



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





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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PROPRIETÁRIO: NOMA DO BRASIL S/A.**

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

**IMÓVEL DE USO INDUSTRIAL**

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

## LAUDO DE AVALIAÇÃO TIPO COMPLETO

### 1. ESPECIFICAÇÕES

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

### 2. ESTRUTURA DO LAUDO:

#### 2.1 IMÓVEL

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



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

#### 2.2 OBJETIVO

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





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

### 2.3 INTERESSADO

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

### 2.4 PROPRIETÁRIO

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

### 2.5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

– O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

– Na documentação fornecida, constituída por laudo de avaliação, cálculos, gráficos e planilhas referente ao método utilizado para a avaliação (utilizado o programa TS SISREG), encontra-se detalhes para a avaliação do imóvel avaliando;

– Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 20/12/2022 foi possível constatar que o imóvel possui fácil acesso;

– Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local foi possível coletar informação de valores, dimensões e valor mercado de oferta e procura de terrenos semelhantes;

– Nesta avaliação considera-se que toda a documentação do imóvel avaliando está apto legalmente para ser vendido, porém foi verificado na matrícula que constam averbações de Indisponibilidade do Imóvel;

– É consignado, se for essa a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

### 2.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

– O imóvel está situado em avenida comercial/industrial do município de Sarandi, próximo à divisa com a cidade de Maringá. Região concentra inúmeras empresas dos setores industriais, comércios e serviços.

– Tem testada para a Avenida Ademar Borna, com 122,96 metros, que é uma avenida marginal à Rodovia BR 376, na saída do município de Sarandi em direção a Maringá, no lado direito. As duas vias apresentam intenso fluxo de veículos e pessoas e o imóvel apresenta excelente visibilidade por essas vias.







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

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



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

## **2.7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

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





### LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

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

– A matrícula apresentada área total averbada de 4.188,59 m<sup>2</sup>, que corresponde as edificações verificadas no local, no momento da vistoria. Correspondem a 3 unidades de barracões industriais independentes, sem ligação entre eles.

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

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

Abaixo estão imagens do imóvel avaliando e das edificações construídas:



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







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



F02- Logradouro Avenida Ademar Borna – imóvel lado esquerdo.



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



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



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



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



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





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



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



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



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



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

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1.PROCESSO DE AVALIAÇÃO

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

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





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

### 3.2 METODOLOGIA

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

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

#### 3.2.1 Métodos para identificar o valor de um bem

##### Método Comparativo Direto de dados de mercado

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

##### Método Involutivo

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

##### Método Evolutivo

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

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

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

##### Método da capitalização de renda

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

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







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

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

### 3.2.2 Métodos para identificar o custo de um bem

#### Método Comparativo direto de Custo

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

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

#### Método da Quantificação de Custo

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

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

### 3.2.3 Pesquisa

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

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

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





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

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

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

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

### 3.2.4 Especificação das Avaliações

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

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

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

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

### 3.2.5 Aplicação da Metodologia

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

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

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





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

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

### 3.3 MÉTODOS E RESULTADOS

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

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

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

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

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

(X1) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno. Amplitude da amostra: 2.080,00 m<sup>2</sup> a 605.000,00m<sup>2</sup>  
Crescimento negativo em relação a var. dependente;

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

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

(Y) Valor R\$/m<sup>2</sup>: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 36,00/m<sup>2</sup> a R\$ 1.066,45/m<sup>2</sup>;

Em anexo, serão apresentados a planilha de dados utilizados.





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

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

### 3.1 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

#### 3.1.1 Avaliação do Lote

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

Foram utilizados 18 elementos por apresentarem-se consistentes.

O Modelo obtido apresentou os resultados a seguir:

- Coeficiente de correlação  $r$ : igual a 0,6191 ou 61,91%, indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm forte influência na formação do valor unitário;

- Coeficiente de determinação ( $r^2$ ): igual a 0,8284, indicando que 82,84% da formação dos preços foi explicada pelas variáveis inseridas no modelo;

- Confiança do modelo: O valor de Fisher-Snedecor calculado, de 10,21, foi superior ao valor tabelado, confirmando a hipótese de existência da regressão ao nível de significância de 1%, o que indica que a probabilidade da equação matemática ser interpretativa do fenômeno investigado é 99%, apresentando boa aderência, conforme gráfico abaixo:

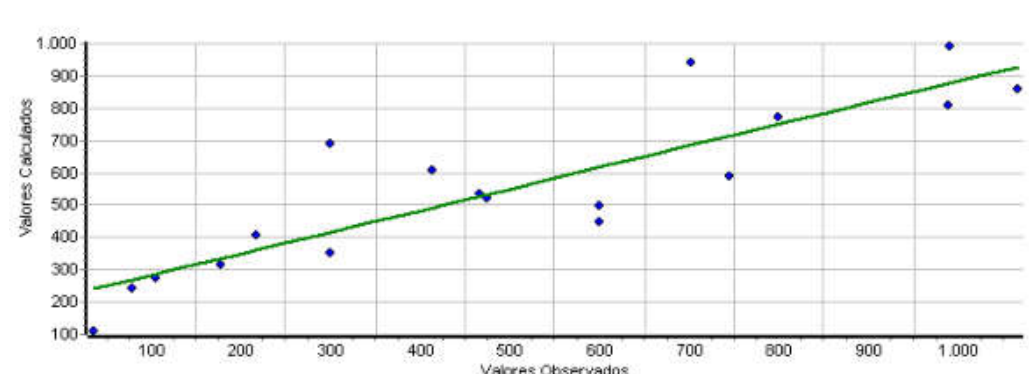


Gráfico 01: Gráfico de aderência: (Valor observado x Valor calculado)

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





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

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

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

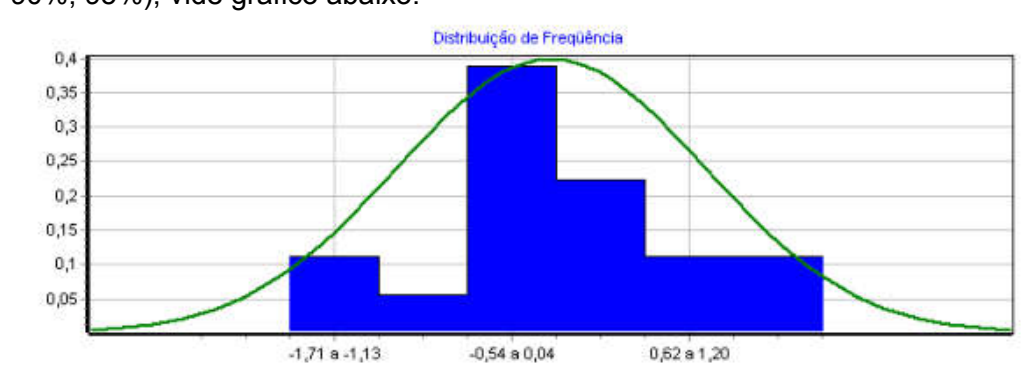


Gráfico 02: Gráfico de Distribuição Normal

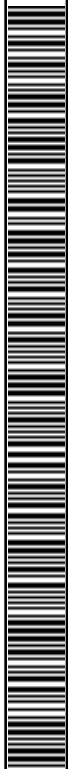
- Não Auto-Regressão: negada, pela estatística de Durbin- Watson, com índice de Confiabilidade de 90% para a maioria dos regressores, a hipótese de ocorrência de auto -regressão.

