



lollato.com.br

## DOC. 03

### Art. 53, inc. III da Lei 11.101/2005 Avaliação dos Bens e Ativos do Devedor

São Paulo / SP  
+55 11 2574.2644  
Rua do Rocio 350 Cj. 51  
Vila Olímpia CEP 04552-000

Curitiba / PR  
+55 41 3092.5550  
Av. Cândido de Abreu 660 Sala 101  
Centro Cívico CEP 80530-000

Florianópolis / SC  
+55 48 3036.0476  
Rod. Jose Carlos Daux 5500  
Torre Jurere A Sala 413  
Saco Grande CEP 88032-005

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-JZLC XTJR5 FMFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564

# 2021



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS  
PARANÁ

AVALIAÇÕES COM  
PRECISÃO E CREDIBILIDADE



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

## LAUDO Nº. 2021.199

OBJETIVO: VALOR DE VENDA.

FINALIDADE: ATUALIZAÇÃO PATRIMONIAL /  
COMERCIALIZAÇÃO

SOLICITANTE: NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANONIMA

PROPRIETÁRIOS: NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANONIMA

IMÓVEL: TERRENO COM EDIFICAÇÃO

LOCAL: RUA JOSÉ SEMES ESQUINA COM DAL'NEGRO,  
S/N, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

DATA: 30/09/2021

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA:

com arredondamento conforme NBR:

**R\$6.300.000,00**

**(SEIS MILHÕES, TREZENTOS MIL REAIS)**





DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564

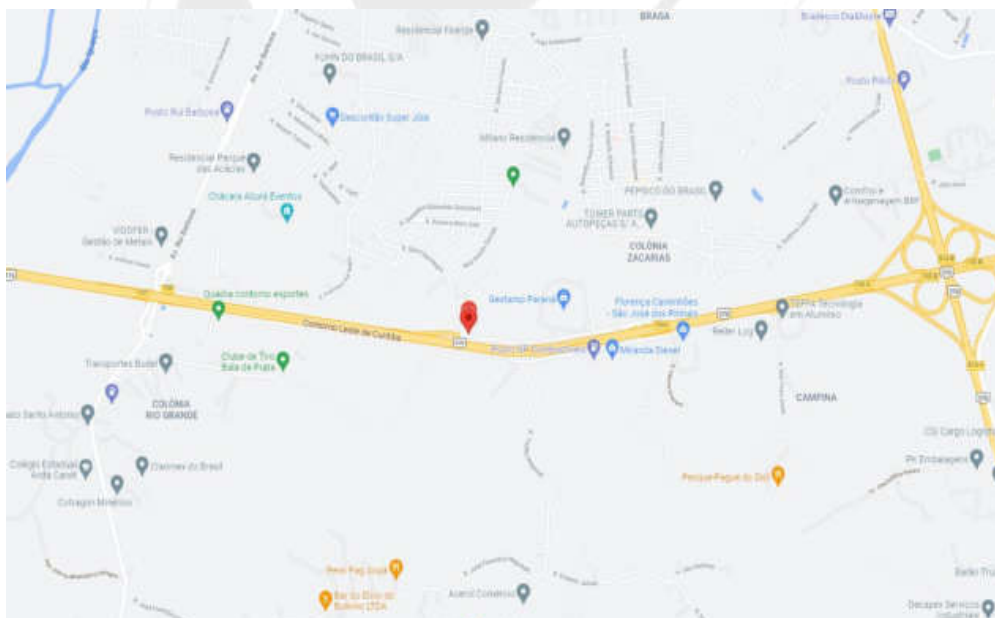


**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

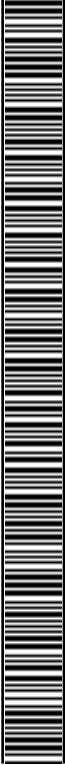
Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZLC XTJR5 FMFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

<b>ÍNDICE</b>	
<b>ITEM</b>	<b>FOLHA</b>
FOLHA DE ROSTO	01
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	02
ÍNDICE	03
SOLICITANTE	04
PROPRIETÁRIA	04
INSTITUCIONAL	05
NORMAS	06
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO	07
MÉTODOS UTILIZADOS	08
PRINCÍPIOS E RESSALVAS	09
DATA DA VISTORIA	09
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	09
MICRORREGIÃO	10
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	11
DATA DA AVALIAÇÃO	12
ASSINATURAS	12
ANEXO I (PLANILHA DE CÁLCULO)	13
ANEXO II (FOTOGRAFIAS)	19
ANEXO III (DOCUMENTAÇÃO)	22
ANEXO IV (REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)	30

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-JZLC XTJR5 FMFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

## SOLICITANTE

NOMA DO BRASIL S/A

79.131.918/0001-20

ROD BR 376, 336 KM 415 - JARDIM EUROPA

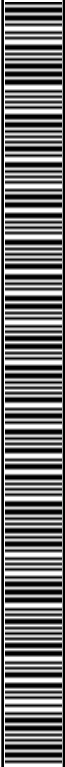
SARANDI, PR

TELEFONE (41) 98809-0904

EMAIL [FNORONHA@NOMA.COM.BR](mailto:FNORONHA@NOMA.COM.BR)

## PROPRIETÁRIO

NOMA DO BRASIL S/A, conforme matrícula 53.432 de 15 de maio de 2017.



