 STIHL                                      | UN      | 1    | R\$ 4.568,96   |
| 431  | CORTADORA A Gasolina 2t 14 Ek6100g                                                           | UN      | 2    | R\$ 14.571,94  |
| 432  | DETECTOR DE TENSÃO Unipolar De Alta Tensão Aproximação 1kv A 800kv                           | UN      | 3    | R\$ 3.419,64   |
| 433  | ESTICADOR Para Cabo Protegido 19 A 22mm - Pr 50 - 4 A                                        | UN      | 15   | R\$ 3.150,00   |
| 434  | ESTICADOR Para Cabo Protegido 24 A 32mm - Pr50- 5a                                           | UN      | 20   | R\$ 9.000,00   |
| 435  | FURADEIRA DE BANCADA 1/2cv Mandril 5/8 Mesa Móvel 45 Graus                                   | UN      | 1    | R\$ 547,60     |
| 436  | GERADOR À Gasolina Motomil Monofásico 5000w Mg5000cl 11hp 4t                                 | UN      | 1    | R\$ 3.746,24   |
| 437  | GERADOR BRANCO                                                                               | UN      | 1    | R\$ 1.440,00   |
| 438  | GERADOR DE ENERGIA à Gasolina GM 8000 E 4T 8,5 Kva 110/220V Partida Elétrica com Rodas - CSM | UN      | 1    | R\$ 4.051,92   |
| 439  | GERADOR DE ENERGIA Portátil a Gasolina 4T 3,5 Kva Partida Manual Bivolt - CSM-401444         | UN      | 1    | R\$ 1.839,92   |
| 440  | GERADOR Gasolina Toyama 4.0KVA Qd V Part. Manual TG4000CXV-XP                                | UN      | 1    | R\$ 3.722,03   |
| 441  | GUINCHO MECÂNICO 3,2 TON X 20,0M TIRFOR 301192 GA-3200 BERG STEEL                            | UN      | 21   | R\$ 101.979,86 |
| 442  | LIXADEIRA 7" BOSCH-GWS22U                                                                    | UN      | 4    | R\$ 2.377,41   |
| 443  | MANGOTE para motor vibratório de concreto 60 mm com 5 metros                                 | UN      | 9    | R\$ 10.184,76  |
| 444  | MANGOTE DE SUÇÃO Bomba Submersível 3 Pol Acoplamento Universal                               | UN      | 3    | R\$ 4.500,05   |
| 445  | MAQUINA DE SOLDA FOXLUX                                                                      | UN      | 1    | R\$ 400,00     |
| 446  | MAQUINA PONTO ELETRONICO DIMEP                                                               | UN      | 2    | R\$ 2.787,60   |
| 447  | MARTELETE Bosch Gbh 2-24D 820W - 220V                                                        | UN      | 2    | R\$ 1.072,72   |
| 448  | MOTOVIBRADOR Buffalo Bfg 6.5 Cv 4 Tempos a Gasolina                                          | UN      | 4    | R\$ 6.428,35   |
| 449  | PATESCA para cabo de aço 2 toneladas                                                         | UN      | 6    | R\$ 1.691,64   |
| 450  | PODADOR STIHL                                                                                | UN      | 2    | R\$ 1.132,80   |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                                                           | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------------|
| 451  | POLICORTE                                                                   | UN      | 1    | R\$ 510,00    |
| 452  | CORTE BANCADA Maxicort TOP 12 Pol. Motor 3,0CV Mono 110/220V - ZM BOMBAS-11 | UN      | 1    | R\$ 1.999,93  |
| 453  | ROÇADEIRA Stihl FS 220                                                      | UN      | 1    | R\$ 2.275,20  |
| 454  | SERRA BANCADA 1800W com Disco e Adaptador para Aspiração - BOSCH-GTS-10J    | UN      | 1    | R\$ 2.577,69  |
| 455  | SERRA CIRCULAR Bosch gks 150 1500w 127v com disco e Guia 06016B30D0         | UN      | 1    | R\$ 533,92    |
| 456  | SERRA CIRCULAR 184mm 2000W - BOSCH-GKS20-65                                 | UN      | 2    | R\$ 1.561,44  |
| 457  | SERRA MARMORE 1500W - BOSCH-GDC-150-TITAN                                   | UN      | 2    | R\$ 719,84    |
| 458  | TEODOLITO DIGITAL DGT2GLD                                                   | UN      | 1    | R\$ 4.156,00  |
| 459  | TEODOLITO DIGITAL KDT -02                                                   | UN      | 1    | R\$ 4.352,00  |
| 460  | TEODOLITO DIGITAL Kolidá Kt-02 Topografia                                   | UN      | 5    | R\$ 23.316,00 |
| 461  | TEODOLITO Wild T2a                                                          | UN      | 3    | R\$ 9.600,00  |
| 462  | ATERRAMENTO                                                                 | UN      | 1    | R\$ 299,94    |
| 463  | BANDOLA BANANA                                                              | UN      | 3    | R\$ 8.040,00  |
| 464  | BOMBA SAPO ELETRICA 110V NAGANO                                             | UN      | 2    | R\$ 1.246,40  |
| 465  | CATRACA DANIFICADA 1,5 T                                                    | UN      | 2    | R\$ 2.417,50  |
| 466  | CATRACA DANIFICADA 3 T                                                      | UN      | 8    | R\$ 11.936,98 |
| 467  | CATRACA DANIFICADA 4,5 T                                                    | UN      | 4    | R\$ 9.012,72  |
| 468  | CATRACA DANIFICADA 6 T                                                      | UN      | 3    | R\$ 7.081,65  |
| 469  | CATRACAS 1,5T                                                               | UN      | 12   | R\$ 14.504,98 |
| 470  | CATRACAS 2T                                                                 | UN      | 3    | R\$ 2.918,54  |
| 471  | CATRACAS 3T                                                                 | UN      | 4    | R\$ 5.968,49  |
| 472  | CATRACAS 4,5T                                                               | UN      | 15   | R\$ 33.797,70 |
| 473  | CATRACAS 6T                                                                 | UN      | 16   | R\$ 37.768,80 |
| 474  | CAVALETA PARA BOBINA (PAR)                                                  | UN      | 1    | R\$ 800,00    |
| 475  | CELULA DE CARGA 100 T                                                       | UN      | 1    | R\$ 2.459,40  |
| 476  | CELULA DE CARGA 10T (PATRIMONIOS - 2903, 5845, 5279)                        | UN      | 3    | R\$ 7.338,60  |
| 477  | CELULA DE CARGA 5T (PATRIMONIO - 5843)                                      | UN      | 1    | R\$ 706,20    |
| 478  | DETECTOR DE MÉDIA E ALTA TENSÃO (PATRIMONIO 3912)                           | UN      | 1    | R\$ 351,19    |
| 479  | ESCADA ALUMINIO 3 MT TESOURA                                                | UN      | 2    | R\$ 454,80    |
| 480  | ESCADA ALUMINIO 8 MT                                                        | UN      | 3    | R\$ 1.616,40  |







## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                            | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|----------------------------------------------|---------|------|---------------|
| 481  | ESMERILHADEIRA MOTO ESMERIL 8" MODELO MD3220 | UN      | 1    | R\$ 783,92    |
| 482  | ESTICADOR ABERTO - CAMELÃO                   | UN      | 77   | R\$ 25.895,10 |
| 483  | FURADEIRA 220V BOSCH                         | UN      | 1    | R\$ 503,60    |
| 484  | GERADOR                                      | UN      | 1    | R\$ 3.880,67  |
| 485  | KIT MITIGAÇÃO - COMPLETO                     | UN      | 6    | R\$ 1.054,37  |
| 486  | MAKITA DE BANCADA - 220V THAKITA M2403       | UN      | 1    | R\$ 1.123,92  |
| 487  | MANGOTE TIPO BOMBA SAPO                      | UN      | 2    | R\$ 1.966,40  |
| 488  | MANGOTE VIBRADOR                             | UN      | 4    | R\$ 4.252,80  |
| 489  | MATRIZ EXAGONAL PARA PRENÇA DE CABOS         | UN      | 13   | R\$ 1.560,00  |
| 490  | MESA DE ARRANCAMENTO COMPLETA                | UN      | 1    | R\$ 23.000,00 |
| 491  | MESA DE ARRANCAMENTO COMPLETA                | UN      | 1    | R\$ 23.000,00 |
| 492  | MORSA MOTOMIL 6                              | UN      | 2    | R\$ 452,39    |
| 493  | MOTOR 4 TEMPOS PARA VIBRADOR BUFFALO         | UN      | 4    | R\$ 4.953,44  |
| 494  | PARAFUSADEIRA BLACK + DECKER                 | UN      | 2    | R\$ 586,80    |
| 495  | PARAFUSADEIRA BOSCH                          | UN      | 1    | R\$ 584,34    |
| 496  | PENETROMETRO - PATRIMONIO 23346              | UN      | 1    | R\$ 3.900,00  |
| 497  | POLICORTE A GASOLINA SHTIL                   | UN      | 2    | R\$ 6.853,44  |
| 498  | ROÇADEIRA SHTIL                              | UN      | 2    | R\$ 3.492,00  |
| 499  | ROLO DE CARDA FECHADO (200MTS)               | UN      | 2    | R\$ 1.533,60  |
| 500  | ROMPENDOR ELÉTRICO                           | UN      | 1    | R\$ 779,94    |
| 501  | SERRA CIRCULAR BOSCH                         | UN      | 1    | R\$ 487,92    |
| 502  | SERRA TICO TICO 220V BOSCH                   | UN      | 1    | R\$ 319,89    |
| 503  | TENSIOMETRO LIDER - PATRIMONIO 023211        | UN      | 1    | R\$ 6.498,00  |
| 504  | TEODOLITO DIGITAL KOLIDA KT-02               | UN      | 1    | R\$ 5.040,00  |
| 505  | TEODOLITO DIGITAL NEWG TECNOLOGIA            | UN      | 2    | R\$ 10.080,00 |
| 506  | TEODOLITO DIGITAL RUIDE ERT-02               | UN      | 1    | R\$ 5.040,00  |
| 507  | TEODOLITO MECANICO WILD HEERBRUGG            | UN      | 2    | R\$ 10.080,00 |
| 508  | TIFOR BERG SHTIL                             | UN      | 32   | R\$ 53.758,08 |
| 509  | TORQUIMETRO                                  | UN      | 4    | R\$ 3.836,40  |
| 510  | ALICATE CRIMPADOR HIDRAULICO VONDER          | UN      | 1    | R\$ 742,61    |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                              | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|------------------------------------------------|---------|------|---------------|
| 511  | ARRAIA PARA CABO CONDUTOR                      | UN      | 1    | R\$ 900,00    |
| 512  | BALANÇA (BALANÇAS MARINGÁ)S/ REFERENCIA 1000KG | UN      | 2    | R\$ 8.345,94  |
| 513  | BALANÇA FILIZOLA 500KG                         | UN      | 1    | R\$ 3.534,00  |
| 514  | BETONEIRA CSM 120L ELÉTRICA                    | UN      | 1    | R\$ 1.319,40  |
| 515  | BETONEIRA CSM 400L ELÉTRICA                    | UN      | 4    | R\$ 13.699,20 |
| 516  | BICICLETA TESMEC BIQ110                        | UN      | 10   | R\$ 17.840,00 |
| 517  | BOMBA DE MANGOTE BUFFALO                       | UN      | 3    | R\$ 2.749,37  |
| 518  | BOMBA VIBRATÓRIA J.S. MOD. 830                 | UN      | 6    | R\$ 1.655,95  |
| 519  | CAIXA DE JUNÇÃO TC/TP                          | UN      | 4    | R\$ 18.000,00 |
| 520  | CAMISA DE PUXAMENTO                            | UN      | 60   | R\$ 14.400,00 |
| 521  | CARREGADOR DE BATERIA KITEC CK24A1 10A         | UN      | 1    | R\$ 270,00    |
| 522  | CARREGADOR DE BATERIA KITEC EM 100 RE          | UN      | 1    | R\$ 1.359,20  |
| 523  | CARRO DE TRACÇÃO (LINHA VIVA) KAWASHIMA        | UN      | 2    | R\$ 24.000,00 |
| 524  | CATRACA 6 TON                                  | UN      | 12   | R\$ 17.115,62 |
| 525  | COMPACTADOR MECÂNICO (TIPO SAPO)               | UN      | 8    | R\$ 45.600,00 |