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

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

Tabela 01: Matriz de Correlações

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







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

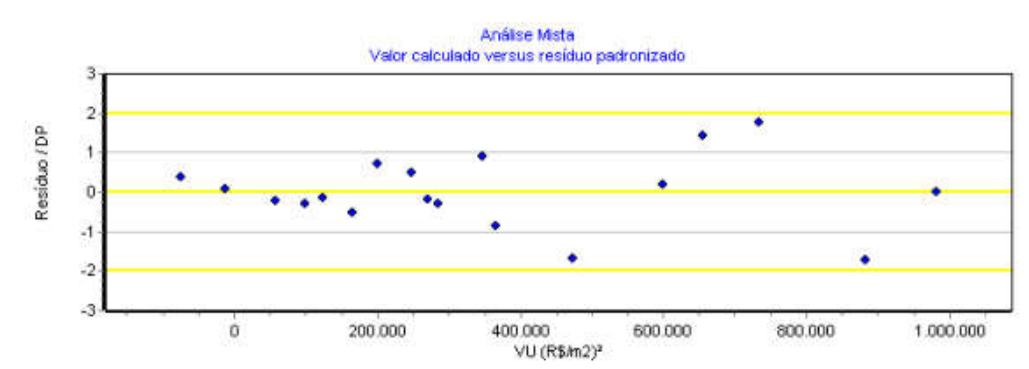


Gráfico 03: Gráfico de Resíduos

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

## 3.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

### 3.2.1. TERRENO:

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

Área do terreno: 12.058,72 m<sup>2</sup>

D C: 1600,00

Local: 01

### EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

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

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

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

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

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





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

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

- Campo de Arbítrio:

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

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

### 3.2.2. EDIFICAÇÕES:

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

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

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

Valores em R\$/m<sup>2</sup> / Variação Mensal %

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

RP1Q 2.126,58 0,35%

**GI 1.141,06 0,19%**

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

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

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





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

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

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

O BDI utilizado foi de 30 %

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

Tabela 02: Cálculo dos Custos pelo CUB Regional

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

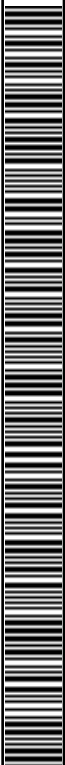




**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**

Critério de Heideck			
Tabela de Risco/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente Et%
A	<b>NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS</b> Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa	O Ótimo	0,00%
B	<b>ENTRE NOVO E REGULAR</b> Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência	MB Muito bom	0,32%
C	<b>REGULAR</b> Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo. Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B Bom	2,52%
D	<b>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES</b> Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I Intermediário	8,09%
E	<b>REPAROS SIMPLES</b> Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza, implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R Regular	18,10%
F	<b>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES</b> Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	D Deficiente	33,20%
G	<b>REPAROS IMPORTANTES</b> Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M Mau	52,80%
H	<b>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR</b> Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento de funcionalidade, segurança e operação. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM Muito mau	75,20%
I	<b>SEM VALOR</b> Valor de demolição residual Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM Demolição	100,00%

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

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

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

TABELA DE ROSS – HEIDECHE

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

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

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte





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

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

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

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

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

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

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

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

**Valor do Terreno: R\$ 9.381.804,75**

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

**EDIFICAÇÕES + TERRENO: R\$ 13.764.651,00**

### 3.2.2. RESULTADOS

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





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

## 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

#### 4.1.1 TERRENO

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

Abaixo tabela de cálculo:

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

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

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

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

#### 4.1.2 – CONSTRUÇÃO

Para a quantificação de custos foi utilizada a seguinte tabela:

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

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





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

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

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

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

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

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

Abaixo tabela de cálculo:

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

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

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

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

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

#### 4.2 GRAU DE PRECISÃO

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

### 4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

LIQUIDEZ: baixa de venda de imóveis acima seis meses.

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal.

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

PÚBLICO ALVO: Empresários do setor industrial.

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

### 4.4 CONCLUSÃO

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

**Valor de avaliação:**

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

### 4.5 – ANEXOS

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

MARINGÁ, 16/12/2022

**FABIANO MARCOS  
SAPATINI:01746903988**

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

Assinado de forma digital por FABIANO  
MARCOS SAPATINI:01746903988  
Dados: 2022.12.20 17:12:16 -03'00'





**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**

Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

## ANEXOS







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

**Data de referência:**

16/12/2022 10:12:11

**Informações complementares:**

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

**Resultados Estatísticos:**

Linear

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

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,725961

**Normalidade dos resíduos**

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

**Outliers do Modelo: 0**

**Equação**

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

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

**Dados do imóvel avaliado:**

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

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

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

Precisão: Grau III





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

MODELO: MODELO0

Data: 16/12/2022

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

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

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

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

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

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

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

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

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

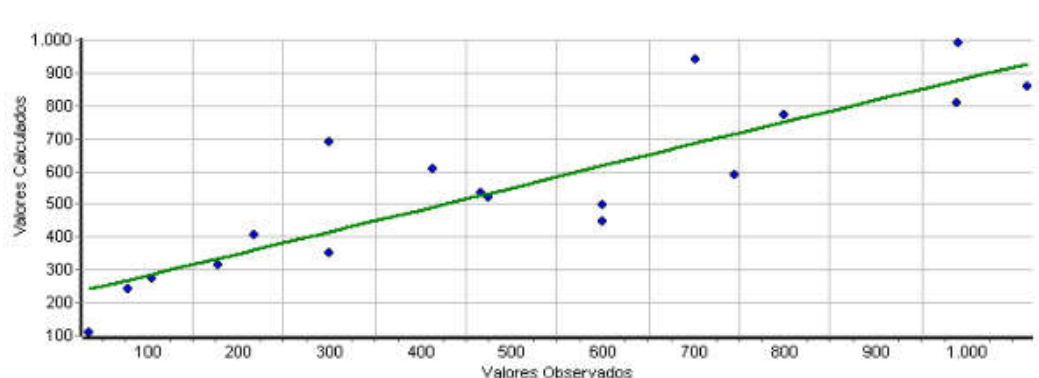
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 503,54	Coefic. Aderência	: 0,72596
Variacão Total	: 1833440,62	Variacão Residual	: 502435,15
Variância	: 101857,81	Variância	: 35888,22
Desvio Padrão	: 319,15	Desvio Padrão	: 189,44



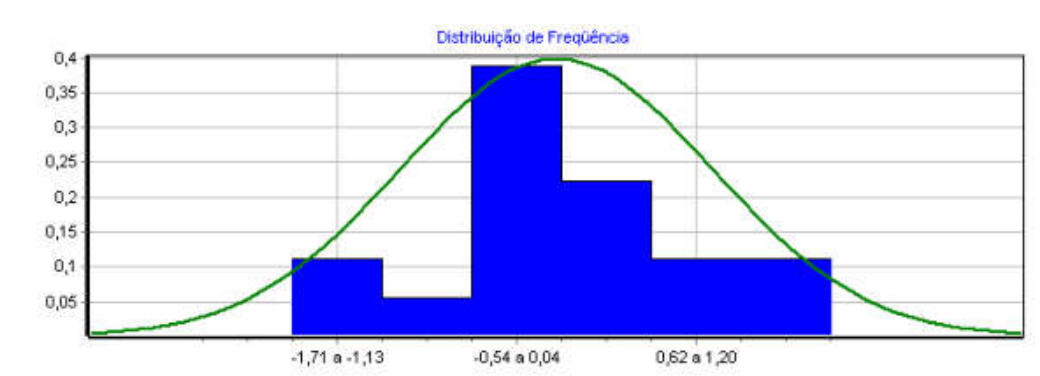


**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

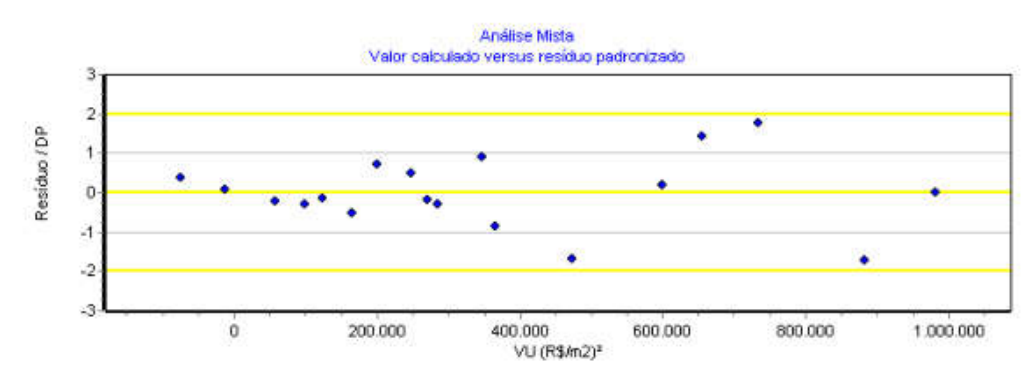
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





