



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Interessado:

ATDL - TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA

Imóvel:

Rua Rubens Sebastião Marin, 348 - Lote 60-A-60/1 - Gleba Patrimônio
Sarandi, Maringá/PR - Matrícula 123.445 - Registro de imóveis - 1º Ofício
de Maringá.

Proprietário:

ATDL - TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA

MARINGÁ - PARANÁ

Junho/2019

Edifício Palácio do Comércio - Rua Neo Alves Martins, 2789 - Sala 204 - CEP: 87.013-040 - Maringá/PR

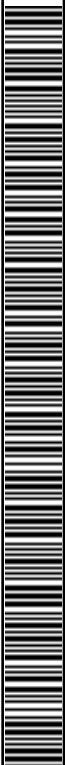




LAUDO DE AVALIAÇÃO			
1- EMPRESA AVALIADORA: THAIS MAGALHÃES		2- NÍVEL DE RIGOR DA AVALIAÇÃO <input type="checkbox"/> EXPEDITA <input type="checkbox"/> RIGOROSA <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL	
3- INTERESSADO ATDL - TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA			
4- VENDEDOR XXX		5- CONSTRUTOR XXX	
DO TERRENO			
6- LOGRADOURO Rua Rubens Sebastião Marin, 348		7- NOME DO EMPREENDIMENTO IMÓVEL COMERCIAL	
8- BAIRRO Gleba Patrimônio Sarandi	9- CIDADE Maringá	10- ESTADO Paraná	
11- DIMENSÕES (m) 75,00; 242,00; 75,00; 242,00.	12- ÁREA DO TERRENO (m²) 18.150,00	13- TIPO DE CONSTRUÇÃO <input type="checkbox"/> ALVENARIA <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> OUTROS	
14- QUADRA	15- LOTE 60-A-60/1	16- MATRÍCULA 123.445	
17- FORMATO RETANGULAR	18- TOPOGRAFIA PLANO		
DO IMÓVEL			
20- UNIDADE TIPO <input type="checkbox"/> TERRELA ISOLADA <input type="checkbox"/> TERRELA GEMINADA <input type="checkbox"/> SOBRADO ISOLADO	<input type="checkbox"/> SOBRADO GEMINADO <input type="checkbox"/> APARTAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> GALPÃO	21- CONDOMÍNIO <input type="checkbox"/> ABERTO <input type="checkbox"/> FECHADO	22- TIPO DE OCUPAÇÃO <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL
23- IDADE APARENTE	24- DATA HABITE-SE XXX	25- Nº DE PAVIMENTOS	26- ESTADO DE CONSERVAÇÃO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM
27- SE A UNIDADE SE ENCONTRAR EM PREDIO, INFORMAR: <input type="checkbox"/> Nº DE ELEVADORES <input type="checkbox"/> Nº DE PAVIMENTOS <input type="checkbox"/> UNIDADES / ANDAR <input type="checkbox"/> Nº VAGAS GARAGEM DA UNIDADE			
28- FATORES DE DEPRECIÇÃO <input type="checkbox"/> RISCO DE INUNDAÇÃO <input type="checkbox"/> REDES ALTA TENSÃO	<input type="checkbox"/> CORREGOS <input type="checkbox"/> FEIRAS-LIVRES	<input type="checkbox"/> PRESIDIO <input type="checkbox"/> FAVELAS	<input type="checkbox"/> RUIDOS <input type="checkbox"/> OUTROS
INFRA-ESTRUTURA			
29- VIZINHANÇA (DISTÂNCIA EM Km)	COMERCIO: 0,40	TRANSPORTE: 0,20	HOSPITAL: 6,70 ESCOLA: 4,90
30- SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS	<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA <input checked="" type="checkbox"/> ABASTECIMENTO ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO <input checked="" type="checkbox"/> GALERIA PLUVIAL <input checked="" type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input type="checkbox"/> METRO <input checked="" type="checkbox"/> ONIBUS <input checked="" type="checkbox"/> ILUMINAÇÃO (rua) <input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA <input checked="" type="checkbox"/> COLETA LIXO <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
31- PAVIMENTAÇÃO (TIPO)	<input checked="" type="checkbox"/> ASFALTO <input type="checkbox"/> ANTI-PO	<input type="checkbox"/> LAJOTA/CONCRETO <input type="checkbox"/> PARALELEPIPEDO	<input type="checkbox"/> SEM (TERRA) <input type="checkbox"/> CASCALHO <input type="checkbox"/> OUTROS
32- EQUIPAMENTOS URBANOS (dist. <= 1Km)	<input type="checkbox"/> CORREIO <input type="checkbox"/> PARQUES PÚBLICOS	<input type="checkbox"/> MUSEU <input type="checkbox"/> PRAÇAS	<input type="checkbox"/> CINEMAS <input type="checkbox"/> BIBLIOTECAS <input type="checkbox"/> ESTÁDIOS <input type="checkbox"/> TEATROS <input type="checkbox"/> SHOPPING
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA			
33- O IMÓVEL AVALIADO ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES NORMAIS DE HABITABILIDADE?			<input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO
34- O IMÓVEL AVALIADO APRESENTA PROBLEMAS ESTRUTURAIS OU VÍCIOS CONSTRUTIVOS APARENTES?			<input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO

Edifício Palácio do Comércio - Rua Neo Alves Martins, 2789 - Sala 204 - CEP: 87.013-040 - Maringá/PR