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

## A CVI-PR AVALIAÇÕES

É uma associação sem fins lucrativos e tem como finalidade prestar serviços de avaliações técnicas e perícias de imóveis rurais e urbanos, máquinas e equipamentos, jazidas, fundos de comércio e outros, para o público em geral, de acordo com a legislação pertinente e colaborar com os Poderes Públicos e Instituições para melhor e mais eficiente consecução de seus objetivos comuns.

A CVI-PR AVALIAÇÕES elabora laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, instalações comerciais e industriais de acordo com as normas de avaliações da ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas. Todos os laudos são elaborados por Engenheiros especializados na área de avaliações, com a participação de um Diretor Técnico experiente no mercado, com total sigilo.

Os Laudos de Avaliação da CVI-PR AVALIAÇÕES, são elaborados para finalidades diversas, tais como reavaliação de ativos, reflorestamento, inventários e partilhas, desapropriações, financiamentos, incorporações, fusões de empresas, garantias bancárias, industriais e comerciais, efeitos fiscais, judiciais e outras finalidades, através de seu corpo técnico especializado composto por engenheiros civis, mecânicos, florestais e agrônomos.

A prestação de serviços de avaliação e perícias, atividade fim da existência da CVI-PR AVALIAÇÕES, vem sendo desenvolvida ininterruptamente desde sua fundação, primando pela seriedade, confiabilidade e sigilo de seus laudos, de forma bastante acessível sem onerar, os custos dos trabalhos, permitindo assim a CVI liderar o mercado.

A CVI-PR AVALIAÇÕES está apta a prestar seus serviços em todo o território nacional, tendo executado laudos de avaliação nas mais diversas unidades da Federação. O universo de clientes da CVI é muito amplo, sendo composto por Repartições e Autarquias Federais, Estaduais e Municipais, por Bancos de Desenvolvimento, Bancos Comerciais, Empresas Privadas e Estatais e pelas Pessoas Físicas em geral.



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

## NORMAS

As Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que regulam os trabalhos de avaliação são as seguintes:

NBR-14653 -1 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS

**NBR – 14653 – 2 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 –  
IMÓVEIS URBANOS**

NBR – 14653 – 3 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3 –  
IMÓVEIS RURAIS

NBR – 14653 – 4 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 4 –  
EMPREENDIMENTOS

NBR – 12721 AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTO DE  
CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO –  
PROCEDIMENTO

Foram utilizados, neste trabalho, todos os procedimentos das normas acima citadas, passíveis de aplicação na busca do objetivo final do mesmo, além de outros procedimentos técnicos consagrados que se julgaram necessários.

Também, foram considerados no presente trabalho avaliatório:

LEI FEDERAL 5.149, de 24/12/1966, que regula o exercício profissional do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo;

RESOLUÇÃO 205 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que adota o Código de “Ética Profissional”;

RESOLUÇÃO 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que, juntamente com as resoluções complementares, define as atribuições do Engenheiro, do Arquiteto e do Agrônomo nas suas diversas modalidades.

RESOLUÇÃO 12 do CONMETRO de 12/10/1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

LEIS FEDERAIS 67766/79 E 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.





DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

## GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

### Graus de fundamentação para venda no caso de utilização do tratamento por Inferência Estatística

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MODELO DE REGRESSÃO LINEAR					
Item	Descrição	GRAU			GRAU OBTIDO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de Situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizadas no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
<b>TOTAL DE PONTOS: 14</b>					



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4, 5, e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no Grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II</b>			

TABELA 3 - GRAU DE PRECISÃO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE = 35,32 %			
<b>GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: II</b>			

## MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA

Para esta avaliação utilizou-se o sistema, ou software TS Sysreg [www.tecsysengenharia.com.br](http://www.tecsysengenharia.com.br), projetado para operar em qualquer plataforma (Windows, IOS e Linux), sistema operacional ou ambiente. É constituído de um módulo de análise estatística, que permite ajustar equações de regressão linear múltiplas pelo método dos mínimos quadrados ordinários, aplicado à avaliação de imóveis. Tem pleno atendimento aos preceitos da Norma Brasileira, como: micronumerosidade geral, micronumerosidade dos regressores, variáveis expressas em código alocados ou dicotômicas, teste t, extrapolação, intervalo de confiança e outros pressupostos importantes.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear. Para fatores de cálculo considerou o valor máximo do terreno, devido a sua localização (fluxo de veículos), frente para BR-376 (contorno leste), trevo/rotatória em frente ao terreno com sentido para o Bairro Santo Antônio, BR-376 sentido Curitiba e sentido Contorno Leste.

Foi utilizado nesta avaliação o valor oferta de 10%, este consagrado e justificado conforme IBAPE-SP, pois todos os elementos de coleta são de oferta.



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

## PRINCÍPIOS E RESSALVAS

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

- Foi efetuado levantamento de amostra e coleta de dados na Cidade de São José dos Pinhais, Paraná, pela CVI-PR AVALIAÇÕES.
- A CVI-PR AVALIAÇÕES, não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e/ou proprietário.
- A CVI-PR AVALIAÇÕES e o profissional anotante deste trabalho avaliatório não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.
- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.
- O profissional anotante deste trabalho aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como quanto às características referentes à coleta de dados de mercado, conferidas por profissionais credenciados pela CVI-PR AVALIAÇÕES, como de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

## DATA DA VISTORIA

A vistoria ao avaliando foi realizada em 30 de setembro de 2.021, apenas pela parte externa do imóvel, a pedido do solicitante.