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

**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

**X<sub>1</sub> Área**

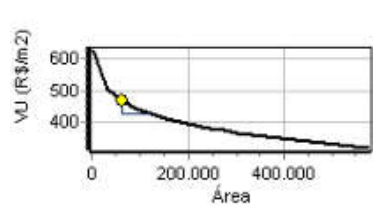
Importada do Excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2080,00 a 605000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -8,59 % na estimativa



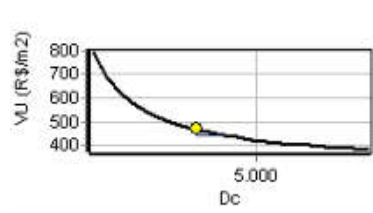
**\* Renda**

Importada do Excel

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 632,47

Impacto esperado na dependente: Positivo



**X<sub>2</sub> Dc**

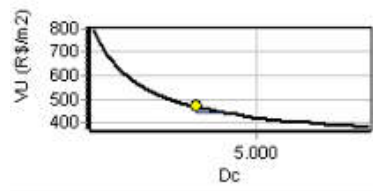
Importada do Excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 850,00 a 8200,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -5,39 % na estimativa



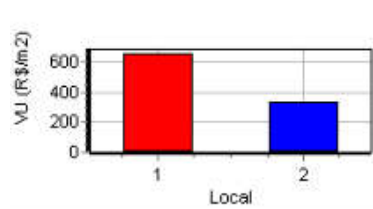
**\* data**

Importada do Excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo





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

**X<sub>3</sub> Local**

Importada do Excel

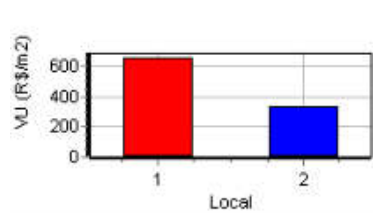
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

Diferença entre extremos: -49,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



**Y VU (R\$/m²)**

Importada do Excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 36,00 a 1066,45

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

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

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

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

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







LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

Dados Utilizados:

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





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEIS

*Basilio Zanusso*  
Registrador designado

*Paulo Cesar Zanusso*  
Registrador Substituto



MAT. N.º 000936

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 001

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terras sob nº250-B (duzentos e cinquenta-B), com a área de 12.058,72 metros quadrados, situado na GLEBA DO PATRIMÔNIO SARANDI, deste Município e Comarca de Sarandi-PR., com as seguintes divisas, metragens e confrontações: Divide-se: com a Rua Vereador José Fernandes no rumo NO 71°20'SE com uma distância de 128,00 metros; com os lotes nºs 249-A-1/249-A-2 no rumo NE 19°33' SO com uma distância de 111,60 metros; com o lote nº250-A (faixa ocupada pela Rodovia BR-376), no rumo SE 58°12'NO com uma distância de 122,96 metros e, finalmente com o lote nº251-A no rumo SO 14°12'NE com uma distância de 83,90 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. **PROPRIETÁRIA:** NOMA & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede nesta cidade, à Rodovia BR-376, KM-415, inscrita no CG-C/MF sob nº79.131.918/0001-20. -Registro Anterior: Matrícula nº73, livro 02, deste Ofício Imobiliário. Dou fé. Sarandi, 16 de setembro de 1997. Oficial Designado:

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

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

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

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

www.regidores.onr.org.br

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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

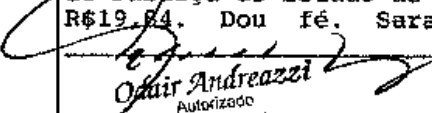
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JXCD TJBWK CNKDF 34RMB



MAT. N.º 000936

FLS.V.º 001

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

  
Odair Andreazzi  
Autorizado  
Por. Nº 029/97

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

  
Odair Andreazzi  
Substituto  
Por. Nº 029/97

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

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

www.regidores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JXCD TJBWK CNKDF 34RMB





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

Basílio Zanusso  
Registrador



MAT. N.º 936

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 02

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

Odeir Andrezzi  
Substituto  
Port. Nº 029/97

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

SEGUIE NO VERSO

www.registradores.onr.org.br

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JXCD TJBWK CNKDF 34RMB



MAT. N.º 936

FLS.V.º 02

de Bens, arquivado neste Serviço, procedo a averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens de: NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA** - CNPJ/MF n.º 79.131.918/0001-20. **FUNREJUS 25%** e **Emolumentos: VRC 630,00 = R\$ 121,59** (a receber e a recolher atualizados, respectivamente, conforme artigo 555, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná). Dou fé. Sarandi, 13 de agosto de 2018. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora

**AV.7-936.** (Protocolo n.º 68.955, de 31/08/2018). **INDISPONIBILIDADE.** Ordem de Indisponibilidade - Protocolo de Indisponibilidade 201808.3014.00591353-LA-580 - Processo n.º 00015474820175090020 - Data e Hora: 30/08/2018 - 14:17:36 - Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho -> PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - PR - Maringá -> PR - 01º Vara do Trabalho de Maringá, recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivado neste Serviço, procedo a averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens de: NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA** - CNPJ/MF n.º 79.131.918/0001-20. **FUNREJUS 25%** e **Emolumentos: VRC 630,00 = R\$ 121,59** (a receber e a recolher atualizados, respectivamente, conforme artigo 555, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná). Dou fé. Sarandi, 03 de setembro de 2018. Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora,

**R.8-936.** (Protocolo n.º 73.063, de 10/05/2019). **PENHORA.** Conforme Termo de Penhora, de 16/03/2018 e Mandado de Averbação, de 04/05/2018, expedidos pela 4ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, assinados digitalmente por Maria Pastora Proença e Rodrigo César Fernandes Marinho, extraído do Processo Digital n.º 1090573-68.2017.8.26.0100 de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, em que é **Exequente: BANCO VOTORANTIM S.A.** - CNPJ n.º 59.588.111/0001-03, **Executados: NOMA DO BRASIL S/A** - CNPJ n.º 79.131.918/0001-20; **MARCELO HARUO NOMA** - CPF n.º 023.053.409-07; **NOMA PARTICIPAÇÕES S/A** - CNPJ n.º 07.182.514/0001-54 e **MARCOS MITSUO NOMA** - CPF n.º 018.191.209-02, arquivados neste Serviço, procedo o registro para constar, que os direitos do imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO.** Valor: R\$ 14.731.544,17 (quatorze

SEGUE NA FOLHA 3

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JXCD TJBWK CNKDF 34RMB





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEIS

VÂNIA ANDREIA FACCI VIEIRA  
REGISTRADORA



MAT. N.º 936

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 03

MAT. N.º 936

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

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JXCD TJBWK CNKDF-34RMB

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



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

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





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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla  
1720226965710

1. Responsável Técnico

**FABIANO MARCOS SAPATINI**

Título profissional:  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **FABIANO MARCOS SAPATINI ME**

RNP: **1703613520**  
Registro: **PR-68309/D**  
Registro: **51245**

2. Dados do Contrato

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

CNPJ: **79.131.918/0001-20**

ROD BR 376 KM 415, 336

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 15/12/2022

Valor: R\$ 10.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD BR 376 KM 415, 336