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:JV3 KSPB2 LLVJ4 H5EQR









LAUDO DE AVALIAÇÃO			
35- INTERESSADO ATDL - TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA			
36 - PLANTA DO IMÓVEL			
37- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS Trata-se de um imóvel comercial, localizado na Rua Rubens Sebastião Marin, 348. Área Total Construída: 8.908,01m ² .			
38- ÁREAS AVERBADAS (m ²)			
ÁREA PRIVATIVA : 4479,70	ÁREA COMUM :	ÁREA TOTAL : 4479,70	
GARAGEM ÁREA ÚTIL :	GARAGEM ÁREA COMUM :	GARAGEM ÁREA TOTAL :	
TOTAL : 4479,70	TOTAL :	TOTAL : 4479,70	
39- ÁREAS NÃO-AVERBADAS (m ²)			
ÁREA PRIVATIVA : 4428,31	ÁREA COMUM :	ÁREA TOTAL : 4428,31	
GARAGEM ÁREA ÚTIL :	GARAGEM ÁREA COMUM :	GARAGEM ÁREA TOTAL :	
TOTAL : 4428,31	TOTAL :	TOTAL : 4428,31	
40- FONTE DAS INFORMAÇÕES (MATRICULAS / CERTIDÕES / CARNÊS / PROJETOS ARQUITETÔNICOS / ETC) - Matrícula do Imóvel:			
41- VALORES FINAIS DE AVALIAÇÃO (ÁREAS AVERBADAS + ÁREAS NÃO-AVERBADAS)			
VALOR DO TERRENO R\$ 14.000.000,00	VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 3.600.000,00	VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 17.600.000,00	
42- DADOS DA EMPRESA / AVALIADOR			
NOME DA EMPRESA	THAIS MAGALHÃES	NOME DO PROFISSIONAL	THAIS LOPES MAGALHÃES SILVA CREA PR 30231/D
LOCAL E DATA	MARINGÁ, 02 DE JULHO DE 2019	ASSINATURA:	
43- AVALIAÇÃO - ENFOQUE MERCADOLÓGICO			
Enfoque mercadológico: Para um mercado recessivo, com um nível de ofertas baixo e um nível de demanda baixa, estimamos um período entre 12/18 meses para venda do imóvel avaliando. Portanto, trata-se de imóvel de Liquidez baixa.			
VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 17.600.000,00 (Dezessete Milhões e Seiscentos Mil Reais em números redondos)			
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (0,80%): R\$ 14.000.000,00 (Quatorze Milhões de Reais)			
Área total do terreno: 18.150,00 m ²			
Metodologia Utilizada na presente Avaliação: Método Comparativo de Mercado.			
Grau de Fundamentação do Método Comparativo de Mercado: Grau II Grau de Precisão do laudo: Grau II			
Segundo os critérios técnicos desta avaliadora, o imóvel pode ser aceito como garantia.			
Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos fornecidos ou eventuais ônus que possam vir a gravar o imóvel, nem tão pouco a descoberta ou correção de deficiências de quaisquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos (metragem / área e confrontações), financeiros ou legais. Portanto, foram adotadas as medidas da Matrícula nos cálculos avaliatórios.			
1. Matrícula do Imóvel 2. Documentação Fotográfica e Benfeitorias 3. Memória de Cálculos 4. Mapa de Localização do Imóvel 5. ART - Anotação de Responsabilidade Técnica			





ANEXO I
Matrícula do Imóvel



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS			República Federativa do Brasil Estado do Paraná Comarca de Maringá Av. Duque de Caxias, 882, SI.803, Torre 2	
MATRÍCULA	FOLHA	RUBRICA		
123.445	01	+	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	
<p>IMÓVEL: Lote de terras sob nº 60-A-60/1 (sessenta-A-sessenta/um), com a área de 18.150,00 metros quadrados, situado na Gleba Patrimônio Sarandi, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: "DIVIDE-SE: com a Rua Almerinda Coelho no rumo NE 18°40' SO, na distância de 242,00 metros, com a Rua Rubens Sebastião Marin no rumo SE 71°20' NO, na distância de 75,00 metros, com o lote 61 da Gleba Patrimônio Sarandi no rumo SO 18°40' NE, na distância de 242,00 metros, e finalmente com parte do lote 66/67/68-A/D a Gleba Patrimônio Sarandi no rumo NO 71°20' SE, na distância de 75,00 metros, até o ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro".</p> <p>BENFEITORIAS: Escritório em alvenaria com área de 120,00m²; 02 barracões com a área de 600,00m² e 1.500,00m², um em alvenaria e outro em estrutura metálica; e atualização de 01 barracão em alvenaria com a área de 75,00m².</p> <p>PROPRIETÁRIA: AUTO TÉCNICA DIESEL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 79.120.739/0001-97.</p> <p>Registro Anterior: Registro nº 01, matrículas nºs 13.208 e 20.006 de 28/07/1980 e 25/06/1982, respectivamente, neste Serviço.</p> <p>Maringá, 02 de agosto de 2018. ak. Registrador:  Flavio F. dos Santos Oliveira - Port. 95/2018</p> <hr/> <p>Av.1/123.445. Existe registrada sob nº 08, em 09/07/2003 na matrícula nº 13.208, neste Serviço, HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU a favor da Credora: ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO S/A, sendo devedora M. SIRAICHI & CIA LTDA, e garantidora: AUTO TÉCNICA DIESEL LTDA, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 1.955.000,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e cinco mil reais).</p> <p>Maringá, 02 de agosto de 2018. ak. Registrador:  Flavio F. dos Santos Oliveira - Port. 95/2018</p> <hr/> <p>Av.2/123.445. Existe registrada sob nº 14, em 06/11/2014 na matrícula nº 13.208, neste Serviço, HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU (CCB nº B46630168-3) a favor da Credora: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DE LIVRE ADMISSÃO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO - SICREDI UNIÃO PR/SP, sendo devedora: AUTO TÉCNICA DIESEL LTDA, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 583.175,90 (quinhentos e oitenta e três mil, cento e setenta e cinco reais e noventa centavos), com vencimento em 05/10/2019.</p> <p>Maringá, 02 de agosto de 2018. ak. Registrador:  Flavio F. dos Santos Oliveira - Port. 95/2018</p> <hr/> <p>Av.3/123.445. Existe averbado sob nºs 16 e 20 em 23//11/2017, nas matrículas nºs 13.208 e 20.006, neste Serviço, Premonitória, extraída dos autos nº 5010499-53.2017.4.04.7003, da 5ª Vara Federal desta Comarca, em que é exequente: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e executada: AUTO TÉCNICA DIESEL LTDA. Valor da Causa: R\$ 337.296,23 (trezentos e trinta e sete mil, duzentos e noventa e seis reais e vinte e três centavos).</p> <p>Maringá, 02 de agosto de 2018. ak. Registrador:  Flavio F. dos Santos Oliveira - Port. 95/2018</p> <p style="text-align: right;">segue no verso.-.-</p>				

Para consultar a Autenticidade, informe na ferramenta
www.cpf.org.br/confirmarAutenticidade o CNS: 08.388-1
e o código de verificação do documento: 928AT3



Presidência da República
Casa Civil
Secretaria Especial de
Administração Pública
2.206.2 de agosto de 2018

Documento Assinado Digitalmente
MARIA JOSE MICHELETTI
HIRATA





ANEXO II
Documentação Fotográfica



EDIFICAÇÃO: (01) Escritório e Depósito

Divisão Interna: 1 salão de escritórios, 1 depósito e 2 sanitários.

Características: fechamento das paredes em alvenaria, cobertura com estrutura metálica e recobrimento em telhas de aço galvanizado. No interior divisórias naval, alvenaria, piso em cimento alisado e cerâmico, porta baculante metálico.

Padrão de Construção:	médio
Área Construída (m²):	600,00
Valor Unitário (R\$/m²):	958,88
Valor Total Novo (R\$):	575.328,00
Idade Aparente (anos):	16
Vida Útil (anos):	60
Estado de Conservação:	entre regular e reparos simples
Depreciação pelo Método:	Ross-Heidecke

VALOR FINAL DEPRECIADO (R\$)	417.112,80
-------------------------------------	-------------------



EDIFICAÇÃO: (02) Arquivo

Divisão Interna: 1 salão e 2 sanitários.

Características: fechamento das paredes em alvenaria rebocada, laje e piso cerâmico.