| 526  | COMPRESSOR SHULZ 25L                           | UN      | 1    | R\$ 600,00    |
| 527  | CONTAINER 7MTS                                 | UN      | 1    | R\$ 3.760,00  |
| 528  | CONTAINER ESCRITÓRIO SMT                       | UN      | 1    | R\$ 5.264,00  |
| 529  | CORDA PILOTO 14MM - P/ LINHA VIVA - 200MT      | ROLO    | 23   | R\$ 13.524,00 |
| 530  | CORDA TRANÇADA 38MM - 40M                      | ROLO    | 1    | R\$ 2.520,00  |
| 531  | CORTADORA DE METAIS POLICORTE BOSCH 2400W      | UN      | 1    | R\$ 1.063,92  |
| 532  | DETECTOR DE TENSÃO                             | UN      | 11   | R\$ 3.863,11  |
| 533  | EMPILHADEIRA MANUAL 1000KG                     | UN      | 1    | R\$ 6.271,20  |
| 534  | ESCADA DE ALUMINIO 7 DEGRAUS                   | UN      | 5    | R\$ 1.530,00  |
| 535  | ESCADA DE FIBRA 7,2M                           | UN      | 6    | R\$ 3.520,80  |
| 536  | ESCADA DE FIBRA 8,4M                           | UN      | 3    | R\$ 3.436,20  |
| 537  | ESCADA RITZ TIPO V/46 (P/ LINHA VIVA)          | UN      | 1    | R\$ 1.337,40  |
| 538  | ESMERIL ECOFER 360W                            | UN      | 1    | R\$ 319,92    |
| 539  | ESMERILHADEIRA ANGULAR BOSCH GWS 2200-180      | UN      | 1    | R\$ 717,52    |
| 540  | ESMERILHADEIRA ANGULAR BOSCH GWS 2200-180      | UN      | 2    | R\$ 1.199,33  |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                                | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|--------------------------------------------------|---------|------|---------------|
| 541  | ESTICADOR P/ CABO CONDUTOR (DIVERSAS BITOLAS)    | UN      | 150  | R\$ 50.400,00 |
| 542  | FERRO PARA SOLDA MACHADINHA WORKER               | UN      | 1    | R\$ 147,41    |
| 543  | FURADEIRA BLACK DECKER                           | UN      | 1    | R\$ 72,80     |
| 544  | FURADEIRA DE BANCADA MOTOMIL FB-160              | UN      | 1    | R\$ 1.119,92  |
| 545  | FURADEIRA DE IMPACTO BOSCH                       | UN      | 3    | R\$ 2.673,36  |
| 546  | FURADEIRA DE IMPACTO DEWALT DW 150 130V-B2       | UN      | 1    | R\$ 2.163,92  |
| 547  | FURADEIRA DE IMPACTO MAKITA                      | UN      | 1    | R\$ 630,32    |
| 548  | FURADEIRA DEWALT                                 | UN      | 1    | R\$ 675,12    |
| 549  | FURADEIRA MAGNÉTICA RAZI                         | UN      | 1    | R\$ 2.295,92  |
| 550  | GERADOR BUFFALO BFGC MOD 5000 PLUS               | UN      | 1    | R\$ 3.880,67  |
| 551  | HELICOPTERO PARA LANÇAMENTO DE CABO PILOTO       | UN      | 1    | R\$ 8.000,00  |
| 552  | LAVADORA VAP KARCHER 1500W                       | UN      | 1    | R\$ 344,94    |
| 553  | LIXADEIRA BOSCH GWS - 125                        | UN      | 1    | R\$ 358,00    |
| 554  | MANGOTE BOMBA D'AGUA (SAPO)                      | UN      | 8    | R\$ 8.201,92  |
| 555  | MANGOTE VIBRADOR                                 | UN      | 7    | R\$ 3.317,58  |
| 556  | MANGOTE VIBRADOR 45MM                            | UN      | 60   | R\$ 36.324,00 |
| 557  | MAQ. DE SOLDA WORKER MS250                       | UN      | 1    | R\$ 863,40    |
| 558  | MÁQUINA DE SOLDA SUMIG FOX                       | UN      | 1    | R\$ 855,31    |
| 559  | MARTELETE ELÉTRICO DEWALT                        | UN      | 1    | R\$ 1.907,40  |
| 560  | MARTELETE PERFURADOR ROMPEDOR BOSCH GBH 2-26 DRE | UN      | 1    | R\$ 494,93    |
| 561  | MATRIZ P/ PRENSA TERMINAL HEXAGONAL              | UN      | 100  | R\$ 12.800,00 |
| 562  | MATRIZ PARA FABRICAÇÃO DE BANDOLA                | UN      | 1    | R\$ 40.000,00 |
| 563  | MOITÃO TRIPLO                                    | PAR     | 3    | R\$ 563,22    |
| 564  | MORCETE TESMEC MOS 750 - 30MM                    | UN      | 4    | R\$ 16.800,00 |
| 565  | MORSA DE BANCADA MECASUL                         | UN      | 1    | R\$ 361,02    |
| 566  | MORSA DE BANCADA NODULAR 8"                      | UN      | 1    | R\$ 230,34    |
| 567  | MOTO BOMBA FAMAC 3400 RPM 1HP                    | UN      | 1    | R\$ 1.131,91  |
| 568  | MOTO BOMBA S/ REFERENCIA                         | UN      | 1    | R\$ 834,48    |
| 569  | MOTO ESMERIL GR360 INTECH                        | UN      | 1    | R\$ 288,00    |
| 570  | MOTO VIBRADOR                                    | UN      | 1    | R\$ 1.484,72  |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                       | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|-----------------------------------------|---------|------|---------------|