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

Data de Início: 15/12/2022

Previsão de término: 22/12/2022

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

AV ADEMAR BORNIA, 121

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87113-000

Data de Início: 15/12/2022

Previsão de término: 22/12/2022

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

3. Atividade Técnica

[Laudo] de imóveis

Quantidade

Unidade

2,00

UNID

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

6. Assinaturas

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

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](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.confea.org.br](http://www.confea.org.br)
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em : 20/12/2022

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720226965710





lollato.com.br

## DOC. 03

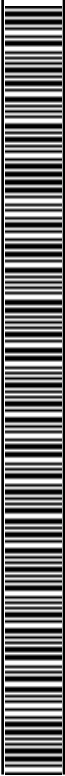
### Art. 53, inc. III da Lei 11.101/2005 Avaliação dos Bens e Ativos do Devedor

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 T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZYV D65CY KYFD8 7CE9K





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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PROPRIETÁRIO: NOMA DO BRASIL S/A.**

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

**IMÓVEL DE USO INDUSTRIAL**

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

### LAUDO DE AVALIAÇÃO TIPO COMPLETO

#### 1. ESPECIFICAÇÕES

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

#### 2. ESTRUTURA DO LAUDO:

##### 2.1 IMÓVEL

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

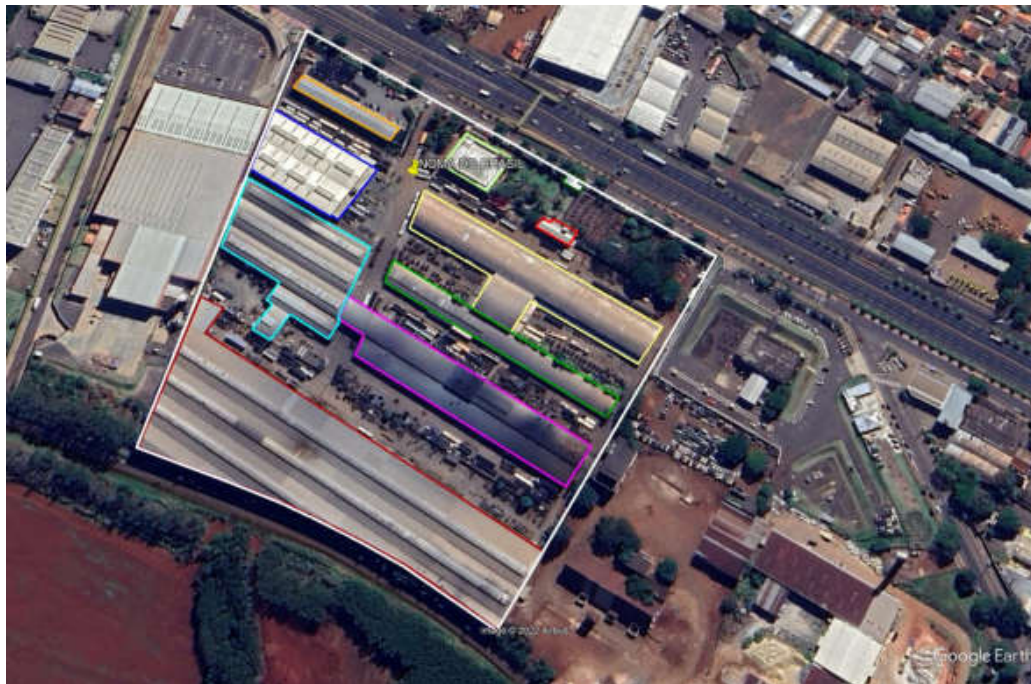


Figura 1: Localização do imóvel – Google Earth (S -23° 26' 02,14" / O -51° 53' 04,34")

##### 2.2 OBJETIVO

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







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

### 2.3 INTERESSADO

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

### 2.4 PROPRIETÁRIO

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

### 2.5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

– O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

– Na documentação fornecida, constituída por laudo de avaliação, cálculos, gráficos e planilhas referente ao método utilizado para a avaliação (utilizado o programa TS SISREG), encontra-se detalhes para a avaliação do imóvel avaliando;

– Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 20/12/2022 foi possível constatar que o imóvel possui fácil acesso;

– Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local foi possível coletar informação de valores, dimensões e valor mercado de oferta e procura de terrenos semelhantes;

– Nesta avaliação considera-se que toda a documentação do imóvel avaliando está apto legalmente para ser vendido, porém foi verificado na matrícula que constam averbações de Indisponibilidade do Imóvel;

– É consignado, se for essa a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

### 2.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

– O imóvel está situado em avenida comercial/industrial do município de Sarandi, próximo à divisa com a cidade de Maringá. Região concentra inúmeras empresas dos setores industriais, comércios e serviços.

– Tem testada para a Rua Antonio Volpato, com aproximadamente 350,00 metros, que é uma avenida marginal à Rodovia BR 376, na saída do município de Sarandi em direção a Maringá, no lado esquerdo. As duas vias apresentam intenso fluxo de veículos e pessoas e o imóvel apresenta excelente visibilidade por essas vias.





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

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



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

## 2.7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- O imóvel avaliando está localizado a aproximadamente 1.600 metros de distância do Centro da cidade de Sarandi. É determinado como centro daquela cidade o cruzamento da Avenida Londrina com a Rua Guaiapó. Apresenta ainda distância de 350 metros até o entroncamento na divisa de Sarandi com a cidade de Maringá.
- O imóvel possui área de terreno de 70.889,78 m<sup>2</sup>, em formato irregular, sendo composto pelos lotes: lote 248, lote 249-B e lote 250; na quadra 01, os lotes com os números de 01 a 22; na quadra 02, os lotes com os números de 02 a 20; na





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

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

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

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

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

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



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







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

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

Abaixo estão imagens do imóvel avaliando e das edificações construídas:



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



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



F03- Imagem do barracão denominado como B01, imagem externa



F04 – Imagem do barracão denominado B02, imagem externa.





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



F05- Imagem do barracão denominado B02, imagem interna.



F06- Imagem do barracão denominado B02, imagem interna.



F07- Imagem do barracão denominado B03, imagem externa.



F08- Imagem do barracão denominado B03, imagem interna.



F09- Imagem do barracão denominado B04, imagem externa.



F10- Imagem do barracão denominado B04, imagem interna.







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



F11 - Imagem do barracão denominado B05, imagem externa.



F12- Imagem do barracão denominado B05, imagem interna.



F13 - Imagem do barracão denominado B06, imagem externa.



F14- Imagem do barracão denominado B06, imagem interna.



F15 - Imagem do barracão denominado B06, imagem externa.



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





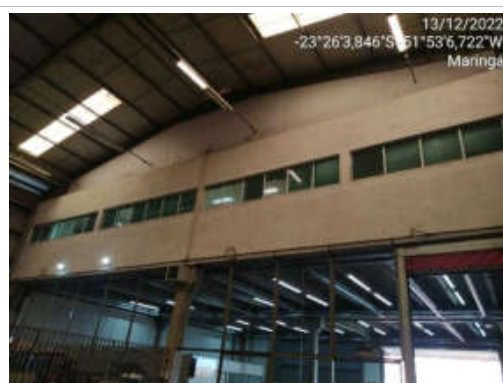
**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matriculas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**



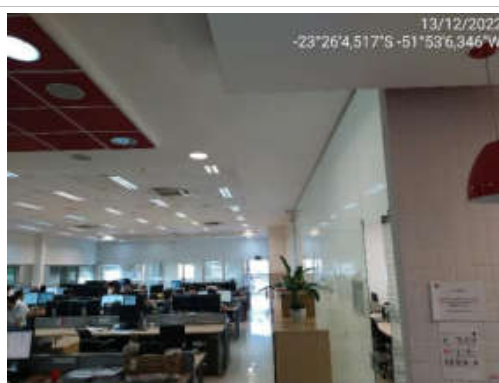
F17 - Imagem do barracão denominado almoxarifado/escritório, imagem externa.