Padrão de Construção:	médio
Área Construída (m²):	120,00
Valor Unitário (R\$/m²):	1.642,00
Valor Total Novo (R\$):	197.040,00
Idade Aparente (anos):	16
Vida Útil (anos):	60
Estado de Conservação:	reparos simples
Depreciação pelo Método:	Ross-Heidecke
VALOR FINAL DEPRECIADO (R\$)	127.287,84



Handwritten signature in blue ink.



EDIFICAÇÃO: (03) Depósito

Divisão Interna: 1 depósito.

Características: fechamento das paredes em alvenaria, cobertura com estrutura metálica, telhas metálicas e piso cerâmico.

Padrão de Construção:	médio/baixo
Área Construída (m²):	200,00
Valor Unitário (R\$/m²):	100,00
Valor Total Novo (R\$):	20.000,00
Idade Aparente (anos):	16
Vida Útil (anos):	60
Estado de Conservação:	reparos simples
Depreciação pelo Método:	Ross-Heidecke
VALOR FINAL DEPRECIADO (R\$)	12.920,00



[Handwritten signature]



EDIFICAÇÃO: (04) Sistema de tratamento de Óleo

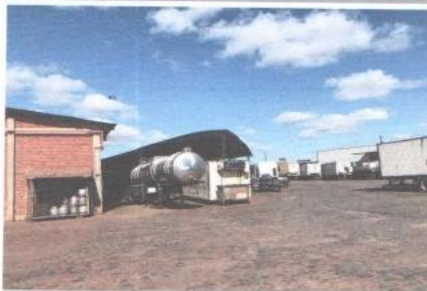
Divisão Interna: 1 manutenção.

Características: piso em concreto armado, fechamentos laterais em chapas metálicas, cobertura metálica e telhas metálicas.

Padrão de Construção:	médio
Área Construída (m²):	2.234,27
Valor Unitário (R\$/m²):	240,00
Valor Total Novo (R\$):	536.224,80
Idade Aparente (anos):	25
Vida Útil (anos):	60
Estado de Conservação:	reparos simples
Depreciação pelo Método:	Ross-Heidecke

VALOR FINAL DEPRECIADO (R\$)

307.793,04



[Handwritten signature]



EDIFICAÇÃO: (05) Galpão Oficina

Divisão Interna: 2 oficina e 1 depósito.

Características: piso em concreto armado, fechamentos alvenaria, laje no primeiro piso, cobertura metálica e telhas metálicas.

Padrão de Construção:	médio
Área Construída (m²):	800,00
Valor Unitário (R\$/m²):	1.642,00
Valor Total Novo (R\$):	1.313.600,00
Idade Aparente (anos):	10
Vida Útil (anos):	60
Estado de Conservação:	regular e reparos simples
Depreciação pelo Método:	Ross-Heidecke

VALOR FINAL DEPRECIADO (R\$)	1.062.702,40
-------------------------------------	---------------------



[Handwritten signature]



EDIFICAÇÃO: (06) Golpão

Divisão Interna: 1 oficina de caminhões.

Características: piso em concreto armado, fechamentos em alvenaria, cobertura metálica e telhas metálicas.

Padrão de Construção:	médio
Área Construída (m²):	1691,00
Valor Unitário (R\$/m²):	958,88
Valor Total Novo (R\$):	1.621.466,08
Idade Aparente (anos):	25
Vida Útil (anos):	60
Estado de Conservação:	reparos simples
Depreciação pelo Método:	Ross-Heidecke

VALOR FINAL DEPRECIADO (R\$)

830.190,63



EDIFICAÇÃO: (07) Depósito

Divisão Interna: 1 depósito.

Características: fechamento alvenaria, portas metálicas, cobertura com estrutura metálica e recobrimento em telhas de aço galvanizado.

Padrão de Construção:	médio
Área Construída (m²):	1.120,95
Valor Unitário (R\$/m²):	100,00
Valor Total Novo (R\$):	112.095,00
Idade Aparente (anos):	10
Vida Útil (anos):	60
Estado de Conservação:	reparos simples
Depreciação pelo Método:	Ross-Heidecke
VALOR FINAL DEPRECIADO (R\$)	80.820,50

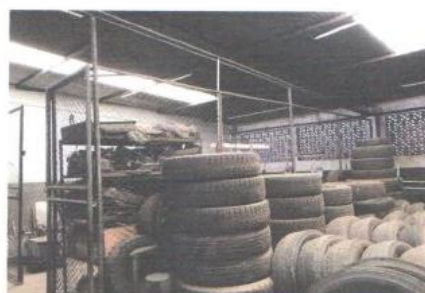
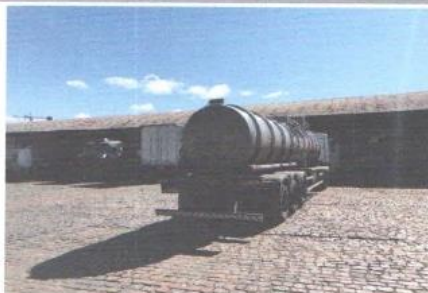


EDIFICAÇÃO: (08) Oficina Depósito

Divisão Interna: 1 oficina, 1 pintura e 3 depósitos.

Características: fechamento das paredes em alvenaria, piso em concreto armado, cobertura com estrutura metálica e recobrimento em telhas metálicas.

Padrão de Construção:	médio
Área Construída (m²):	1200,36
Valor Unitário (R\$/m²):	958,88
Valor Total Novo (R\$):	1.151.001,20
Idade Aparente (anos):	25
Vida Útil (anos):	60
Estado de Conservação:	entre regular e reparos simples
Depreciação pelo Método:	Ross-Heidecke
VALOR FINAL DEPRECIADO (R\$)	660.674,69



EDIFICAÇÃO: (09) Vestiário

Divisão Interna: 1 vestiário e 1 refeitório.

Características: cobertura em madeira e recobrimento em telhas fibro cimento, piso cerâmico.

Padrão de Construção:	médio
Área Construída (m²):	1.642,00
Valor Unitário (R\$/m²):	75,00
Valor Total Novo (R\$):	123.150,00
Idade Aparente (anos):	15
Vida Útil (anos):	60
Estado de Conservação:	reparos simples
Depreciação pelo Método:	Ross-Heidecke

VALOR FINAL DEPRECIADO (R\$)

81.155,85



[Handwritten signature]



EDIFICAÇÃO: (10) Garagem Moto/Bicicleta

Divisão Interna: 1 garagem

Características: piso em concreto armado, fechamentos laterais em alvenaria, cobertura metálica e telhas metálicas.

Padrão de Construção:	médio
Área Construída (m²):	130,77
Valor Unitário (R\$/m²):	110,00
Valor Total Novo (R\$):	14.384,70
Idade Aparente (anos):	9
Vida Útil (anos):	60
Estado de Conservação:	reparos simples
Depreciação pelo Método:	Ross-Heidecke

VALOR FINAL DEPRECIADO (R\$)	11.824,22
-------------------------------------	------------------





ANEXO III
Memória de Cálculos





METODOLOGIA

Para a presente avaliação, será adotado o Método Evolutivo, que se desenvolve, através da conjugação de procedimentos e Métodos Avaliatórios.