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Características do terreno:

AV-6-Matricula nº 53.432.- (Protocolo nº 89.684 - Em, 26/10/2007)

**RETIFICAÇÃO:** Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício, e com base no Art. nº 213, Inciso II, da Lei nº 6.015/73 (com alteração dada pela Lei nº

SEGUIE

10.931/2004); procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui a área total de 8.991,35 m², de formato irregular situado no lado par da Rodovia Contorno Leste (pista sentido Pinheirinho)/Rua José Semes (Via Marginal), na esquina formada com a Rua Silvio Dal'Negro, dentro das seguintes medidas e confrontações: início na estaca 0=PP, cravada no limite da faixa de domínio do Contorno Leste, junto a divisa com o lote A-351 de propriedade de R. Pereira Administradora de Bens Ltda; segue pela faixa de domínio do Contorno Leste, fazendo frente para a Rua José Semes (Via Marginal) medindo 62,18 metros no rumo de 65°52'00"NW até a estaca 1; faz deflexão à direita e segue pelo alinhamento predial da Rua Silvio Dal'Negro onde mede 58,20 metros no rumo de 36°00'49"NW até a estaca 2; segue em curva, ainda pelo alinhamento predial da Rua Silvio Dal'Negro medindo 55,66 metros no raio de 81,90 metros até a estaca 3; deflete à direita e passa a confrontar por cerca com o imóvel de Mitsuo Nishina e Setsuko Ogassawara Nishina onde mede 138,00 metros no rumo de 71°43'36"SE até a estaca 4; faz nova deflexão à direita e segue fazendo divisa por cerca com o lote A-351 de propriedade da R. Pereira Administradora de Bens Ltda, onde mede 86,61 metros no rumo de 18°15'11"SW até a estaca 0=PP, fechando o perímetro da descrição.- Responsável Técnico: Arg. Tobias Bonk Machado-CREA 81.886-D/PR.- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 3048101168, quitada.- O referido é verdade e dou

Totalizando uma área de 8.991,35m<sup>2</sup> de terreno, conforme matrícula do avaliando.

Terreno encontrasse nos Zoneamento: ZIS 1 – Zona Industrial e de Serviço 1, conforme guia amarela.

Para fatores de cálculo considerou-se que o imóvel não possui nenhum ônus perante a qualquer órgão e que todos os dados fornecidos são verdadeiros.

## MICRORREGIÃO

A microrregião apresenta-se como comercial/industrial.

## DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A valorização imobiliária real apresenta tendência de crescimento gradual, com cenário imobiliário recuperando-se, assim o mercado da construção civil se



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

encontra em boa fase devido as baixas taxas de financiamento encontrada no mercado. Portanto, considera-se o imóvel como de média liquidez e média velocidade de venda.

## CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os estudos efetuados, em função do atributo que confere ao engenheiro avaliador, com a escolha do valor situado no intervalo do campo de arbítrio, conforme quadro de amostra e memorial de cálculo constante no anexo II; concluiu-se pelo seguinte valor justo de mercado de venda para o imóvel avaliando:

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA:

com arredondamento conforme NBR:

**R\$6.300.000,00**

**(SEIS MILHÕES, TREZENTOS MIL REAIS)**





DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

## DATA DE REFERÊNCIA

CURITIBA, 30 de Setembro de 2.021.

DocuSigned by:

*Edson Luis Esquinazi*

04F03492B770406...

CVI-PR AVALIAÇÕES

PRESIDENTE

**EDSON LUIS ESQUINAZI**

DocuSigned by:

*JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE*

07800404652040E...

CVI-PR AVALIAÇÕES

RESPONSÁVEL TÉCNICO - ENGENHEIRO CIVIL

**CREA 19.519-D/PR**

**JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE**

O presente Laudo de Avaliação consta de 30 folhas impressas de um só lado, **mais anexos**.



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

**ANEXO I**  
**PLANILHA DE CÁLCULO**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZLC XTJR5 FMFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

**Data de referência:**

30/09/2021 14:01:41

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 35
- Número de dados considerados: 21

**Resultados Estatísticos:**

**Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,929344
- Coeficiente de determinação: 0,863680
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,839623
- Fisher-Snedecor: 35,90
- Significância: 0,01

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,892747

**Normalidade dos resíduos**

- 71% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 0**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	
	Crescimento Não-Linear			
• Area	1/x	6,50	0,01	-4,11 %
• Frentes	x	1,39	18,12	23,30 %
• Distancia da BR	1/x	-5,83	0,01	0,33 %
• Valor unitario	$y^{\frac{1}{2}}$			



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

**Data de referência:**

30/09/2021 14:02:19

**Dados do imóvel avaliado:**

- Area 8.991,35
- Frentes 2,00
- Distancia da BR 20,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Valor unitario Médio: 654,05
- Valor unitario Mínimo: 543,65
- **Valor unitario Máximo: 774,65**

Calculo do terreno, com fator de oferta:

$$\begin{aligned} & (\text{Terreno} * \text{R}\$/\text{m}^2) * \text{Fator de Oferta} = \\ & (8.991,35\text{m}^2 * \text{R}\$774,65) * 0,9 = \text{R}\$ 6.268.634,34 \end{aligned}$$

**VALOR TOTAL DO TERRENO**  
**com arredondamento conforme NBR:**  
**R\$6.300.000,00**  
**(SEIS MILHÕES, TREZENTOS MIL REAIS)**