| 571  | MOTO VIBRADOR BRANCO                    | UN      | 1    | R\$ 1.389,92  |
| 572  | MOTO VIBRADOR BUFFALO                   | UN      | 4    | R\$ 5.938,88  |
| 573  | MOTOR A DIESEL BUFFALO                  | UN      | 2    | R\$ 5.519,88  |
| 574  | MOTOR P/ VIBRADOR ELÉTRICO CSM          | UN      | 2    | R\$ 2.233,44  |
| 575  | MOTOR PARA MANGOTE                      | UN      | 14   | R\$ 34.708,80 |
| 576  | PERFURATRIZ PNEUMÁTICA MANUAL           | UN      | 4    | R\$ 17.699,65 |
| 577  | POLICORTE DE BANCADA MAXICORT           | UN      | 1    | R\$ 1.799,94  |
| 578  | POLICORTE DE BANCADA MAXICORT           | UN      | 1    | R\$ 2.399,92  |
| 579  | POLICORTE TIPO GALO STIHL TS 420        | UN      | 1    | R\$ 3.426,72  |
| 580  | PRANCHA DE RESGATE POLIETILENO          | UN      | 38   | R\$ 8.122,50  |
| 581  | PRENSA HIDRÁULICA C/ MOTOR              | UN      | 4    | R\$ 8.320,00  |
| 582  | ROÇADEIRA STIHL FS160                   | UN      | 1    | R\$ 2.080,00  |
| 583  | ROSQUEADEIRA ELÉTRICA MERAX 21T-R4 750W | UN      | 2    | R\$ 10.159,98 |
| 584  | SERRA CIRCULAR BOSCH GDC 150            | UN      | 2    | R\$ 583,84    |
| 585  | SERRA CIRCULAR BOSCH GKS 20-65          | UN      | 5    | R\$ 4.112,88  |
| 586  | SERRA CIRCULAR BOSH GDC-151             | UN      | 4    | R\$ 1.779,97  |
| 587  | SERRA CIRCULAR VONDER                   | UN      | 1    | R\$ 444,80    |
| 588  | SERRA CIRUCLAR BOSCH GDC 150            | UN      | 1    | R\$ 297,11    |
| 589  | SERRA DE BANCADA BOSH GTS10J            | UN      | 1    | R\$ 2.382,40  |
| 590  | SERRA DE BANCADA MAKITA MLT100          | UN      | 1    | R\$ 2.655,20  |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                              | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|------------------------------------------------|---------|------|---------------|
| 591  | SERRA MÁRMORE MONDIAL                          | UN      | 1    | R\$ 223,92    |
| 592  | SERRA RAPIDA POLICORTE PORTATIL 2200W MAKITA   | UN      | 1    | R\$ 1.123,92  |
| 593  | SERRA RAPIDA PORTATIL MAKITA M2403B            | UN      | 1    | R\$ 1.123,92  |
| 594  | SOPRADOR TÉRMICO WORKER STW 1500               | UN      | 1    | R\$ 121,58    |
| 595  | SOPRADOR VOGES 1CV                             | UN      | 1    | R\$ 2.376,80  |
| 596  | TALHA 1500KG                                   | UN      | 2    | R\$ 1.371,59  |
| 597  | TALHA 6000KG                                   | UN      | 2    | R\$ 5.702,39  |
| 598  | TORQUÍMETRO DE ESTALO GEDORE                   | UN      | 15   | R\$ 14.386,50 |
| 599  | TRANSFORMADOR 110/220V                         | UN      | 1    | R\$ 162,00    |
| 600  | TRIPÉ PARA TEODOLITO                           | UN      | 10   | R\$ 5.034,00  |
| 601  | COMPRESSOR DE AR PRESSURE – ON 60/A26W         | UN      | 1    | R\$ 4.799,97  |
| 602  | ELEVADOR HIDROMAR – MOD EC 2.5 S 3P            | UN      | 1    | R\$ 8.000,00  |
| 603  | FRESA ZEMA – MOD FVA 1300                      | UN      | 1    | R\$ 48.000,00 |
| 604  | FURADEIRA DE BANCADA – SCHULZ PRATIKA FSB 13P  | UN      | 1    | R\$ 280,00    |
| 605  | FURADEIRA DE BANCADA FOX – MOD F12-961         | UN      | 1    | R\$ 1.200,00  |
| 606  | GIRAFÁ MARCON – 500KG – MGH-500VF              | UN      | 1    | R\$ 639,96    |
| 607  | MAQUINA DE SOLDA                               | UN      | 1    | R\$ 300,00    |
| 608  | MAQUINA DE SOLDA ARC 250A IGBT                 | UN      | 1    | R\$ 1.394,35  |
| 609  | MAQUINA DE SOLDA BALMER                        | UN      | 1    | R\$ 1.400,00  |
| 610  | MAQUINA DE SOLDA BALMER – BM2                  | UN      | 1    | R\$ 390,00    |
| 611  | MAQUINA DE SOLDA BALMER – MAXXI TIG 200P AC/DC | UN      | 1    | R\$ 3.320,00  |
| 612  | MAQUINA DE SOLDA BALMER – MB 250 MK            | UN      | 1    | R\$ 2.053,72  |
| 613  | MAQUINA DE SOLDA BAMBOZZI – NM 250 TURBO       | UN      | 1    | R\$ 515,00    |
| 614  | MAQUINA DE SOLDA BOXER – HARDMIG325 FLEX       | UN      | 1    | R\$ 2.632,00  |
| 615  | MAQUINA DE SOLDA ESAB – LHN 220 I PLUS         | UN      | 1    | R\$ 799,97    |
| 616  | MAQUINA DE SOLDA ESAB – MASHWELD 350           | UN      | 1    | R\$ 3.456,15  |
| 617  | PRENSA DE MANGUIRAS – MHP – MOD MPT 80EB TR    | UN      | 1    | R\$ 9.000,00  |