Método Evolutivo:

No emprego do Método Evolutivo, a composição do valor total do imóvel avaliando, foi obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno;

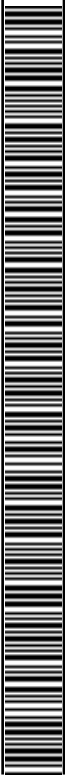
VB - Valor da Benfeitoria (Valor Atual);

FC - Fator de Comercialização (adotado = 1,00 segundo o mercado imobiliário do município)

OBS: (VT + VB) = Custo Atual de Reprodução do Imóvel

O Valor do Terreno vazio é determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

O Valor Atual das Benfeitorias é o resultado da subtração do Custo de Reprodução como nova, da parcela relativa à depreciação.





Terreno Vazio (VT):

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

“O Método Comparativo identifica o valor do bem, por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. As características e os atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação do valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os graus de fundamentação e precisão da NBR 14.653.

O tratamento dispensado aos elementos para serem levados à formação do valor, será feito através de estatística descritiva, homogeneizando-se os dados observados, quando não perfeitamente comparáveis.

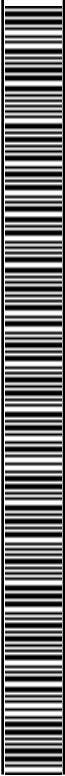
- Fatores e Coeficientes Utilizados:

Determinada a amostra de referência e seus valores unitários básicos, para o processo de homogeneização, serão utilizados os seguintes fatores e/ou coeficientes:

Fator Fonte:

Aos preços de oferta, será aplicada uma taxa de desconto, a fim de atender à natural elasticidade dos negócios. Esta taxa é o percentual entre os valores de oferta e o valor pelo qual efetivamente ocorrem os negócios.

Caso a oferta seja para “venda à prazo”, o preço deverá ser transformado em “valor à vista”, através das regras de matemática financeira aplicáveis.





Fator de Transposição (Fator Transpos.):

Na transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário será corrigido pelo Fator de Transposição, determinado pela relação: $Ftr = I_a / I_p$, onde: I_a = Índice do local avaliando; I_p = Índice do local do elemento pesquisado.

Coefficiente de Topografia (Fator Topografia):

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Serão utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos aproximados abaixo:

- Situação paradigma: terreno plano1,00
- Caído para os fundos até 5%:.....0,95
- Caído para os fundos de 5% até 10%:.....0,90
- Caído para os fundos de 10% até 20%:.....0,80
- Caído para os fundos mais de 20%.....0,70
- Em aclive até 10%.....0,95
- Em aclive acima de 20%.....0,90

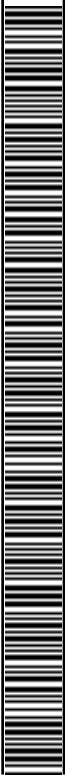
Coefficiente de Área (Fator Área):

O Coeficiente de Área será determinado por fórmula empírica:

$$C_{\text{área}} = (A_p/A_a)^{0,25}, \text{ se } 0,90 \leq (A_p/A_a) \leq 1,30$$

$$C_{\text{área}} = (A_p/A_a)^{0,125}, \text{ se } (A_p/A_a) < 0,90 \text{ ou } > 1,30$$

onde: A_a = Área do avaliando e A_p = Área do elemento pesquisado





Resultados (conforme tabela anexa):

Valor Mínimo: R\$ 11.767.500,00

Valor Médio: R\$ 14.138.700,00

Valor Máximo: R\$ 16.509.900,00

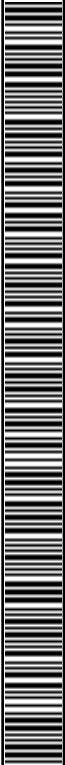
Valor Venal Adotado para o Terreno:

R\$ 14.000.000,00 (Quatorze Milhões de Reais em números redondos)

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

- 1 - Escritório e Depósito: R\$ 417.112,80
- 2 - Arquivo: R\$ 127.287,84
- 3 - Depósito: R\$ 12.920,00
- 4 - Sistema de tratamento de óleo: R\$ 307.793,04
- 5 - Galpão Oficina: R\$ 1.062.702,40
- 6 - Galpão: R\$ 830.190,63
- 7 - Depósito: R\$ 80.820,50
- 8 - Oficina Depósito: R\$ 660.674,69
- 9 - Vestiário: R\$ 81.155,85
- 10 - Garagem Moto/Bicicleta: R\$ 11.824,22

Total: R\$ 3.592.482,97 = R\$ 3.600.000,00 (Três Milhões e Seiscentos Mil de Reais em números redondos).





VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

R\$ 3.600.000,00 (Três Milhões e Seiscentos Mil Reais, em números redondos)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL SEGUNDO MÉTODO EVOLUTIVO:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno;

VB - Valor da Benfeitoria (Valor Atual);

FC - Fator de Comercialização

$$VI = (14.000.000,00 + 3.600.000,00) \times 1,00$$

VI = R\$ 17.600.000,00 (Dezessete Milhões e Seiscentos Mil Reais).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 17.600.000,00 (Dezessete Milhões e Seiscentos Mil Reais em números redondos).

Valor para Liquidação Forçada (0,80): R\$ 14.000.000,00 (Quatorze Milhões de Reais em números redondos).



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - TERRENO

SFOAI - Superintendência de Projetos e Obras e Adm de Imóveis

Laudo de Avaliação Simplificado - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14653-2: 2011