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

#### DADOS

Total da Amostra	: 35
<b>Utilizados</b>	: 21
<b>Outlier</b>	: 0

#### VARIÁVEIS

<b>Total</b>	: 6
<b>Utilizadas</b>	: 4
Grau Liberdade	: 17

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: $y\frac{1}{2}$

#### COEFICIENTES

Correlação	: 0,92934
Determinação	: 0,86368
Ajustado	: 0,83962

#### VARIAÇÃO

Total	: 3320,89671
Residual	: 452,70590
Desvio Padrão	: 5,16040

#### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 35,90208
Significância	: < 0,01000

#### D-WATSON

D-Calculado	: 2,28212
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

#### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = ( 25,526917 + 17409,971690 * 1/X_1 + 3,537717 * X_2 + -179,284126 * 1/X_3 )^2$$

### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	
Média	: 1255,37
Varição Total	: 19690038,39
Variância	: 937620,88
Desvio Padrão	: 968,31

MODELO	
Coefic. Aderência	: 0,89275
Varição Residual	: 2111815,07
Variância	: 124224,42
Desvio Padrão	: 352,45





DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS

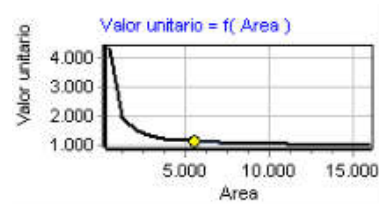
Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> Area

area total do lote, m<sup>2</sup>  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 500,00 a 16765,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -4,11 % na estimativa



### X<sub>2</sub> Frentes

frentes que o lote possui para as vias publicas  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1 a 2,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 23,30 % na estimativa

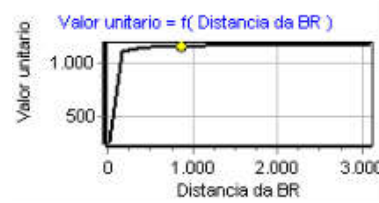


### \* Distancia do centro

Variável independente quantitativa, que informa a distância de cada elemento ao centro da cidade de São José dos Pinhais.  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 400,00 a 15200,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

### X<sub>3</sub> Distancia da BR

variável independente quantitativa, que informa a distância de cada elemento à rodovia. Amplitude da amostra.  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 10,00 a 3240,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 0,33 % na estimativa



### \* Infraestrutura

Frente do lote  
0 = Asfalto  
1 = Chão batido/cascalho  
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0 a 0  
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

### Y Valor unitario

valor unitario do lote, R\$/m<sup>2</sup>

Tipo: Dependente

Amplitude: 164,56 a 4400,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,83962)
X <sub>1</sub> Area	1/x	6,50	0,01	0,47165
X <sub>2</sub> Frentes	x	1,39	18,12	0,83121
X <sub>3</sub> Distancia da BR	1/x	-5,83	0,01	0,54617

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area	Frentes	Distancia da BR	Valor unitario
X <sub>1</sub>	1/x	18	60	84	
X <sub>2</sub>	x	7	50	32	
X <sub>3</sub>	1/x	-24	41	82	
Y	y½	76	-6	-68	



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

**ANEXO II**  
**FOTOGRAFIAS**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZLC XTJR5 FMFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199



Foto 01: vista frontal do avaliando.



Foto 02: vista frontal do avaliando.



Foto 03: vista frontal do avaliando.



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199



Foto 04: vista frontal do avaliando e entorno.



Foto 05: vista frontal do avaliando e entorno.

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-JZLC XTJR5 FMFWU C9TGR





DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

**ANEXO III**  
**DOCUMENTAÇÃO**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZLC XTJR5 FMFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 2º - OFÍCIO São José dos Pinhais - PR <i>Maria Leonor Ferraz Dalla Riva</i> TITULAR CPF N.º 88208389/87	<b>REGISTRO GERAL</b> Matricula N.º 53.432	01 RUBRICA <i>Elo</i>
---	---	-----------------------------

**IMÓVEL:** LOTE "A-350", com área de 8.314,22 metros quadrados, subdivisão de área maior, situado no lugar denominado QUEIMADA, neste Município e Comarca de São José dos Pinhais-Pr., com as seguintes características e confrontações: Na confrontação com a Estrada Municipal que demanda para a Colônia Rio Grande, mediu-se da estaca 7 até a estaca 8, azimute de 309°16' distância de 12,47 metros, da estaca 8 até a estaca 9, azimute de 299°20' distância de 85,80 metros, da estaca 9 até a estaca 10, azimute de 315°03' - distância de 25,66 metros, da estaca 10 até a estaca 11, azimute de 337°13', distância de 16,75 metros; da estaca 11 até a estaca 0-PP, azimute de 333°49', distância de 35,97 metros, somando de testada o total de 176,65 metros. Do lado direito de quem da Estrada Municipal observa o terreno, confrontando com o lote A-351 de propriedade de Augusto Shiguemi Fugiwara e sua mulher, mediu-se 77,30 metros com o azimute de 197°00'. Nos fundos, confrontando com as terras de propriedade de Mitsuo Nishina, azimute de 107°00', mediu-se a distância de 143,50 metros. - Resp.Técnicos: MARGAL EWERTON DUDEQUE -/CREA 9054-D-RJ; WALDEMAR JIRO TORI - CREA 5029-D-PH e MARCO CESAR DUDEQUE - CREA 19.825-P-Pr.-Anotação de Responsabilidade Técnica -/ (ART) n.º 1165043.- Indicação Fiscal: n.º 10.0062.007000. - - - - -