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



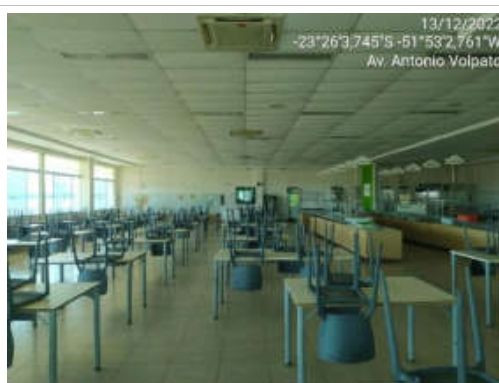
F19 - Imagem do barracão denominado almoxarifado/escritório, imagem do pavimento superior (escritórios).



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



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



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







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



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



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



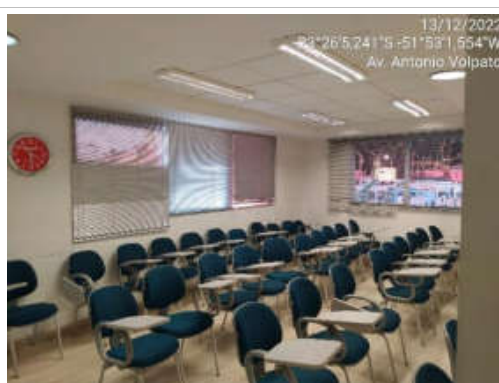
F25 - Imagem do barracão denominado Portaria, imagem externa.



F26- Imagem do barracão denominado Portaria, imagem interna.



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



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





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



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



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

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1.PROCESSO DE AVALIAÇÃO

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

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

#### 3.2 METODOLOGIA

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

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

##### 3.2.1 Métodos para identificar o valor de um bem

##### Método Comparativo Direto de dados de mercado





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

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

### Método Involutivo

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

### Método Evolutivo

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

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

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

### Método da capitalização de renda

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

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

## 3.2.2 Métodos para identificar o custo de um bem

### Método Comparativo direto de Custo

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

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







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

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

### **Método da Quantificação de Custo**

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

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

### **3.2.3 Pesquisa**

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

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

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

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

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

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

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

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





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

### 3.2.4 Especificação das Avaliações

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

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

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

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

### 3.2.5 Aplicação da Metodologia

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

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

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

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

## 3.3 MÉTODOS E RESULTADOS

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

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

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

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

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

– (X1) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno. Amplitude da amostra: 2.080,00 m<sup>2</sup> a 605.000,00m<sup>2</sup>  
Crescimento negativo em relação a var. dependente;

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

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

– (Y) Valor R\$/m<sup>2</sup>: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 36,00/m<sup>2</sup> a R\$ 1.066,45/m<sup>2</sup>;

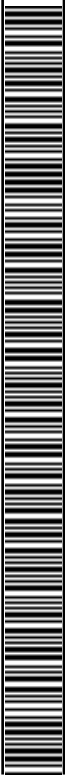
Em anexo, serão apresentados a planilha de dados utilizados.

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

### 3.1 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

#### 3.1.1 Avaliação do Lote

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





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

Foram utilizados 18 elementos por apresentarem-se consistentes.

O Modelo obtido apresentou os resultados a seguir:

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

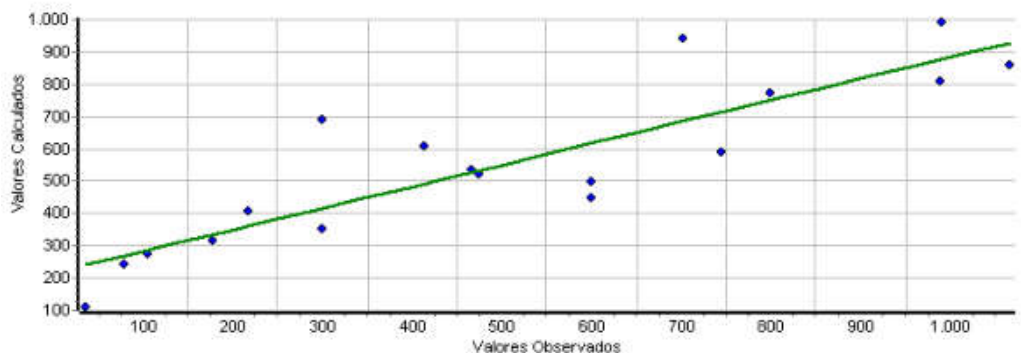


Gráfico 01: Gráfico de aderência: (Valor observado x Valor calculado)

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





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

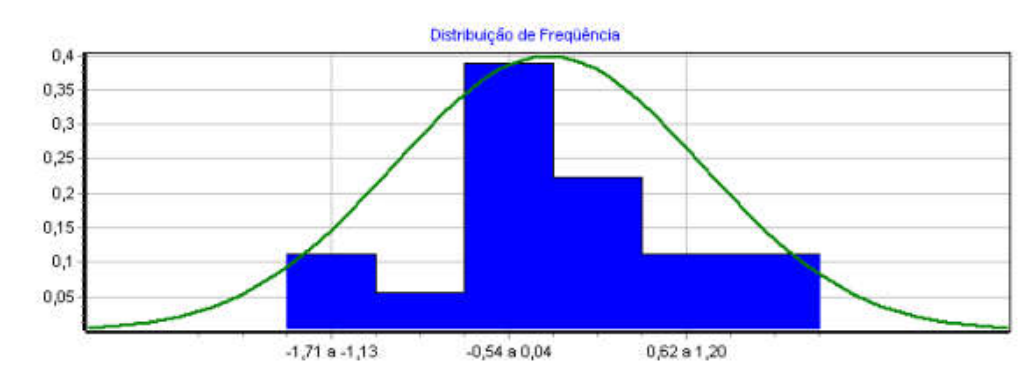


Gráfico 02: Gráfico de Distribuição Normal

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

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

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

Tabela 01: Matriz de Correlações

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







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

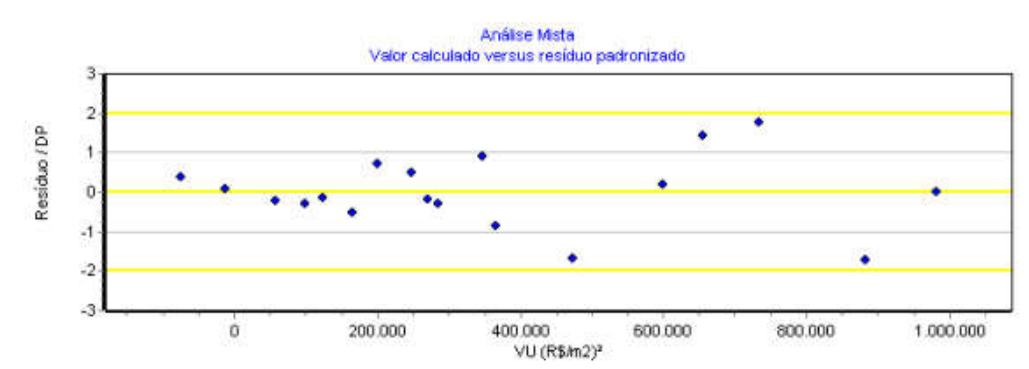


Gráfico 03: Gráfico de Resíduos

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

### 3.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

#### 3.2.1. TERRENO:

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

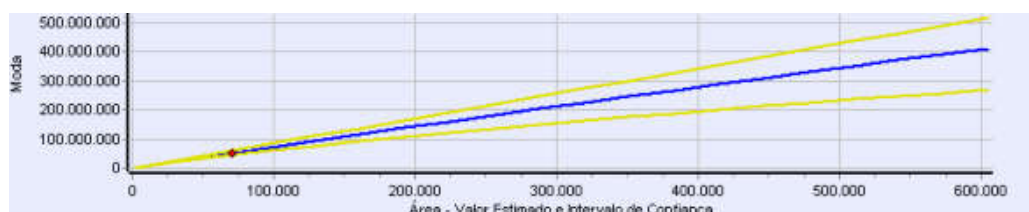
Área do terreno: 70.889,78 m<sup>2</sup>