COMPARATIVOS		VALOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	VALOR
ENDEREÇO / FONTE	VF Venda RS Terreno (m²) Construção (m²)	UNITÁRIO TERRENO (R\$/m²)	LOCAL	TOPOGRAFIA M.	ÁREA	FRENTE	Profundidade	ESQUINA	FONTE	Σ		UNITÁRIO TERRENO (R\$/m²)
1 Rodovia 376, KM 170 - Prox ocoa cola - Maringá - PR Intermunicipios - -44-59704-6160 Padrão da Região: Baixo Classificação Imóvel: Lote / Área Natureza do Imóvel: Terreno s/ benfeitorias	8.000.000,00 20.000,00	300,00	1,556	1,000	1,025					1,580		568,64
2 Av Colombo - L 75-04 - Maringá - PR Pedro Gramado - -44-322-8866 Padrão da Região: Médio Classificação Imóvel: Lote / Área Natureza do Imóvel: Terreno s/ benfeitorias	15.550.000,00 13.112,00	1.067,34	1,000	1,000	0,922					0,922		984,02
3 Av Colombo - Rodovia BR- 376 - Sarandi - Maringá - PR Inovelcenter - -44-99125-7777 Padrão da Região: Médio Classificação Imóvel: Lote / Área Natureza do Imóvel: Terreno s/ benfeitorias	3.960.000,00 4.000,00	861,00	1,000	1,000	0,828					0,828		737,52
4 R. das Azuleiras - Zona 05 - Maringá - PR Prime Ingi - -44-322-0620 Padrão da Região: Médio Classificação Imóvel: Lote / Área Natureza do Imóvel: Terreno s/ benfeitorias	8.000.000,00 11.689,00	615,96	1,167	1,000	0,946					1,113		685,66
5 Av Montevide - O - Maringá - PR Proposta Consultoria - -44-3221-4500 Padrão da Região: Médio Classificação Imóvel: Lote / Área Natureza do Imóvel: Terreno s/ benfeitorias	11.000.000,00 10.000,00	990,00	1,000	1,000	0,828					0,928		918,92
<p>Intervalo de Confiança $T = (N-1) = 4$ $T = 1,533$ Desvio Padrão 170,45 Fórmula $T \times S / (N-1)^{0,5}$ Resultado 130,65 Valor Médio (R\$/m²) 778,99 Valor Mínimo (R\$/m²) 648,34 Valor Máximo (R\$/m²) 909,04</p> <p>Relação Área Normal</p> <p>Grav Fundamentação Tratamento Fatores</p> <p>Média (R\$/m²) 784,86 Desvio Padrão (R\$/m²) 292,48 Coeficiente Variação (%) 37,27%</p> <p>Média (R\$/m²) 778,99 Desvio Padrão (R\$/m²) 170,45 Coeficiente Variação (%) 21,88%</p> <p>Área do avaliando (m²) 18.150,00</p> <p>Valor do Terreno R\$ 14.138.691,44 Valor Arredondado R\$ 14.138.700,00</p> <p>Grav Precisão 33,54% II</p>												



ANEXO IV
Mapa de Localização do Imóvel

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "MF", located at the bottom right of the page.





MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



[Handwritten signature]

Edifício Polícia do Comércio - Rua Nero Alves Martins, 2789 - Sala 204 - CEP: 87.013-040 - Maringá/PR





ANEXO V

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



04/07/2019

ART



CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná
Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Fed 6496/77

Valorize sua Profissão: Mantenha os Projetos na Obra

3ª VIA - LOCAL DA OBRA/SERVIÇO



ART Nº 20193103315

Obra ou Serviço Técnico
ART Principal

Esta ART somente terá validade se for apresentada em conjunto com o comprovante de quitação bancária.

Profissional Contratado: THÁIS LOPES MAGALHÃES SILVA (CPF:962.567.379-
20) Nº Carteira: PR-30231/D - Nº Visto Crea: -

Título Formação Prof.: ENGENHEIRA CIVIL

Empresa contratada:

Nº Registro:

Contratante: ATDL – TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA

CPF/CNPJ: 80.517.733/0004-80

Endereço: R RUBENS SEBASTIAO MARIN 408 PARQUE INDUSTRIAL

CEP: 87045020 MARINGÁ PR Fone:

Local da Obra/Serviço: R RUBENS SEBASTIAO MARIN 348

Quadra:--

Lote: 60-A-60/1

PARQUE INDUSTRIAL - MARINGÁ PR

CEP: 87045020

Tipo de Contrato

4 PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Dimensão

1 SERV

Ativ. Técnica

6 VISTORIAS, PERÍCIAS, AVALIAÇÕES, ARBITRAMENTOS, LAUDOS ...

Área de Comp.

1100SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS NA MODALIDADE CIVIL

Tipo Obra/Serv

163 LAUDOS, AVALIAÇÕES, VISTORIAS E PERÍCIAS

Serviços

630 AVALIAÇÕES/VISTORIAS/PERÍCIAS-NÃO MULTIP

contratados

Dados Compl.

0

Data Início

01/07/2019

Data Conclusão

10/07/2019

Vlr Taxa R\$ 85,96

Base de cálculo: TABELA VALOR DE CONTRATO

Outras informações sobre a natureza dos serviços contratados, dimensões, ARTs vinculadas, ARTs substituídas, contratantes, etc

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO LOTE 60-A-60/1

Insp.: 4510

04/07/2019

CreaWeb 1.08

Assinatura do Contratante

Assinatura do Profissional

3ª VIA - LOCAL DA OBRA/SERVIÇO Deve permanecer no local da obra/serviço, à disposição das equipes de fiscalização do Crea-PR.
Central de Informações do CREA-PR 0800 041 0067
A autenticação deste documento poderá ser consultada através do site www.crea-pr.org.br





AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Interessado:

ATDL - TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA

Imóvel:

Rua Rubens Sebastião Marin, 408 - Lote 61 - Gleba Patrimônio Sarandi,
Maringá/PR - Matrícula 11.947 - Registro de imóveis - 1º Ofício de
Maringá.

Proprietário:

ATDL - TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA

MARINGÁ - PARANÁ

Agosto/2019





LAUDO DE AVALIAÇÃO			
1- EMPRESA AVALIADORA: THAIS MAGALHÃES		3- NÍVEL DE RIGOR DA AVALIAÇÃO <input type="checkbox"/> EXPEDITA <input type="checkbox"/> RIGOROSA <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL	
2- INTERESSADO ATDL - TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA			
4- VENDEDOR XXX		5- CONSTRUTOR XXX	
DO TERRENO			
6- LOGRADOURO Rua Rubens Sebastião Mann, 408		7- NOME DO EMPREENDIMENTO IMÓVEL COMERCIAL	
8- BAIRRO Gleba Patrimônio Sarandi	9- CIDADE Maringá	10- ESTADO Paraná	
11- DIMENSÕES (m) 50,00 200,00; 50,00 200,00	12- ÁREA DO TERRENO (m²) 12.100,00	13- TIPO DE CONSTRUÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> ALVENARIA <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> OUTROS	
14- QUADRA	15- LOTE 81	16- MATRÍCULA 11.947	
17- FORMATO RETANGULAR	18- TOPOGRAFIA PLANO		
DO IMÓVEL			
20- UNIDADE TIPO <input type="checkbox"/> TERRELA ISOLADA <input type="checkbox"/> TERRELA GEMINADA <input type="checkbox"/> SOBRADELO ISOLADO <input checked="" type="checkbox"/> SOBRADELO GEMINADO <input type="checkbox"/> APARTAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> GALPÃO	21- CONDOMÍNIO <input type="checkbox"/> ABERTO <input type="checkbox"/> FECHADO	22- TIPO DE OCUPAÇÃO <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	
23- IDADE APARENTE	24- DATA HABITE-SE XXX	25- Nº DE PAVIMENTOS	26- ESTADO DE CONSERVAÇÃO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM
27- SE A UNIDADE SE ENCONTRAR EM PREDIO, INFORMAR: <input type="checkbox"/> Nº DE ELEVADORES <input type="checkbox"/> Nº DE PAVIMENTOS <input type="checkbox"/> UNIDADES / ANDAR <input type="checkbox"/> Nº VAGAS GARAGEM DA UNIDADE			
28- FATORES DE DEPRECIÇÃO <input type="checkbox"/> RISCO DE INUNDAÇÃO <input type="checkbox"/> REDES ALTA TENSÃO <input type="checkbox"/> CORREGIDOS <input type="checkbox"/> FERRAS-LIVRES <input type="checkbox"/> PRESÍDIO <input type="checkbox"/> FAVELAS <input type="checkbox"/> RUÍDOS <input type="checkbox"/> OUTROS			
INFRA-ESTRUTURA			
29- VIZINHANÇA (DISTÂNCIA EM Km) COMÉRCIO 0,40 TRANSPORTE 0,20 HOSPITAL 6,50 ESCOLA 4,20			
30- SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS <input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA <input checked="" type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO <input type="checkbox"/> METRO <input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA COLETIVA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO <input checked="" type="checkbox"/> ABASTECIMENTO ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> GALERIA PLUVIAL <input checked="" type="checkbox"/> ÔNIBUS <input checked="" type="checkbox"/> DOLETA LIXO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE TELEFONE <input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO <input checked="" type="checkbox"/> SUMINHAÇÃO (m³) <input checked="" type="checkbox"/>			
31- PAVIMENTAÇÃO (TIPO) <input checked="" type="checkbox"/> ASFALTO <input type="checkbox"/> ANTI-PÓ <input type="checkbox"/> LAJOTA/CONCRETO PARALELEPÍPEDO <input type="checkbox"/> SEM (TERRA) ESCALHO <input type="checkbox"/> OUTROS			
32- EQUIPAMENTOS URBANOS (Km ↔ 1Km) <input type="checkbox"/> CORREIO <input type="checkbox"/> PARQUES PÚBLICOS <input type="checkbox"/> MUSEU <input type="checkbox"/> PRAÇAS <input type="checkbox"/> CINEMAS <input type="checkbox"/> BIBLIOTECAS <input type="checkbox"/> ESTÁDIOS <input type="checkbox"/> SHOPPING <input type="checkbox"/> TEATROS			
MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA			
33- O IMÓVEL AVALIADO ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES NORMAIS DE HABITABILIDADE?			<input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO
34- O IMÓVEL AVALIADO APRESENTA PROBLEMAS ESTRUTURAIS OU VÍCIOS CONSTRUTIVOS APARENTES?			<input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO

Edifício Palácio do Comércio - Rua Neo Alves Martins, 2789 - Sala 204 - CEP: 87.013-040 - Maringá/PR

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.JV13 KSPB2 LLVJ4 H5EQR



LAUDO DE AVALIAÇÃO			
35- INTERESSADO ATDL - TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA			
36 - PLANTA DO IMÓVEL			
37- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS Trata-se de um imóvel comercial, localizado na Rua Rubens Sebastião Marin, 408. Área Construída: 5.032,65m².			
38- ÁREAS AVERBADAS (m²)			
ÁREA PRIVATIVA : 4296,78	ÁREA COMUM : 0	ÁREA TOTAL : 4296,78	
GARAGEM ÁREA ÚTL : 0	GARAGEM ÁREA COMUM : 0	GARAGEM ÁREA TOTAL : 0	
TOTAL : 4296,78	TOTAL : 0	TOTAL : 4296,78	
39- ÁREAS NÃO-AVERBADAS (m²)			
ÁREA PRIVATIVA : 733,87	ÁREA COMUM : 0	ÁREA TOTAL : 733,87	
GARAGEM ÁREA ÚTL : 0	GARAGEM ÁREA COMUM : 0	GARAGEM ÁREA TOTAL : 0	
TOTAL : 733,87	TOTAL : 0	TOTAL : 733,87	
40- FONTE DAS INFORMAÇÕES (MATRÍCULAS / CERTIDÕES / CARNÊS / PROJETOS ARQUITETÔNICOS / ETC.) - Matrícula do Imóvel:			
41- VALORES FINAIS DE AVALIAÇÃO (ÁREAS AVERBADAS + ÁREAS NÃO-AVERBADAS)			
VALOR DO TERRENO R\$ 11.800.000,00	VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 4.000.000,00	VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 15.800.000,00	
42- DADOS DA EMPRESA / AVALIADOR			
NOME DA EMPRESA	THAIS BAGALHAES	NOME DO PROFISSIONAL	THAIS LOPES BAGALHAES SILVA CREA PR 383310
LOCAL E DATA	MARINGÁ, 26 DE AGOSTO DE 2019	ASSINATURA	
43- AVALIAÇÃO - ENFOQUE MERCADOLÓGICO			
Enfoque mercadológico: Para um mercado necessário, com um nível de ofertas baixo e um nível de demanda baixo, estimamos um período entre 12/18 meses para venda do imóvel avaliado. Portanto, trata-se de imóvel de Liquidez baixa.			
VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 15.800.000,00 (Quinze Milhões e Oitocentos Mil Reais em números redondos)			
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (0,80%): R\$ 12.600.000,00 (Doze Milhões e Seiscentos Mil Reais)			
Área total do terreno: 12.100,00 m²			
Metodologia Utilizada na presente Avaliação: Método Comparativo de Mercado.			
Grau de Fundamentação do Método Comparativo de Mercado: Grau II Grau de Precisão do laudo: Grau II			
Segundo os critérios técnicos desta avaliadora, o imóvel pode ser aceito como garantia.			
Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar inspeções quanto à correção dos documentos fornecidos ou eventuais erros que possam vir a gerar o imóvel, nem tão pouco a descoberta ou correção de deficiências de quaisquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos (imagem / área e contornações), financeiros ou legais. Portanto, foram adotados as medidas de Mercado e IPTU - 2019 nos cálculos avaliativos.			
1. Matrícula do imóvel 2. Documentação Fotográfica e Cartorárias 3. Memória de Cálculos 4. Mapa de Localização do Imóvel 5. ART - Anotação de Responsabilidade Técnica			