**PROPRIETÁRIOS:** AUGUSTO SHIGUEMI FUGIWARA e sua mulher MARIA INÊS -/SERRA FUGIWARA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele industrial, portador da Cédula de Identidade, RG n.º 766.068-Pr e do CPF / MF n.º 158.242.179/04, residente e domiciliado à Rua Comendador Franco, n.º 5.555, em Curitiba-Pr. - - - - -

**REG. ANTERIOR:** R-5 da Matrícula n.º 48.683 deste Ofício. - - - - -

O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 13 de Abril de 1.995 *Elo* ( O F I C I A L )

**R-1-Matrícula n.º 53.432.-** (Protocolo n.º 67.499)  
**COMPRA E VENDA:** Nos termos da Escritura Pública lavrada às fls.118/9 do livro n.º 277/E, aos 16/07/1998, nas notas do 2º Tabelionato desta Cidade; procedo este registro para constar que os proprietários: AUGUSTO SHIGUEMI FUGIWARA e sua mulher MARIA INES SERRA FUGIWARA, e ele já qualificado; ela do lar, port.da C.I.n.º 628.124-Pr e do CPF/n.º 536.125.829/68, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para JOÃO BATISTA MANOEL FILISBINO, brasileiro, casado com SONIA APARECIDA CLARO FILISBINO, sob o regime de separação de bens, empresário, - port.da C.I.RG n.º 1.290.638-2-Pr e do CPF/MF n.º 155.945.729/53, residente e domiciliado à Rua Oyapock n.º 99, Apt.º 301, Cristo Rei, em Curitiba-Pr.- VALOR: R\$.60.000,00(sessenta mil reais).- CONDIÇÕES:- não constam.- Apresentou-me a guia do ITBI n.º 02.271/98, quitada.- Custas:(4.312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 18 de Agosto de 1998 *Leilisa* ( O F I C I A L )

**R-2-Matrícula n.º 53.432.-** (Protocolo n.º 74.032 - Em,15/05/2.001)  
**COMPRA E VENDA:** Nos termos da Escritura Pública lavrada às fls.103/104 do livro n.º 353/E, aos 03/05/2001, nas notas do 2º Serviço Notarial desta Cidade; procedo este registro para constar que JOÃO BATISTA MANOEL FILISBINO, já qualificado, e sua mulher SONIA APARECIDA CLARO FILISBINO, port.da C.I.n.º 4.106.862-0-Pr e do CPF/MF sob o n.º 567.465.399/20, casados sob o regime de separação de bens, em data de 18/11/1997, conforme Pacto Antenupcial registrado no 7º ORI da Comarca de Curitiba-Pr., residentes e domiciliados na Rua Oyapock, 99, Apt.º 301, Cristo Rei, na cidade de Curitiba-Pr., venderam o

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO  
Mária Leonor Ferraz Dalla Riva  
Oficial  
Pedro José Dalla Riva  
Arquiteto CARANÇO MARTINS  
Arquiteto SÉRGIO CARANÇO MARTINS

53.432

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-UZLC XTJR5 FMEFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

CONTINUAÇÃO

imóvel objeto desta matrícula, para **BALZERS BALINIT DO BRASIL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua 02; Lote 06, Quadra 03, na cidade de Jundisi-SP., inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.044.059/0001-07.- VALOR: R\$.216.169,72(duzentos e dezesseis mil cento e sessenta e nove reais e setenta e dois centavos).-**CONDIÇÕES** A Adquirente é devedora aos transmitentes da importância de R\$.... 129.000,00(cento e vinte e nove mil reais), que serão pagos em 03 (três) parcelas de R\$.43.000,00(quarenta e três mil reais) cada uma vencendo-se a primeira aos 03/06/2001, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, instituindo-se o **FACTO COMISSÓRIO**.-Apresentou-me as guias de recolhimento do ITBI e do **FUNREJUS** quitadas.-Custas: (4.312,00 VRC = R\$.325,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de Maio de 2.001 *Maria* (MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA - Oficial)

**AV-3-Matrícula nº 53.432.-** (Protocolo nº 86.751 - Em,24/10/2006)

**CANCELAMENTO:** Por requerimento instruído com documento comprobatório de quitação, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar o cancelamento do **FACTO COMISSÓRIO** objeto das condições do R-2 supra.- Custas:(630 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de Outubro de 2006 *Maria* (MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA - Oficial)

**AV-4-Matrícula nº 53.432.-** (Protocolo nº 87.416 - Em,22/01/2007)

**ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL:** Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar a alteração do nome da proprietária do imóvel objeto desta matrícula, para **OERLIKON BALZERS REVESTIMENTOS METÁLICOS LTDA.**- Custas:(630 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 22 de Janeiro de 2007 *Leiruzo* (OFICIAL)

**R-5-Matrícula nº 53.432.-** (Protocolo nº 89.245 - Em,11/09/2007)

**COMPRA E VENDA:** Nos termos da Escritura Pública lavrada nas notas do Tabelionato de Itupeva-SP, às fls.148/151 do lvº 332, aos 29/05/07; procedo este registro para constar que **OERLIKON BALZERS REVESTIMENTOS METÁLICOS LTDA.**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula para **NOMA DO BRASIL S/A**, com sede na Rodovia BR 376, KM 415, nº 336 Jd.Perimetral, em Sarandi-Pr, inscrita no CNPJ/MF nº 79131918/0001-20.- VALOR: R\$.374.130,00(trezentos e setenta e quatro mil, cento e trinta reais), com as condições de pagamento constantes da referida escritura.- Apresentou-me as guias de recolhimento do ITBI e do **FUNREJUS** quitadas.- Que as certidões negativas de débito do INSS e de Tributos Federais constam também na referida escritura.- Custas.... (4312,00 VRC).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 11 de Setembro de 2007 *Leiruzo* ( O F I C I A L )