D C: 1600,00

Local: 01

#### EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

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



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





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

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

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

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

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

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

- Campo de Arbítrio:

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

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

### 3.2.2. EDIFICAÇÕES:

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

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

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

Valores em R\$/m<sup>2</sup> / Variação Mensal %:

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial andares Livres)

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

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

**GI – R\$ 1.141,06 /M2**

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





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

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

Critério de Heideck			
Tabela de Ross Heideck -- Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	<b>NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS</b> Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa	O Ótimo	0,00%
B	<b>ENTRE NOVO E REGULAR</b> Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. <b>Não recebeu e nem necessita de reparos.</b> Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência	MB Muito bom	0,32%
C	<b>REGULAR</b> Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo. <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i> Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B Bom	2,52%
D	<b>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES</b> Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i> Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I Intermediário	8,09%
E	<b>REPAROS SIMPLES</b> Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza, implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R Regular	18,10%
F	<b>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES</b> Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	D Deficiente	33,20%
G	<b>REPAROS IMPORTANTES</b> Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M Mau	52,80%
H	<b>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR</b> Restauração total de elementos ou peças importantes. <i>Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM Muito mau	75,20%
I	<b>SEM VALOR</b> Valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM Demolição	100,00%

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





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

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

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

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

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

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

Legenda: %VU – Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte



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

Tabela de Áreas e Caracterização das Edificações:

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

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJZYV D65CY KYFD8 7CE9K





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

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

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

**Valor do Terreno: R\$ 51.217.157,15**

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

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

### 3.2.2. RESULTADOS

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

## 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

#### 4.1.1 TERRENO

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

Abaixo tabela de cálculo:

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

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





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

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

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

#### 4.1.2 – CONSTRUÇÃO

– Para a quantificação de custos foi utilizada a seguinte tabela:

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

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

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

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

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

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

Abaixo tabela de cálculo:

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

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





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

2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II	2
3	Fator de comercialização	Grau II	2
		<b>PONTOS</b>	<b>6</b>

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

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

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

#### 4.2 GRAU DE PRECISÃO

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

#### 4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

LIQUIDEZ: Baixa Liquidez.

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal.

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

PÚBLICO ALVO: Empresários do setor industrial.

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





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

#### 4.4 CONCLUSÃO

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

| **Valor de avaliação:**

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

#### 4.5 – ANEXOS

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

MARINGÁ, 19/12/2022

**FABIANO MARCOS**

**SAPATINI:01746903988**

Assinado de forma digital por FABIANO

MARCOS SAPATINI:01746903988

Dados: 2022.12.20 17:16:00 -03'00'

Eng.º CIVIL FABIANO MARCOS SAPATINI

Representante técnico e legal

CREA PR: 68309 / D – CPF: 017.469.039

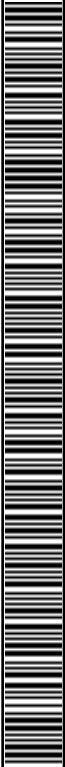
FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME  
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ –PARANÁ  
44-30298429 / 991398429





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

## ANEXOS







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

**Data de referência:**

19/12/2022 16:53:26

**Informações complementares:**

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

**Resultados Estatísticos:**

Linear

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

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,725961

**Normalidade dos resíduos**

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

**Outliers do Modelo: 0**

**Equação**

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

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

**Dados do imóvel avaliado:**

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

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

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

Precisão: Grau III





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

MODELO: MODELO0

Data: 16/12/2022

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

**DADOS**

Total da Amostra	: 22
Utilizados	: 18
Outlier	: 0

**VARIÁVEIS**

Total	: 6
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 14

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

**COEFICIENTES**

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

**VARIAÇÃO**

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

**F-SNEDECOR**

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

**D-WATSON**

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

**NORMALIDADE**

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

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

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

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

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

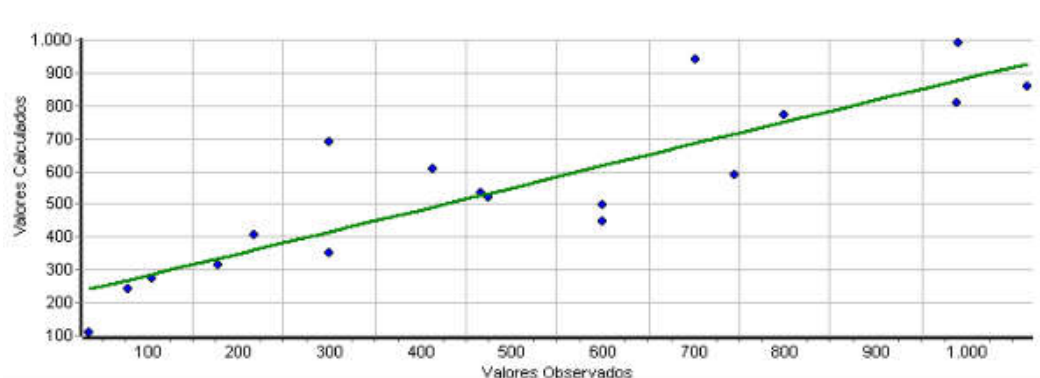
MODELO	
Coefic. Aderência	: 0,72596
Varição Residual	: 502435,15
Variância	: 35888,22
Desvio Padrão	: 189,44



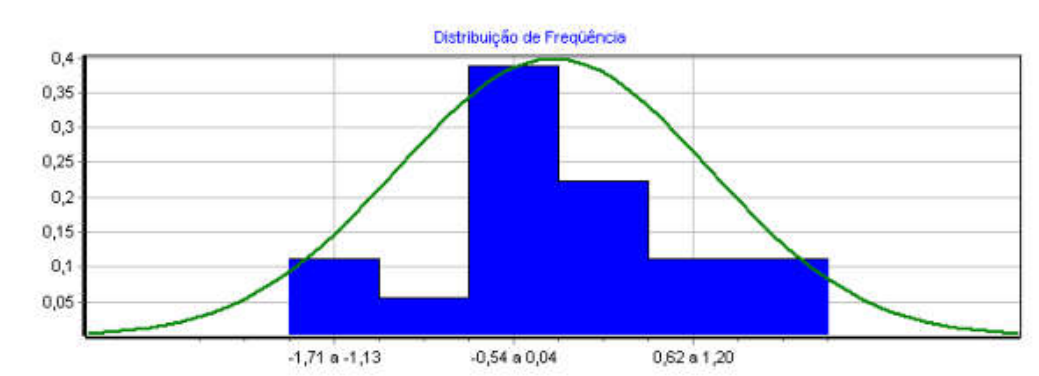


**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matriculas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

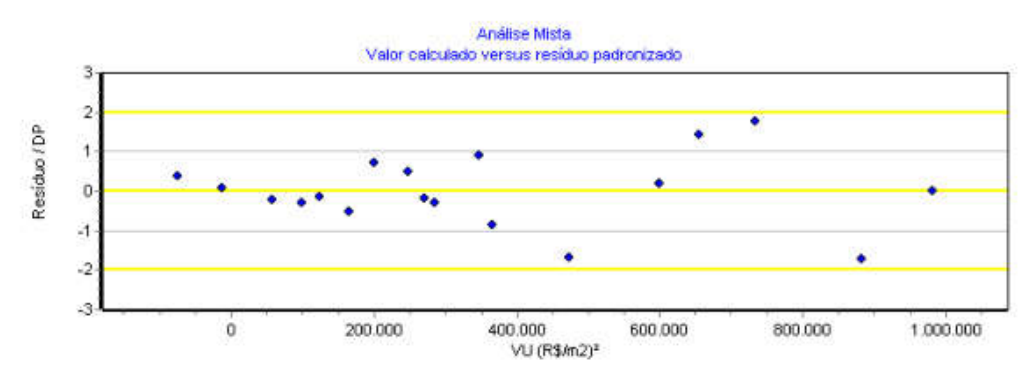
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