ANEXO I
Matrícula do Imóvel

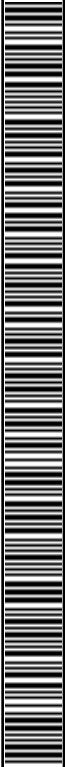


MÓVEL	DATA	FLS. N	MATRICULA N
Lote nº.61 - Gleba Patrimônio Sarandy. - Av. Duque de Caxias, 251 - 1.º andar sala 1 Waldemiro Pianos Tubar	30.11.79	01	-11.947-
REGISTRO DE IMÓVEIS -- 1.º OFÍCIO DE MARINGÁ			
LIVRO 2 - MATRICULA E REGISTRO GERAL			
11947	<p>Lote de terras sob nº.61(sessenta e um), parte do lote do mesmo número, com a área de 12.100,00 metros quadrados situada na Gleba Patrimônio Sarandy, deste município e comarca, dentro das seguintes divisões, matrizes e confrontações: - DIVISAS: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado a beira de uma estrada que vai para Maringá, segue confrontando com o lote nº.61-A no rumo SE.1840-30 com 242,00 metros, até um marco colocado na divisão do lote nº.66/67; daí mede-se pela dita divisão no rumo SE.7120-NO com 50,00 metros, até um marco semelhante aos outros; deste ponto segue confrontando com o lote nº.60 no rumo SO.1840-NE com 242,00 metros, até um marco fixado a beira da referida estrada e, finalmente pela mesma estrada no rumo SE.7120-NO numa extensão de 90,00 metros. PROPRIETÁRIOS: TAKAO KOHIYAMA e HIBENS YUKINORI TSEJI, agricultores, o primeiro japonês, casado com Shimaka Kohiyama em regime de comunhão de bens, residente no município de Maringá-PR, portador da CI RG.140.899-PR., CPF.108.378.099; o segundo brasileiro, casado com Eiko Tseji, em regime de comunhão de bens, residente nesta cidade, portador da CI RG.2.714.912-SP., e CPF.01.499.689. Registro anterior sob nº. 01, matrícula 4531, de 17.01.77, deste Registro de Imóveis. O Titular: <i>Marcos Flavio de Oliveira</i></p> <p>CREVI 376/1068/79. EM 1.º GRAU. Credor: Banco Bamerindus do Brasil S/A., agência de Maringá-PR. Emiteções: TAKAO KOHIYAMA e sua mulher SHIZUKA KOHIYAMA; HIBENS YUKINORI TSEJI e sua mulher Eiko Tseji. Emiteção: Maringá-PR., 23 de novembro de 1.979. Valor: Cr\$ 450.000,00. Juros: 21% ao ano. Vencimento e prisa de pagamento: - 13 de novembro de 1.984, em Maringá-PR. Registro nº.4283, livro 3. Dou fe. Maringá, 30 de novembro de 1.979. Custas: Cr\$ 302,00. O Titular: <i>Marcos Flavio de Oliveira</i></p>		
11947	<p>Transmitentes: TAKAO KOHIYAMA, já qualificado e sua mulher SHIZUKA KOHIYAMA, japoneses, do lar, portadora da CI 847.106 (para estrangeiro)-Pr.1 HIBENS YUKINORI TSEJI, já qualificado e sua mulher EIKO TSEJI, brasileiro, do lar, portadora da CI.RG.7.172.537-SP. Adquirentes: TIAGO MARTINS DE MELO e PAULO CESAR PERES MARINIS, brasileiros, consojantes, residentes nesta cidade; o primeiro casado com Martha Peres Martins no regime de comunhão de bens, portador da CI.RG.220.147-Pr., e CPF.006.815.209-49; o segundo, casado com Marcia Barbosa Martins, no regime de comunhão universal de bens, portador da CI.RG.862.951-Pr., e CPF.851.442.879-91. Titular: VENIA E COM. - PBA - Pública local, de 24.08.81, livro 317. Os.065/068. Valor: Cr\$ 2.400.000,00, que serão pagos - Cr\$ 1.200.000,00 em 03.02.82; Cr\$ 850.000,00 em 03.08.82 representados por Notas Promissórias e Cr\$ 350.000,00 pagão ao Banco Bamerindus do Brasil S/A., agência de Maringá, até o dia 13.11.84. Dou fe: Maringá, 07 de outubro de 1.981. Custas: Cr\$ 3.927,00. O Titular: <i>Marcos Flavio de Oliveira</i></p> <p>Conforme requerimento assinado por TIAGO MARTINS DE MELO, acompanhado de duas Notas Promissórias no valor de Cr\$ 1.200.000,00 e Cr\$ 850.000,00, que ficam arquivadas nesta matrícula, procedo ao cancelamento vínculo existente no registro nº.02 acima, tendo em vista a liquidação total da dívida. Dou fe. Maringá, 22 de março de 1.984. Custas: Cr\$ 15.200,00 - à serventia, Cr\$ 800,00 ao CPC e Cr\$ 3.200,00 ao FP. O Titular: <i>Marcos Flavio de Oliveira</i></p>		
11947	<p>Nos termos da Carta de Autorização, assinada pelo Credor em 19.03.84, que fica arquivada nesta matrícula, procedo ao cancelamento da Cédula acima registrada, sob nº.01, tendo em vista a liquidação total da dívida. Dou fe. Maringá, 22 de março de 1.984. Custas: Cr\$ 627,00 à serventia, Cr\$ 32,00 ao CPC e Cr\$ 120,00 ao FP. O Titular: <i>Marcos Flavio de Oliveira</i></p>		

Documento Assinado Digitalmente
 MIRAIA
 CPF: 01498123961 - 22/02/2019



ANEXO II
Documentação Fotográfica





DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista do Acesso



Fachada





Vista geral



Vista Interna





Fundos



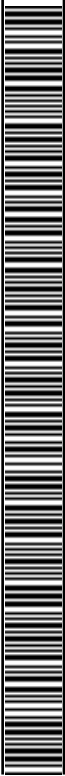


Edifício Palácio do Comércio - Rua Neo Alves Martins, 2789 - Sala 204 - CEP: 87.013-040 - Maringá/PR





ANEXO III
Memória de Cálculos





METODOLOGIA

Para a presente avaliação, será adotado o Método Evolutivo, que se desenvolve, através da conjugação de procedimentos e Métodos Avaliatórios.

Método Evolutivo:

No emprego do Método Evolutivo, a composição do valor total do imóvel avaliando, foi obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno;

VB - Valor da Benfeitoria (Valor Atual);

FC - Fator de Comercialização (adotado = 1,00 segundo o mercado imobiliário do município)

OBS: (VT + VB) = Custo Atual de Reprodução do Imóvel

O Valor do Terreno vazio é determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

O Valor Atual das Benfeitorias é o resultado da subtração do Custo de Reprodução como nova, da parcela relativa à depreciação.

Terreno Vazio (VT):

Edifício Palácio do Comércio - Rua Neo Alves Martins, 2789 - Sala 204 - CEP: 87.013-040 - Maringá, PR





MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

"O Método Comparativo identifica o valor do bem, por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". As características e os atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação do valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os graus de fundamentação e precisão da NBR 14.653.

O tratamento dispensado aos elementos para serem levados à formação do valor, será feito através de estatística descritiva, homogeneizando-se os dados observados, quando não perfeitamente comparáveis.

- Fatores e Coeficientes Utilizados:

Determinada a amostra de referência e seus valores unitários básicos, para o processo de homogeneização, serão utilizados os seguintes fatores e/ou coeficientes:

Fator Fonte:

Aos preços de oferta, será aplicada uma taxa de desconto, a fim de atender à natural elasticidade dos negócios. Esta taxa é o percentual entre os valores de oferta e o valor pelo qual efetivamente ocorrem os negócios.

Caso a oferta seja para "venda à prazo", o preço deverá ser transformado em "valor à vista", através das regras de matemática financeira aplicáveis.





Fator de Transposição (Fator Transpos.):

Na transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário será corrigido pelo Fator de Transposição, determinado pela relação: $F_{tr} = I_a / I_p$, onde: I_a = Índice do local avaliando; I_p = Índice do local do elemento pesquisado.