**AV-6-Matrícula nº 53.432.-** (Protocolo nº 89.684 - Em, 26/10/2007)

**RETIFICAÇÃO:** Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício, e com base no Art. nº 213, Inciso II, da Lei nº 6.015/73 (com alteração dada pela Lei nº

SEQUE

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO  
Maria Leonor Ferraz Dalla Riva  
Oficial  
Pedro José Dalla Riva  
Aníseu Camargo Martins  
Aníseu Sérgio Camargo Martins  
Escriturantes  
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-UZLC XTJR5 FMEFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 2º Ofício São José dos Pinhais - PR.	REGISTRO GERAL LIVRO Nº 02	FICHA 02
<i>Maria Leonora Ferraz Dalla Riva</i> TITULAR CPF Nº 59299359-87	53.432 Matrícula Nº	RUBRICA <i>M</i>

10.931/2004); procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui a área total de **8.991,35 m²**, de formato irregular situado no lado par da Rodovia Contorno Leste (pista sentido Pinheirinho)/Rua José Semes (Via Marginal), na esquina formada com a Rua Silvio Dal'Negro, dentro das seguintes medidas e confrontações: início na estaca 0-PP, cravada no limite da faixa de domínio do Contorno Leste, junto a divisa com o lote A-351 de propriedade de R. Pereira Administradora de Bens Ltda; segue pela faixa de domínio do Contorno Leste, fazendo frente para a Rua José Semes (Via Marginal) medindo 62,18 metros no rumo de 65°52'00"NW até a estaca 1; faz deflexão à direita e segue pelo alinhamento predial da Rua Silvio Dal'Negro onde mede 58,20 metros no rumo de 36°00'49"NW até a estaca 2; segue em curva, ainda pelo alinhamento predial da Rua Silvio Dal'Negro medindo 55,66 metros no raio de 81,90 metros até a estaca 3; deflete à direita e passa a confrontar por cerca com o imóvel de Mitsuo Nishina e Setsuko Ogassawara Nishina onde mede 138,00 metros no rumo de 71°43'36"SE até a estaca 4; faz nova deflexão à direita e segue fazendo divisa por cerca com o lote A-351 de propriedade da R. Pereira Administradora de Bens Ltda, onde mede 86,61 metros no rumo de 18°15'11"SW até a estaca 0=PP, fechando o perímetro da descrição.- Responsável Técnico: Arq. Tobias Bonk Machado-CREA 81.886-D/PR.- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 3048101168, quitada.- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 26 de outubro de 2007 *Muller*  
(O F I C I A L).-

**R-7-Matrícula nº 53.432.- (Protocolo nº 112.804 - Em, 06/03/2015)**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 3831 emitida aos 29 de dezembro de 2014.-

**EMITENTE:** NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANONIMA, com sede e foro na Rodovia Antonio Romano Schincariol s/n, Km 117, Sítio Paraíso, em Tatui-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 79.131.918/0008-04.-

**CREDORES FIDUCIÁRIA:** DESENVOLVE SP - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede na Rua da Consolação nº 371, Consolação, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 10.653.610/0001-29.-

**AVALISTAS:** MARCOS MITSUO NOMA, casado, portador da C.I.RG nº 6.751.363-0/PR e do CPF/MF nº 018.131.209-02, residente e domiciliado na Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho nº 5.355, Apto. 1504, Zona 07, em Maringá-PR; e MARCELO HARUO NOMA, casado, portador da C.I.RG nº 7.198.101-0/PR e do CPF/MF nº 023.053.409-07, residente e domiciliado na Rua Luiz Gama nº 144, Apto. 101, Zona 04, em Maringá-PR.-

**FINALIDADE:** Finama PSI BK MGE 2014.-

**VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$.20.000.000,00 (vinte milhões de reais).-

**PRAZO DO FINANCIAMENTO:** 120 (cento e vinte) meses.-

**ENCARGOS:** Taxa de Juros Nominal de 5,84% ao ano; 0,4868% ao mês; e Taxa de Juros Efetiva de 6,08% ao ano.-

**GARANTIA:** A emitente alienou à favor da Credora em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$.3.200.000,00.

**CONDIÇÕES:** as da cédula, que fica uma via arquivada.- Apresentou-me a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$.1.937,20 bem como as Certidões Negativas de Débito do INSS e de Tributos Federais.- Custas: (2.160,00 VRC-R\$.363,55).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 23 de março de 2015 *Muller* (OFICIAL).-

53.432 MATRÍCULA Nº

SEGUIR NO VERSO  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO  
*Maria Leonora Ferraz Dalla Riva*  
Oficial  
Pedro José Dalla Riva  
Assessor Camargo Maurício

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JZLC XTJR5 FMEFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

CONTINUAÇÃO

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº8MHJ3.LvGpV.eHXq7. Controle: NC96A.Ufc3u  
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ A presente fotocópia é reprodução fiel de documento original arquivado neste Cartório. Em 15/05/2017  Oficial	REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO Maria Leonor Feresz Dalla Riva Oficial Pedro José Dalla Riva ARISTEU CAMARÇO MARTINS ARISTEU SERGIO CAMARÇO MARTINS Escriventes SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ
--	--