## LEVANTAMENTO FERRAMENTAL E MÁQUINAS LEVES

| ITEM         | DESCRIÇÃO DO ITEM                 | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL             |
|--------------|-----------------------------------|---------|------|-------------------------|
| 618          | PRENSA HIDRAULICA – MARCON MPH-15 | UN      | 1    | R\$ 539,96              |
| 619          | PRENSA HIDRAULICA SIWA 100 TON    | UN      | 1    | R\$ 25.000,00           |
| 620          | TORNO – NODUS ND 250              | UN      | 1    | R\$ 80.000,00           |
| 621          | TORNO CNC – ROMI GALAXY 20        | UN      | 1    | R\$ 90.000,00           |
| <b>TOTAL</b> |                                   |         |      | <b>R\$ 8.588.166,04</b> |





**INFORMÁTICA E ACESSÓRIOS**

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                                         | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|-----------------------------------------------------------|---------|------|---------------|
| 1    | MONITORES AOC E LG 18,5 A 23.6"                           | UN      | 60   | R\$ 46.568,97 |
| 2    | IMPRESSORA BROTHER DCP MULTI FUNCION                      | UN      | 1    | R\$ 2.128,24  |
| 3    | NOTEBOOK ACER - I3 6100U - 4 GB - 120 GB SSD - WINDOWS 10 | UN      | 7    | R\$ 11.180,35 |
| 4    | CELULAR SATÉLITE IRIDIUM 9555                             | UN      | 1    | R\$ 4.143,21  |
| 5    | IMPRESSORA                                                | UN      | 1    | R\$ 3.885,06  |
| 6    | IMPRESSORA                                                | UN      | 1    | R\$ 656,14    |
| 7    | IMPRESSORA brother                                        | UN      | 1    | R\$ 3.410,22  |
| 8    | IMPRESSORA brother I2540dw                                | UN      | 4    | R\$ 14.389,13 |
| 9    | IMPRESSORA CANON e481                                     | UN      | 1    | R\$ 863,35    |
| 10   | IMPRESSORA CANON g3110                                    | UN      | 1    | R\$ 1.438,91  |
| 11   | IMPRESSORA CANON mg2510                                   | UN      | 1    | R\$ 143,89    |
| 12   | IMPRESSORA dcp                                            | UN      | 1    | R\$ 3.885,06  |
| 13   | IMPRESSORA EPSON I3150                                    | UN      | 1    | R\$ 1.582,80  |
| 14   | IMPRESSORA HP 135a                                        | UN      | 1    | R\$ 2.158,37  |
| 15   | IMPRESSORA HP 137                                         | UN      | 1    | R\$ 2.733,93  |
| 16   | IMPRESSORA HP 2136                                        | UN      | 4    | R\$ 2.877,83  |
| 17   | IMPRESSORA HP 2376                                        | UN      | 1    | R\$ 417,28    |
| 18   | IMPRESSORA HP 2546                                        | UN      | 1    | R\$ 431,67    |
| 19   | IMPRESSORA HP 2676                                        | UN      | 3    | R\$ 1.295,02  |
| 20   | IMPRESSORA HP 2776                                        | UN      | 1    | R\$ 489,23    |
| 21   | IMPRESSORA HP f2550                                       | UN      | 1    | R\$ 561,18    |
| 22   | IMPRESSORA HP t120                                        | UN      | 1    | R\$ 7.770,13  |
| 23   | IMPRESSORA HP t130                                        | UN      | 1    | R\$ 7.770,13  |
| 24   | IMPRESSORA jato de tinta                                  | UN      | 2    | R\$ 1.266,24  |
| 25   | IMPRESSORA I14150                                         | UN      | 1    | R\$ 8.201,80  |
| 26   | IMPRESSORA I3150                                          | UN      | 1    | R\$ 1.582,80  |
| 27   | IMPRESSORA pixma mg2410                                   | UN      | 1    | R\$ 359,73    |
| 28   | IMPRESSORA PLOTTER                                        | UN      | 1    | R\$ 5.208,86  |
| 29   | NOTEBOOK Acer Aspire i3 A315-53 preto                     | UN      | 2    | R\$ 5.696,37  |
| 30   | NOTEBOOK VAIO I3 PRETO MOD.VJFE53F11X                     | UN      | 1    | R\$ 2.244,70  |
| 31   | IMPRESSORA PLOTHER HP DESIGNJET T120                      | UN      | 2    | R\$ 7.079,45  |
| 32   | NOTEBOOK Acer Aspire i3 A315-53 preto                     | UN      | 2    | R\$ 3.969,67  |





**INFORMÁTICA E ACESSÓRIOS**

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                                          | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|------------------------------------------------------------|---------|------|---------------|
| 33   | PLASTIFICADORA A4-2401 MENNO                               | UN      | 1    | R\$ 581,91    |
| 34   | IMPRESSORA BROTHER DCP L2540DW                             | UN      | 1    | R\$ 2.502,84  |
| 35   | IMPRESSORA HP DESKJET LINK ADAVNtage 2676                  | UN      | 1    | R\$ 272,91    |
| 36   | IMPRESSORA EPSON L 3150                                    | UN      | 1    | R\$ 1.149,02  |
| 37   | RETROPROJETOR ACER                                         | UN      | 1    | R\$ 4.877,91  |
| 38   | IMPRESSORA BROTHER                                         | UN      | 2    | R\$ 4.972,71  |
| 39   | IMPRESSORA BROTHER                                         | UN      | 1    | R\$ 2.486,35  |
| 40   | IMPRESSORA HP COLORIDA                                     | UN      | 1    | R\$ 318,33    |
| 41   | IMPRESSORA PLOTER HP                                       | UN      | 1    | R\$ 3.038,90  |
| 42   | NOTEBOOK VARIOS MODELOS                                    | UN      | 14   | R\$ 35.959,28 |
| 43   | NOTEBOOK ACER - I3 7020U - 4 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10     | UN      | 1    | R\$ 3.323,89  |
| 44   | NOTEBOOK ACER - I5 1021U - 8 GB - 240 GB SSD - WINDOWS 10  | UN      | 1    | R\$ 2.572,78  |
| 45   | NOTEBOOK VAIO - I3 1005 - 4 GB - 240 GB SSD - WINDOWS 10   | UN      | 1    | R\$ 2.935,38  |
| 46   | DESKTOP PADRAO - I5 4460 - 8 GB - 240 GB SSD - WINDOWS 10  | UN      | 1    | R\$ 1.890,73  |
| 47   | IMPRESSORA HP LASERJET M477FNW                             | UN      | 1    | R\$ 4.144,07  |
| 48   | IMPRESSORA LASER BROTHER DCP-L2540DW                       | UN      | 1    | R\$ 2.243,84  |
| 49   | NOTEBOOK ACER - I5 1021U - 8 GB - 240 GB SSD - WINDOWS 10  | UN      | 1    | R\$ 2.572,78  |
| 50   | NOTEBOOK ACER - I5 7200U - 8 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10     | UN      | 1    | R\$ 3.323,89  |
| 51   | NOTEBOOK ACER - I7 5500U - 8 GB - 240 GB SSD - WINDOWS 10  | UN      | 1    | R\$ 2.331,04  |
| 52   | NOTEBOOK ACER - I7 7500U - 8 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10     | UN      | 1    | R\$ 2.978,55  |
| 53   | NOTEBOOK ACER - I7 8550U - 8 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10     | UN      | 1    | R\$ 3.021,72  |
| 54   | NOTEBOOK ACER - I7 8550U - 8 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10     | UN      | 1    | R\$ 2.331,04  |
| 55   | NOTEBOOK DELL - I3 1005G1 - 4 GB - 120 GB SSD - WINDOWS 10 | UN      | 1    | R\$ 2.564,14  |
| 56   | DESKTOP ACER - I5 7400 - 8 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10       | UN      | 1    | R\$ 5.092,89  |
| 57   | DESKTOP ACER - I5 7400 - 8 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10       | UN      | 1    | R\$ 5.092,89  |
| 58   | DESKTOP ACER - I5 7400 - 8 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10       | UN      | 1    | R\$ 5.092,89  |
| 59   | DESKTOP PADRAO - I5 2400 - 12 GB - 240 GB SSD - WINDOWS 10 | UN      | 1    | R\$ 1.890,73  |
| 60   | IMPRESSORA HP COLOS M452DW                                 | UN      | 1    | R\$ 2.892,21  |
| 61   | IMPRESSORA HP LASERJET M477FDW                             | UN      | 1    | R\$ 4.144,07  |
| 62   | IMPRESSORA JATO DE TINTA HP DESKJET 2136                   | UN      | 2    | R\$ 604,34    |
| 63   | IMPRESSORA PLOTTER T120 HP                                 | UN      | 1    | R\$ 4.230,40  |
| 64   | NOTEBOOK ACER - I3 1005G1 - 8 GB - 240 GB SSD - WINDOWS 10 | UN      | 1    | R\$ 2.564,20  |