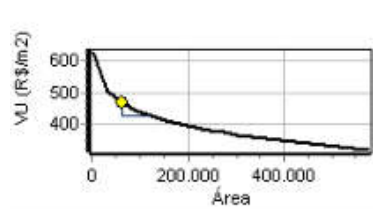


**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matriculas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**

**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

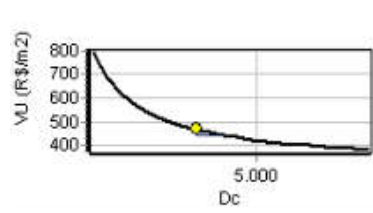
**X<sub>1</sub> Área**

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



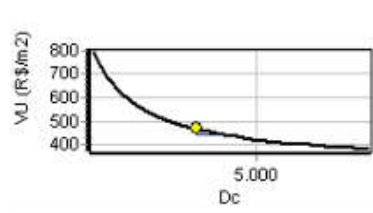
**\* Renda**

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



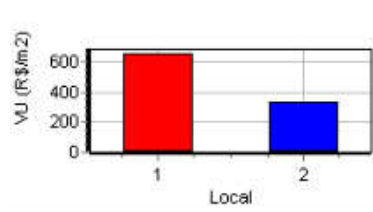
**X<sub>2</sub> Dc**

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



**\* data**

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







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

**X<sub>3</sub> Local**

Importada do Excel

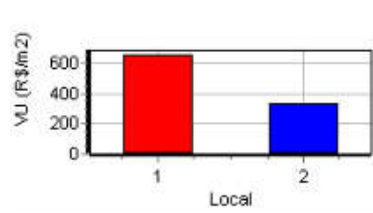
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

Diferença entre extremos: -49,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



**Y VU (R\$/m²)**

Importada do Excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 36,00 a 1066,45

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

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

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

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

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





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

**Dados Utilizados:**

	Endereço	Observação	Área	Renda	Dc	Data	Local	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Av. Maringá, frente 1428	Winner Brokers - TE 0771-aki	1120	1157,93	450	4	1	3214,58
2	Rua Antonio Volpato, S23°26'32,98" W51°52' 12,11"	Ref 57110001204 Imob. Galanti Imoveis	2150	602,26	450	4	1	1162,79
3	Av Conceição Ap. Magalhaes, 54	Pq Alvamar II – Cód. TE 0387 AKI Imoveis	2080	417,18	2400	4	2	745,19
4	Av. Antonio Volpato, 2688- Jd Europa	Neide e Daniel Corret. Imoveis	2561,6	602,25	1100	5	1	702,68
5	Rua primeiro de maio, 75- Pq Industrial	Haraki Imoveis COD 2221-1-2437789	3000	308,35	3100	5	2	466,67
6	Av Ademar Bornia, 2397- Jd Escala	Cód. 2397 Ingá Real Imoveis	4000	336,63	850	5	1	990
7	Lote Jd França (-23°29'15,38", -51° 53'26,22")	cod TE 2969 Viva real Winner Brokers	605000	556,22	7000	5	2	105
8	Rua Jose Galindo Garcia, 669- Jd verão	Sândalo Imoveis	6530	308,35	1700	5	2	413,47
9	Av Antonio Volpato, (r. Jose Galindo da silva x R dos imigrantes)	Pedro Granado	7882	308,35	1850	5	1	989,59
10	Terreno atrás da Usicamp (-23° 27'10,66", -51° 51' 23,07")	Winner Brooks	30000	308,35	2500	5	2	600
11	Terreno atrás da Usicamp (-23° 27'10,66", -51° 51' 23,07")		12060	308,35	2500	5	2	600
12	Rua Pioneiro Camillo Bulla, prox Rua Atlanta - divisa Maringá	Imóvel web cód. 2970446832	20000	365,12	3600	5	2	217,5
13	Lote lado Noma- Atacadão	Inf. local	35000	632,47	1700	1	1	800
14	Rua Vale Azul- Cj Vale azul Chácara 67 e 68	Prox França	24200	556,22	6400	5	2	177,14
15	Rua Antonio Volpato, 3186	Jd Novo Mundo - imóvel 93082- zap imoveis	3657	308,36	1600	5	1	1066,45
16	Lote Vale azul- prox Jd França	TE 006-252 Viva Real (Murakami Imoveis)	37147	556,22	6700	5	2	140
17	Rodovia BR 376, em frente a Polícia Rodoviária	Márcia (98403-6363)	48400	0	5700	5	2	50
18	Rodovia BR 376 (-23.5017, -51.8004)	Márcia (98403-6363)	155000	0	3600	5	2	79,03
19	Lote Jd. Vera Cruz- (-23°27'53,90", -51°51'51,59")	Sub 100 cód. 38920005358	4000	0	3100	5	2	475
20	Rodovia BR 376 (-23.4588, -51.8408)	Gran Portal (44) 3040-8430	20000	0	4000	5	1	300
21	Lote lado Cond Green Park	Inf. PRC Imóveis	12000	556,22	7700	2	2	300
22	Estrada Zauna- lote ref TE 0024 chaves na maoh <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sarandi-parque-alvamar-152460m2-R55355000/id-11515553/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sarandi-parque-alvamar-152460m2-R55355000/id-11515553/</a>		152460	0	8200	5	2	36





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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla  
1720226965710

1. Responsável Técnico

**FABIANO MARCOS SAPATINI**

Título profissional:  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **FABIANO MARCOS SAPATINI ME**

RNP: **1703613520**  
Registro: **PR-68309/D**  
Registro: **51245**

2. Dados do Contrato

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

CNPJ: **79.131.918/0001-20**

ROD BR 376 KM 415, 336

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 15/12/2022

Valor: R\$ 10.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD BR 376 KM 415, 336

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

Data de Início: 15/12/2022

Previsão de término: 22/12/2022

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

AV ADEMAR BORNIA, 121

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87113-000

Data de Início: 15/12/2022

Previsão de término: 22/12/2022

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

3. Atividade Técnica

[Laudo] de imóveis

Quantidade

Unidade

2,00

UNID

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

6. Assinaturas

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

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](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.confea.org.br](http://www.confea.org.br)
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em : 20/12/2022

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720226965710





lollato.com.br

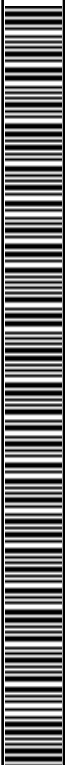
## DOC. 03

### 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





# Laudo de Avaliação

Imóvel industrial  
Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol),  
km 115,50, Fragas, Tatuí /SP

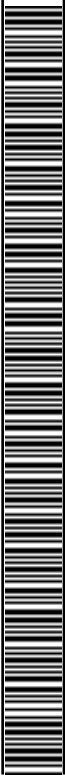
**Noma do Brasil S.A.**

Ref.: 22\_34476

Dezembro de 2022

Rua Libero Badaró, 377  
08º Andar – Centro – 01009-000  
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br  
+55 11 2985.1101  
www.binswangerbrazil.com.br





São Paulo, 19 de dezembro de 2022

**Noma do Brasil S.A.**

A/C

Sr. Paulo Shiozaki

[pshiozaki@noma.com.br](mailto:pshiozaki@noma.com.br)

***REF: Imóvel industrial localizado na Rodovia  
SP - 127 (Rodovia Antônio Romano  
Schincariol), km 115,50, Fragas, Tatui/SP.***

Atendendo à solicitação da **Noma do Brasil S.A.**, a **Real Estate Solution – RES**, marca exclusiva da **BINSWANGER BRAZIL**, efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado para venda com data-base Dezembro de 2022.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Daniel Camilo  
REAL ESTATE SOLUTION  
BY BINSWANGER BRAZIL