CUSTAS

VRC \_\_\_\_\_  
R\$ 25,000

SEGUIE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZLC XTJR5 FMEFWU C9TGR





DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

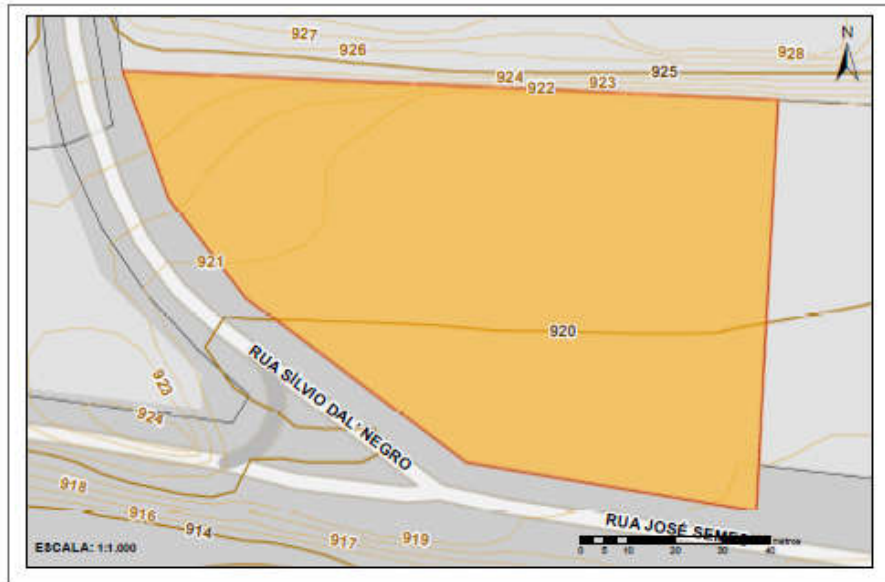
	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
--	--

Indicação Fiscal: 1025900030000

Data: (10/10/2018)

**ATENÇÃO:** Esta guia tem como objetivo orientar o contribuinte sobre a utilização do seu lote. Este formulário **NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUÇÃO**, que deverá ser autorizada pelo Município através do respectivo **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

Deve-se ainda observar que sempre prevalecerá o definido em lei. Todo e qualquer documento (mesmo que gerado pela autoridade competente da prefeitura) perde sua validade se estiver em desacordo com o definido na lei vigente.



#### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

ENDEREÇO: RUA SILVIO DAL'NEGRO, S/N  
BAIRRO: SANTO ANTÔNIO  
LOTEAMENTO: SUBDIVISAO

MATRÍCULA: 53432  
LOTE: A350

OFÍCIO: 2  
QUADRA: -

#### NOTA

O Departamento de Tributos Imobiliários está promovendo a readequação das inscrições imobiliárias do município, alterando a quantidade de algarismos de 12 para 13, onde são definidas as unidades do lote, como exemplo: 99.999.9999.9999.



Processo assinado eletronicamente 95468/2018  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código 534a367b-a6fbAeBr

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-JZLC XTJR5 FMFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

**DIRETRIZ VIÁRIA**  
Este imóvel é atingido por diretriz de alargamento de via previsto para a região.  
Deve-se consultar o DPTU antes de se elaborar os projetos.

**ZIS 1 – Zona Industrial e de Serviço 1**

Altura máxima - pavimentos: (5),... (1), (2), (4), (5)  
Coeficiente de aproveitamento - 2

Taxa de ocupação máxima – 50%. (1),(2)  
Taxa de permeabilidade mínima – 30%. (1), (2)

Recuo frontal mínimo: 15,00m a partir da faixa de domínio da Rodovia Federal, 10,00m do alinhamento predial de ruas municipais (1),(2),(12)  
Afastamentos laterais e fundos – 5,00m (12)

O acesso pela rodovia federal deverá ser anuído pela Concessionária responsável pelo trecho.

Parcelamento mínimo  
Testada: 40,00m Área: 2.000,00m2

Deve-se aprovar na Prefeitura, COMEC e IAP.  
Nos lotes de esquina deve-se acrescentar o recuo mínimo previsto na zona.  
Aprovar diretriz de arruamento junto ao DPTU.  
Obter a anuência da COPEL, SANEPAR e IAP.  
Prever a colocação de meio fio e revestimento das vias.  
O sistema de drenagem deverá ser tubulado e aprovado pela SMVOP.

Terrenos com área de 10.000,00m2 ou maiores e/ou com uma das divisas com mais de 200m devem passar pela análise do DPTU, para parcelamentos ou qualquer uso que se pretenda no imóvel. Cap II Artigo 6º § 7º da Lei Complementar 107/2016

Na inexistência de infraestrutura urbana esta ficará a cargo do proprietário, inclusive a abertura de ruas, atendendo ao inciso V do Artigo 18 da Lei 6.766/79 e demais exigências da Lei Municipal ou Estadual.

Verificar da possível necessidade de apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), conforme exigência da Lei Complementar 107/2016 capítulo III.

Para a supressão de vegetação, aterros, terraplanagens ou drenagens é necessária a análise da GEMMA e as licenças ambientais do Instituto Ambiental do Paraná, caso necessário.