**INFORMÁTICA E ACESSÓRIOS**

| ITEM         | DESCRIÇÃO DO ITEM                                             | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL           |
|--------------|---------------------------------------------------------------|---------|------|-----------------------|
| 65           | NOTEBOOK ACER - I7 7700HQ - 16 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10      | UN      | 3    | R\$ 16.058,27         |
| 66           | NOTEBOOK ACER - I7 7700HQ - 16 GB - 240 GB SSD - WINDOWS 10   | UN      | 3    | R\$ 16.187,77         |
| 67           | IMPRESSORA HP LASERJET M1212nf MFP                            | UN      | 1    | R\$ 1.639,50          |
| 68           | NOTEBOOK ACER - CELERON N3450 - 4 GB - 500 GB HD - WINDOWS 10 | UN      | 1    | R\$ 1.813,03          |
| 69           | NOTEBOOK DELL - I3 1005G1 - 4 GB - 120 GB SSD - WINDOWS 10    | UN      | 1    | R\$ 2.564,14          |
| 70           | NOTEBOOK DELL - I3 3217U - 4 GB - 120 GB SSD - WINDOWS 10     | UN      | 1    | R\$ 1.338,19          |
| 71           | IMPRESSORA HP OFFICEJET PRO 7110                              | UN      | 1    | R\$ 1.024,79          |
| 72           | DESKTOP DELL - I5 7500 - 8 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10          | UN      | 1    | R\$ 2.460,54          |
| 73           | IMPRESSORA HP LASERJET M281FDW                                | UN      | 1    | R\$ 2.935,38          |
| 74           | NOTEBOOK ACER - I5 8250U - 8 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10        | UN      | 1    | R\$ 2.072,03          |
| 75           | DESKTOP DELL - I3 8100 - 8 GB - 500 GB HD - WINDOWS 10        | UN      | 1    | R\$ 2.564,14          |
| 76           | IMPRESSORA BROTHER HL-L5102DW                                 | UN      | 1    | R\$ 2.244,70          |
| 77           | IMPRESSORA HP LASERJET M477FDW                                | UN      | 1    | R\$ 4.144,07          |
| 78           | IMPRESSORA HP OFFICEJET PRO 7110                              | UN      | 1    | R\$ 1.024,79          |
| 79           | IMPRESSORA JATO DE TINTA HP DESKJET 2136                      | UN      | 2    | R\$ 604,34            |
| 80           | NOTEBOOK ACER - I3 6006U - 4 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10        | UN      | 1    | R\$ 1.640,36          |
| 81           | NOTEBOOK ACER - I5 7200U - 8 GB - 1 TB HD - WINDOWS 10        | UN      | 1    | R\$ 3.323,89          |
| <b>TOTAL</b> |                                                               |         |      | <b>R\$ 344.028,35</b> |





## LEVANTAMENTO DE MÓVEIS E UTENSÍLIOS

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                    | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|--------------------------------------|---------|------|----------------|
| 1    | Ar Condicionado Elgin                | UN      | 2    | R\$ 2.264,10   |
| 2    | Ar Condicionado Eletrolux            | UN      | 1    | R\$ 1.221,87   |
| 3    | Ar Condicionado Consul               | UN      | 1    | R\$ 835,15     |
| 4    | Geladeira                            | UN      | 3    | R\$ 8.400,00   |
| 5    | MAQUINA DE GELO HEXPORT              | UN      | 2    | R\$ 9.630,40   |
| 6    | Frezer Esmaltec                      | UN      | 1    | R\$ 1.823,24   |
| 7    | Bebedouro KTN                        | UN      | 5    | R\$ 6.568,00   |
| 8    | Taquinho                             | UN      | 13   | R\$ 10.400,00  |
| 9    | Armário de alojamento                | UN      | 14   | R\$ 10.458,00  |
| 10   | Ventilador Ultra                     | UN      | 4    | R\$ 319,97     |
| 11   | Ventilador Ventisol                  | UN      | 6    | R\$ 479,95     |
| 12   | Mesa de escritório                   | UN      | 6    | R\$ 2.395,20   |
| 13   | Cadeiras de escritório               | UN      | 4    | R\$ 959,97     |
| 14   | Armário de escritório                | UN      | 1    | R\$ 607,92     |
| 15   | Relógio de ponto DIMEP               | UN      | 3    | R\$ 4.309,20   |
| 16   | Retroprojeter                        | UN      | 1    | R\$ 1.688,04   |
| 17   | RELÓGIO PONTO BIOMÉTRICO             | UN      | 1    | R\$ 310,00     |
| 18   | Antena parabolica                    | UN      | 1    | R\$ 830,00     |
| 19   | Antena parabólica sem receptor       | UN      | 18   | R\$ 10.440,00  |
| 20   | Ar condicionado 12000btus            | UN      | 42   | R\$ 70.518,00  |
| 21   | Ar condicionado 18000btus            | UN      | 1    | R\$ 2.018,00   |
| 22   | Ar condicionado 24000btus            | UN      | 3    | R\$ 7.797,00   |
| 23   | Armário de aço (vidro) - ambulatório | UN      | 1    | R\$ 1.224,00   |
| 24   | Armário de aço 02 gavetas            | UN      | 2    | R\$ 1.086,00   |
| 25   | Armario Duplo                        | UN      | 493  | R\$ 275.094,00 |
| 26   | Armario escritório                   | UN      | 2    | R\$ 1.116,00   |
| 27   | Armário pasta suspensa               | UN      | 8    | R\$ 4.464,00   |
| 28   | Arquivo de aço 4 gavetas             | UN      | 1    | R\$ 558,00     |
| 29   | Arquivo para pasta suspensa          | UN      | 9    | R\$ 5.022,00   |
| 30   | Banqueta                             | UN      | 239  | R\$ 7.236,92   |
| 31   | Bebedouro de coluna                  | UN      | 2    | R\$ 840,00     |
| 32   | Bebedouro de mesa                    | UN      | 4    | R\$ 1.280,00   |
| 33   | Bebedouro galão                      | UN      | 5    | R\$ 840,00     |
| 34   | Bebedouro industrial 100 Litros      | UN      | 13   | R\$ 32.630,00  |