Coefficiente de Topografia (Fator Topografia):

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Serão utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos aproximados abaixo:

■ Situação paradigma: terreno plano	1,00
■ Caído para os fundos até 5%.....	0,95
■ Caído para os fundos de 5% até 10%.....	0,90
■ Caído para os fundos de 10% até 20%.....	0,80
■ Caído para os fundos mais de 20%.....	0,70
■ Em aclive até 10%.....	0,95
■ Em aclive acima de 20%.....	0,90

Coefficiente de Área (Fator Área):

O Coeficiente de Área será determinado por fórmula empírica:

$$C_{\text{área}} = (A_p/A_a)^{0,25}, \text{ se } 0,90 \leq (A_p/A_a) \leq 1,30$$

$$C_{\text{área}} = (A_p/A_a)^{0,125}, \text{ se } (A_p/A_a) < 0,90 \text{ ou } > 1,30$$

onde: A_a = Área do avaliando e A_p = Área do elemento pesquisado





Resultados (conforme tabela anexa):

Valor Mínimo: R\$ 9.618.300,00

Valor Médio: R\$ 11.769.800,00

Valor Máximo: R\$ 13.921.200,00

Valor Venal Adotado para o Terreno:

R\$ 11.800.000,00 (Onze Milhões e Oitocentos Mil Reais em números redondos)

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Barracão:

Área construída total: 5.032,65 m²

Para cálculo do valor da benfeitoria foi utilizado o valor correspondente a R\$ 988,38/m², o qual foi composto pelo valor informado pelo Sinduscon/PR, acrescidos do BDI e despesas complementares, para imóveis com as características do avaliando.
R\$ 988,38 x 5.032,65 m² = R\$ 4.974.170,61

Valor Depreciado (Valor Atual) da Benfeitoria: considerando que trata-se de construção com estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples, idade aparente de 16 anos; Fator de Depreciação = 0,834 (segundo critérios de Ross-Heidecke).

R\$ 4.974.170,61 x 0,834 = R\$ 4.148.458,29 = R\$ 4.000.000,00 (Quatro Milhões de Reais em números redondos).





VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

R\$ 4.000.000,00 (Quatro Milhões de Reais, em números redondos)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL SEGUNDO MÉTODO EVOLUTIVO:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno;

VB - Valor da Benfeitoria (Valor Atual);

FC - Fator de Comercialização

$$VI = (11.800.000,00 + 4.000.000,00) \times 1,00$$

VI = R\$ 15.800.000,00 (Quinze Milhões e Oitocentos Mil Reais em números redondos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 15.800.000,00 (Quinze Milhões e Oitocentos Mil Reais em números redondos).

Valor para Liquidação Forçada (0,80): R\$ 12.600.000,00 (Doze Milhões e Seiscentos Mil Reais em números redondos).



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - TERRENO

Linha de Avaliação Simplificada - Processo e Fundamentação conforme artigo 196, § 2º do I

IMÓVEL (RUA)	V. Lote em R\$ (Tabela 1)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR				VALOR	VALOR
			Área	Valor	Valor	Valor		
1 Rua João Pinheiro - Vila Santa Rosa - Mangá - PE Matrícula - 44.48764-000 Parcela Regida - Sim	8.000.000,00	20.000,00	360,00	1.700	1.000	1.000	1,000	800,00
2 Rua Manoel Pinheiro - Vila Santa Rosa - Mangá - PE Matrícula - 44.48764-000 Parcela Regida - Não	8.000.000,00	10.000,00	900,00	2.000	1.000	0,997	1,000	1.000,00
3 Av. Colombo - Anel de Acesso - Mangá - PE Parcela Regida - Não	10.000.000,00	10.000,00	1.000,00	1.000	1.000	1,000	1,000	1.000,00
4 Av. Nelson - Zona III - Mangá - PE Parcela Regida - Não	8.000.000,00	11.000,00	800,00	1.100	1.000	0,991	1,000	730,00
5 Av. Almeida - Zona III - Mangá - PE Parcela Regida - Não	11.000.000,00	10.000,00	1.000,00	1.000	0,993	1,000	1,000	1.170,00

Intervalo de Comparação		Relação Área		Média (R\$/m²)		Média (R\$/m²)	
De (R\$/m²)	Até (R\$/m²)	Normal	Relação	Devido Padrão (R\$/m²)	Coefficiente Variável (%)	Devido Padrão (R\$/m²)	Coefficiente Variável (%)
7,1	1,800			800,46	42,30%	800,46	23,80%
Devido Padrão	231,67						
Fórmula	$T \times S^{0,11103}$						
Resultado	177,81						
Valor Médio (R\$/m²)	872,71						
Valor Máximo (R\$/m²)	794,90						
Valor Mínimo (R\$/m²)	1.100,00						

Grupo Fundamentação Tratamento Físico		Grupo Precisão	
II	II	II	II
Valor do Terreno R\$	11.700.000,00	Valor do Terreno R\$	11.700.000,00
Valor Ajustado R\$	11.700.000,00	Valor Ajustado R\$	11.700.000,00

Nota: Para mais detalhes, consulte o Plano de Avaliação - Mangá - PE.

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-JVL3 KSPB2 LLVJ4 H5EQR



ANEXO IV
Mapa de Localização do Imóvel

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R' or similar, located at the bottom right of the page.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Imagem extraída de: <https://www.google.com/maps/@-23.5500000,-46.6333333,15z>





ANEXO V

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica





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
1720194035623

Página 1/1

1. Responsável Técnico THAIS LOPES MAGALHÃES SILVA Título profissional: ENGENHEIRA CIVIL RNP: 1704336603 Código: PR-30231/D	
2. Dados do Contrato Contratante: ATDL - TRANSPORTES RODOVÁRIOS LTDA R RUBENS SEBASTIAO MARIN, 408 PARQUE INDUSTRIAL - MARINGÁ/PR 87045-020 CNPJ: 80.517.733/0004-80 Contrato: (Sem número) Celebrado em: 20/08/2019 Valor: R\$ 700,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira	
3. Dados da Obra/Serviço R RUBENS SEBASTIAO MARIN, 408 PARQUE INDUSTRIAL - MARINGÁ/PR 87045-020 Data de início: 20/08/2019 Previsão de término: 27/08/2019 Finalidade: Outro	
4. Atividade Técnica Condução de serviço técnico [Lauder] AVALIAÇÃO	Quantidade: 1,00 Unidade: SERV
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder à baixa desta ART	
7. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima THAIS LOPES MAGALHÃES SILVA - CPF: 962.567.879-30	8. Informações - A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br ; - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br ; - A guarda de via assinada de ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
ATDL - TRANSPORTES RODOVÁRIOS LTDA - CNPJ: 80.517.733/0004-80	
Acesso neste site: www.crea-pr.org.br Central de Atendimento: 0800 043 0067	