Se houver no terreno, confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes deve-se respeitar a área de preservação permanente a partir de suas margens conforme Lei Federal 12.861/2012 e alterações, e, Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 06/2008. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada.

Atender toda a legislação pertinente leis: 105/2016 e alterações (Código de Obras); Lei Complementar 107/2016 e alterações (uso do solo); 6766/79 – parcelamento (federal); - parcelamento (municipal); Lei 29/97 – plano de arborização do passeio público – a ser indicado no projeto arquitetônico a ser aprovado; 12.651/2012 e alterações - Código florestal (federal); Lei 67/2011- Código Ambiental Municipal.

**Usos Adequados:**

- Habitação unifamiliar; (14), (15)  
- Habitação transitória 1; (14),(15), (17), (18)

- Comunitário 1; (19),(21),(22).  
- Comércio 1;  
- Serviço 1; (19),(20),(21),(22).  
-- Industrial 1; (19),(20),(21),(22)

Usos condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar

- Comércio 2;  
- Serviço 2: (19),(20),(21),(22),(23).

**Usos permitíveis a critério do CMPDU:**

- Habitação Transitória 2; (14), (15),(18)

- Comunitário 2;  
- Comunitário 3;  
- Comunitário 4;  
- Comunitário 5. (19),(21),(22).

- Comércio 3;  
- Comércio 4;  
- Comércio e serviço específicos (25).

- Serviço 3;  
- Serviço 4; (19),(20),(21),(22),(24),(25).

- Industrial 3;  
- Industrial 4; (19),(20),(21),(22),(24),(25).

- Extrativista; (25).

Estes devem ser analisados pelo CMPDU – Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Apresentar a ficha cadastral junto ao requerimento ao CMPDU.

Para uso industrial, deve-se apresentar a ficha cadastral do empreendimento, junto ao requerimento ao CMPDU.

Indústrias são condicionadas à licença do IAP.

São proibidos os usos não especificados.

Deve ser previsto o espaço de carga e descarga estacionamento e pátio de manobras, internos ao lote.

Para a obtenção do certificado de Vistoria de Conclusão de obra (CVCO), deve-se solicitar o habite-se junto à SANEPAR/Secretaria Municipal de Urbanismo, antes do fechamento do sistema de esgoto.

Informações básicas para a elaboração dos projetos. É obrigatório o cumprimento de toda a legislação vigente, citada ou não.

**OBSERVAÇÕES:**

1. Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da presente Lei Complementar.



Processo assinado eletronicamente 95468/2018  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código 534a367b-a6fbAeBr

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-JZLC XTJR5 FMFUW C9TGR





DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



CÂMARA DE VALORES  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

2. As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
3. Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
4. Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
5. Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da presente Lei Complementar.
6. Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
7. A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da presente Lei Complementar.
8. Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e comunitário.
9. A ser regulamentado em lei específica
10. Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar.
11. Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar. §3º do artigo 20 da presente Lei Complementar.
12. Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da presente Lei Complementar.
13. Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da presente Lei Complementar.
14. Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §5º do artigo 30 desta Lei Complementar.
15. A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar.
16. Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
17. Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
18. Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
19. Os usos a partir de 300m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 desta Lei Complementar.
20. Os usos a partir de 1.500m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) serão considerados permitíveis conforme artigo 27 da presente Lei Complementar, excluindo os proibidos.
21. Os usos a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme artigo 28 da presente Lei Complementar.
22. A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar.
23. Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transporte e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar.
24. Não será permitido condomínio para estas classificações.
25. Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
26. Observar as disposições do inciso VII e § 5º do artigo 25 da presente Lei Complementar.
27. Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da presente Lei Complementar.
28. Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
29. A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.
30. 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m; 5,00m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

Usuário que assinou o processo: Flávia de Almeida Junior  
no dia 11/02/2019 e hora 16:30 mediante autenticação por login e senha.



Processo assinado eletronicamente 95468/2018  
Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais  
Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código 534a367b-96fb4e8r

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JZLC XTJR5 FMEFWU C9TGR



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199

**ANEXO IV**  
**REGISTRO DE RESPONSABILIDADE**



DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564

Página 1/1



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

**CREA-PR**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná**

**ART de Obra ou Serviço**  
**1720214975057**

**1. Responsável Técnico**

**JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **CVI-PR AVALIAÇÕES**

RNP: **1703324811**

Carteira: **PR-19519/D**

Registro/Visto: **55823**

**2. Dados do Contrato**

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

CNPJ: **79.131.918/0001-20**

BR-376, 336, 336

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87113-000

Contrato: 2021.193

Celebrado em: 27/09/2021

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

**3. Dados da Obra/Serviço**

R SILVIO DALNEGRO, S/N

SANTO ANTONIO - SAO JOSE DOS PINHAIS/PR 83025-670

Data de Início: 27/09/2021

Previsão de término: 08/10/2021

Proprietário: **NOMA DO BRASIL S/A**

CNPJ: **79.131.918/0001-20**

**4. Atividade Técnica**

Execução

[Avaliação, Laudo, Vistoria] de imóveis

Quantidade

1,00

Unidade

UNID

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

**5. Observações**

REFERENTÉ AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS SOLICITADO POR NOMA DO BRASIL S/A

**7. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564

data

de

**JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE**

DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564

**JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE - CPF: 299.653.309-72**

**NOMA DO BRASIL S/A - CNPJ: 79.131.918/0001-20**

**8. Informações**

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://www.confex.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em : 04/10/2021

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720214975057