## LEVANTAMENTO DE MÓVEIS E UTENSÍLIOS

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM               | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL    |
|------|---------------------------------|---------|------|----------------|
| 35   | Bebedouro industrial 200 Litros | UN      | 2    | R\$ 6.398,00   |
| 36   | Bebedouro industrial 110 Litros | UN      | 1    | R\$ 2.510,00   |
| 37   | Beliche                         | UN      | 229  | R\$ 107.630,00 |
| 38   | Cadeira de escritorio           | UN      | 40   | R\$ 6.800,00   |
| 39   | Cadeira de plastico             | UN      | 167  | R\$ 7.515,00   |
| 40   | Cadeira estofada                | UN      | 55   | R\$ 9.350,00   |
| 41   | Cadeira giratória               | UN      | 11   | R\$ 7.480,00   |
| 42   | Cama beliche                    | UN      | 503  | R\$ 236.410,00 |
| 43   | Cama box solteiro               | UN      | 7    | R\$ 2.170,00   |
| 44   | Cama de solteiro                | UN      | 112  | R\$ 31.360,00  |
| 45   | COLCHÃO SOLTEIRO                | UN      | 475  | R\$ 166.250,00 |
| 46   | AR CONDICIONADO SPLIT           | UN      | 5    | R\$ 6.290,00   |
| 47   | Escada de beliche               | UN      | 75   | R\$ 35.250,00  |
| 48   | Freezer                         | UN      | 4    | R\$ 13.200,00  |
| 49   | Freezer vertical                | UN      | 4    | R\$ 7.796,00   |
| 50   | Geladeira                       | UN      | 57   | R\$ 108.243,00 |
| 51   | Maquina de gelo                 | UN      | 1    | R\$ 6.800,00   |
| 52   | Maquina de gelo                 | UN      | 1    | R\$ 3.879,00   |
| 53   | Maquina de gelo                 | UN      | 1    | R\$ 3.568,00   |
| 54   | Maquina de gelo                 | UN      | 1    | R\$ 10.500,00  |
| 55   | Maquina de gelo                 | UN      | 2    | R\$ 11.976,00  |
| 56   | Maquina de gelo Grande          | UN      | 3    | R\$ 53.400,00  |
| 57   | Maquina de lavar                | UN      | 16   | R\$ 6.880,00   |
| 58   | Mesa 1,20                       | UN      | 3    | R\$ 975,00     |
| 59   | Mesa 1,20                       | UN      | 3    | R\$ 975,00     |
| 60   | Mesa 1,40                       | UN      | 29   | R\$ 10.324,00  |
| 61   | Mesa area de vivencia           | UN      | 151  | R\$ 32.163,00  |
| 62   | Mesa de escritorio              | UN      | 36   | R\$ 10.764,00  |
| 63   | Mesa de plastico                | UN      | 130  | R\$ 16.510,00  |
| 64   | Pia de louça                    | UN      | 11   | R\$ 759,00     |
| 65   | Pia lavatório pvc simples       | UN      | 2    | R\$ 97,80      |
| 66   | Quadro branco                   | UN      | 7    | R\$ 518,00     |
| 67   | Receptor de tv                  | UN      | 17   | R\$ 3.655,00   |
| 68   | Tanquinho                       | UN      | 71   | R\$ 24.495,00  |





## LEVANTAMENTO DE MÓVEIS E UTENSÍLIOS

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                                                             | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------------|
| 69   | Televisão 32" 220v                                                            | UN      | 20   | R\$ 22.000,00 |
| 70   | Tv multilaser                                                                 | UN      | 1    | R\$ 1.130,00  |
| 71   | Tv philco                                                                     | UN      | 1    | R\$ 1.099,00  |
| 72   | AR CONDICIONADO SPLIT ELGIN 12000BTU 220V                                     | UN      | 3    | R\$ 4.920,00  |
| 73   | AR CONDICIONADO SPLIT SPRINGER 9000BTU 220V                                   | UN      | 2    | R\$ 2.691,20  |
| 74   | RELOGIO PONTO SMART POINT BOX                                                 | UN      | 4    | R\$ 5.575,20  |
| 75   | GELADEIRA Electrolux Degelo Prático 240 Litros Cycle Defrost Branco RE31 220V | UN      | 5    | R\$ 7.556,40  |
| 76   | GELADEIRA Eletrolux re28                                                      | UN      | 6    | R\$ 1.984,80  |
| 77   | BEBEDOURO Industrial 100 Litros AQUAMAX Inox - voltagem:220V                  | UN      | 8    | R\$ 15.993,60 |
| 78   | MAQUINA DE GELO Egc-300 220v - Marca Everest                                  | UN      | 1    | R\$ 29.405,60 |
| 79   | MAQUINA DE GELO 75Kg/dia - 220V - MFG75 - Met. Venâncio                       | UN      | 2    | R\$ 16.526,40 |
| 80   | TANQUINHO 127V Suggar 10 Kg Lavamax Eco                                       | UN      | 5    | R\$ 1.916,00  |
| 81   | TANQUINHO 127V Superpop 4 Kg Mueller                                          | UN      | 12   | R\$ 3.167,14  |
| 82   | TANQUINHO 220V Superpop 4 Kg Mueller                                          | UN      | 8    | R\$ 3.177,86  |
| 83   | TELEVISÃO                                                                     | UN      | 2    | R\$ 1.294,80  |
| 84   | TELEVISÃO Smart Tv Aoc Roku Led Hd 32" 32s5195/78 Wi-fi 3 Hdmi 1 Usb          | UN      | 1    | R\$ 893,99    |
| 85   | GELADEIRA ELETROLUX                                                           | UN      | 2    | R\$ 2.790,58  |
| 86   | MAQUINA DE GELO HEXPORT                                                       | UN      | 1    | R\$ 4.815,20  |
| 87   | TELEVISÃO PHILCO 32"                                                          | UN      | 2    | R\$ 480,00    |
| 88   | TANQUINHO COLORMAQ                                                            | UN      | 5    | R\$ 2.596,00  |
| 89   | BEBEDOURO ANDAMAX                                                             | UN      | 3    | R\$ 1.920,00  |
| 90   | AR CONDICIONADO 12 MIL BTUS PHILCO                                            | UN      | 1    | R\$ 1.124,99  |
| 91   | AR CONDICIONADO 9 MIL BTUS TRANER                                             | UN      | 1    | R\$ 1.223,28  |
| 92   | AR CONDICIONADO 9 MIL BTUS LG                                                 | UN      | 6    | R\$ 8.875,20  |
| 93   | AR CONDICIONADO 9 MIL BTUS PHILCO                                             | UN      | 3    | R\$ 3.357,60  |
| 94   | FREEZER HORIZONTAL 293LITROS (1 PORTAS)                                       | UN      | 1    | R\$ 1.823,24  |
| 95   | FREEZER HORIZONTAL 534 LITROS (2 PORTAS)                                      | UN      | 1    | R\$ 2.943,20  |
| 96   | MAQUINA DE GELO EVERESTE 50 KG                                                | UN      | 2    | R\$ 13.409,44 |
| 97   | FREEZER HORIZONTAL 293LITROS (1 PORTAS)                                       | UN      | 2    | R\$ 3.646,48  |
| 98   | FREEZER HORIZONTAL 534 LITROS (2 PORTAS)                                      | UN      | 1    | R\$ 2.943,20  |
| 99   | BEBEDOUROS (ALOJAMENTOS E CANTEIRO)                                           | UN      | 13   | R\$ 25.989,60 |
| 100  | AR. COND. (DIVERSAS MARCAS)                                                   | UN      | 38   | R\$ 54.769,40 |
| 101  | AR CONDICIONADO SPRINGER INVERTER 12.000 BTU                                  | UN      | 2    | R\$ 3.294,40  |
| 102  | AR. COND. (DIVERSAS MARCAS) 12.000 BTU                                        | UN      | 22   | R\$ 31.680,00 |





## LEVANTAMENTO DE MÓVEIS E UTENSÍLIOS

| ITEM | DESCRIÇÃO DO ITEM                                       | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL   |
|------|---------------------------------------------------------|---------|------|---------------|
| 103  | AR. COND. GREE 30.000 BTU                               | UN      | 1    | R\$ 3.376,00  |
| 104  | ARMÁRIO AÇO                                             | UN      | 5    | R\$ 5.029,50  |
| 105  | ARMÁRIO ALTO                                            | UN      | 11   | R\$ 10.210,20 |
| 106  | ARMÁRIO BAIXO                                           | UN      | 3    | R\$ 1.929,90  |
| 107  | ARMÁRIO CREDENZA                                        | UN      | 18   | R\$ 16.241,40 |
| 108  | ASPIRADOR DE PÓ INDUSTRIAL TRAMONTINA PRO 1400W         | UN      | 1    | R\$ 1.703,92  |
| 109  | ASPIRADOR DE PÓ INDUSTRIAL WORKER 15L 1400W. MOD 993778 | UN      | 1    | R\$ 399,99    |
| 110  | BEBEDEURO INDUSTRIAL 100L                               | UN      | 23   | R\$ 46.000,00 |
| 111  | CADEIRA FIXA ESTOFADO                                   | UN      | 17   | R\$ 2.040,00  |
| 112  | CADEIRA GIRATÓRIA COM BRAÇO APOIO                       | UN      | 21   | R\$ 8.400,00  |
| 113  | CADEIRA PRESIDENTE                                      | UN      | 11   | R\$ 5.874,00  |
| 114  | CADEIRA SIMPLES                                         | UN      | 62   | R\$ 15.808,45 |
| 115  | CAMA SOLTEIRO                                           | UN      | 51   | R\$ 5.100,00  |
| 116  | COLCHÃO SOLTEIRO                                        | UN      | 51   | R\$ 1.836,00  |
| 117  | CONTAINER 40HC                                          | UN      | 4    | R\$ 64.000,00 |
| 118  | EXINTOR DE INCENDIO ABC 4KG                             | UN      | 30   | R\$ 5.243,76  |
| 119  | FOGÃO 4 BOCAS BUELLER                                   | UN      | 5    | R\$ 2.280,00  |
| 120  | FOGÃO BRASTEMP 4 BOCAS                                  | UN      | 1    | R\$ 799,20    |
| 121  | FOGÃO CLEAN 4 BOCAS                                     | UN      | 1    | R\$ 1.047,20  |
| 122  | FOGÃO DAKO 4 BOCAS                                      | UN      | 1    | R\$ 1.120,00  |
| 123  | FOGÃO INDUSTRIAL 2 BOCAS                                | UN      | 1    | R\$ 316,00    |
| 124  | FREEZER CONSUL MOD. CHB53EBBNA                          | UN      | 1    | R\$ 3.039,20  |
| 125  | FREEZER VERT. INDUSTRIAL FRILUX                         | UN      | 1    | R\$ 4.156,80  |
| 126  | FRIGOBAR                                                | UN      | 1    | R\$ 796,00    |
| 127  | FRIGOBAR                                                | UN      | 3    | R\$ 3.626,53  |
| 128  | GAVETEIRO                                               | UN      | 3    | R\$ 1.848,00  |
| 129  | GELADEIRA                                               | UN      | 1    | R\$ 1.322,37  |
| 130  | GELADEIRA                                               | UN      | 19   | R\$ 27.800,80 |
| 131  | JOGO DE CADEIRA 3 LUGARES                               | UN      | 2    | R\$ 1.769,60  |
| 132  | MAQ. DE LAVAR ELETROLUX 15,2 KG                         | UN      | 1    | R\$ 1.519,20  |
| 133  | MESA CONJUNTA 4                                         | UN      | 1    | R\$ 2.866,50  |
| 134  | MESA CONJUNTA 6                                         | UN      | 2    | R\$ 7.966,00  |
| 135  | MESA L                                                  | UN      | 20   | R\$ 21.770,00 |
| 136  | MESA L CURVA                                            | UN      | 1    | R\$ 1.229,00  |





## LEVANTAMENTO DE MÓVEIS E UTENSÍLIOS

| ITEM         | DESCRIÇÃO DO ITEM              | UNIDADE | QTDE | VALOR TOTAL             |
|--------------|--------------------------------|---------|------|-------------------------|
| 137          | MESA L DIRETORIA PLANEJADA     | UN      | 4    | R\$ 9.800,00            |
| 138          | MESA RETA GAVETEIRO            | UN      | 32   | R\$ 26.700,80           |
| 139          | MESA RETA SIMPLES              | UN      | 10   | R\$ 7.945,00            |
| 140          | MESA REUNIÃO                   | UN      | 3    | R\$ 2.845,50            |
| 141          | MICROONDAS LG                  | UN      | 1    | R\$ 332,64              |
| 142          | MICROONDAS MIDEA LIVA          | UN      | 1    | R\$ 427,20              |
| 143          | PURIFICADOR DE AGUA LATINA     | UN      | 1    | R\$ 431,18              |
| 144          | PURIFICADOR DE AGUA MASTERFRIO | UN      | 1    | R\$ 322,56              |
| 145          | RELÓGIO PONTO DIMEP            | UN      | 11   | R\$ 13.859,34           |
| 146          | TANQUINHO 220V                 | UN      | 15   | R\$ 3.708,00            |
| 147          | TELEVISÃO 32"                  | UN      | 3    | R\$ 2.176,20            |
| 148          | TELEVISÃO PHILCO 32"           | UN      | 1    | R\$ 740,43              |
| 149          | VENTILADOR DE MESA 220V        | UN      | 9    | R\$ 864,00              |
| 150          | VENTILADOR DE PAREDE 220V      | UN      | 23   | R\$ 6.440,00            |
| <b>TOTAL</b> |                                |         |      | <b>R\$ 2.080.627,89</b> |