<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>6</b>
2.1. LOCALIZAÇÃO .....	6
2.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	8
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>9</b>
3.1. QUADRO DE ÁREAS .....	9
3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	10
<b>4. METODOLOGIA EMPREGADA.....</b>	<b>24</b>
<b>5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....</b>	<b>27</b>
5.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO – MÉTODO EVOLUTIVO.....	27
<b>6. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO.....</b>	<b>32</b>
<b>ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>36</b>





## SUMÁRIO

INTERESSADO	NOMA DO BRASIL S.A.		
PROPRIETÁRIO	NOMA DO BRASIL S.A.		
OCUPAÇÃO	Imóvel Desocupado (Final de obras)		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação do Valor dos Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	<b>Noma_Tatuí_SP</b>		
TIPOLOGIA	<b>Industrial / Logística - Galpão</b>		
OBJETO	Endereço	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 115,50	
	Bairro	Fragas	
	Cidade/UF	Tatuí / SP	
	Área de Terreno	121.112,43 m <sup>2</sup> (conforme matrícula)	
	Área Construída	21.503,17 m <sup>2</sup> (conforme planta)	
	Idade do Imóvel	02 anos	
DATA VISTORIA	13/12/2022	DATA BASE	dezembro-2022
TELEFONE	(19) 9 9881 8111	ACOMPANHANTE	Paulo Shiozaki

## CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Evolutivo)	R\$ 61.556.000,00	Sessenta e um milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais
-------------	-------------	-------------------	---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Evolutivo	Grau I	Grau III







## 1. DOCUMENTAÇÃO

---

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### **Matrícula**

---

Número / Cartório:	81.357 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí/SP.
Proprietário:	Noma do Brasil S.A.
Área de Terreno:	121.112,43 m <sup>2</sup>
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Último ato praticado:	-
Data da última emissão:	-
Observação:	Testada de 242,05 m para Estrada dos Fragas.

### **Projeto Arquitetônico**

---

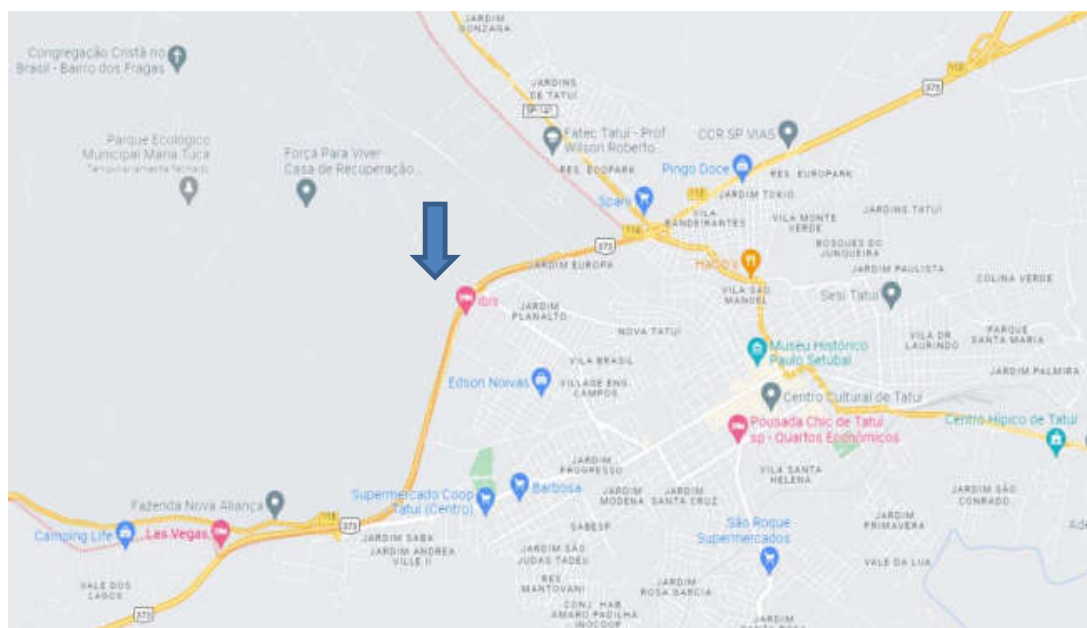
Área de Terreno:	121.112,43 m <sup>2</sup>
Área Construída:	21.503,17 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	n/a
Nº de Vagas:	n/a
Data de Emissão:	-
Observação:	-



## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 2.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

#### 2.1.1. Descrição da região, entorno e acessos

<b>Uso Predominante Local:</b>	Industrial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Horizontal – Baixa
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Nível de Acesso:</b>	Bom
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Baixo
<b>Área de Preservação:</b>	Não Observado
<b>Polos Valorizantes:</b>	Frente para a Rodovia SP - 127
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Industrial
<b>Valorização Imobiliária:</b>	Estável





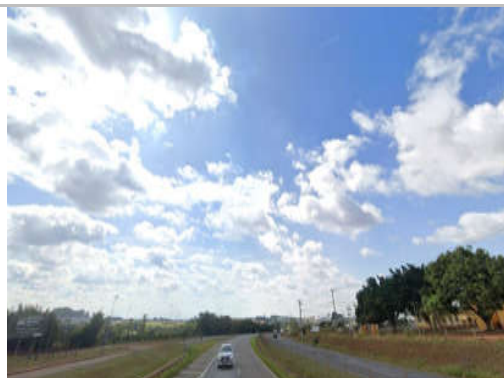
### 2.1.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	Shopping Center

### FOTOS DE ACESSOS



Rodovia SP 127



Rodovia SP 127



Estrada dos Fragas

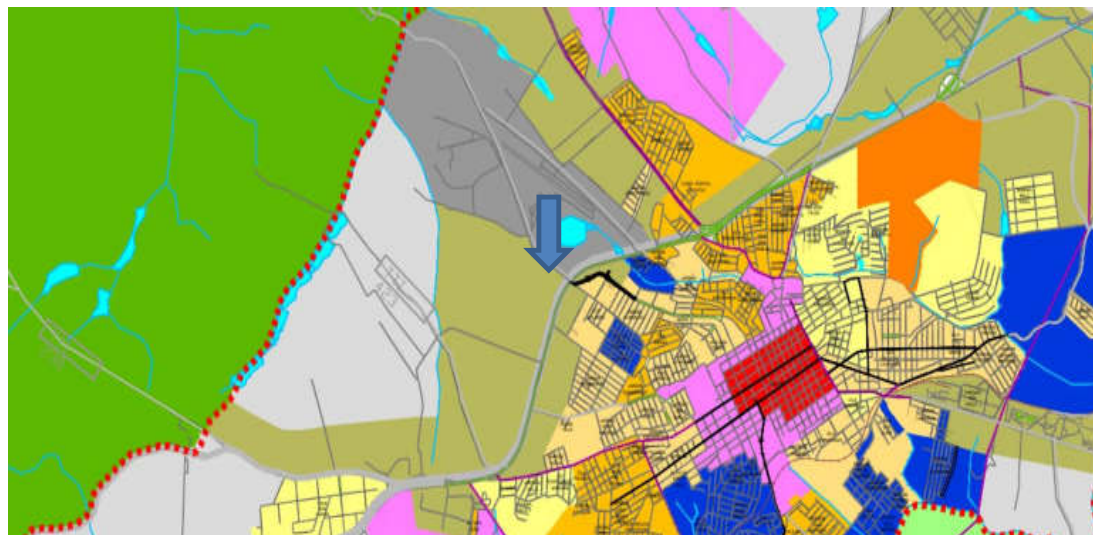


Estrada dos Fragas



## 2.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei nº 4.228 de 27 de julho de 2009. - Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Tatuí/SP.
Zona de Uso - Descrição	ZU10
T.O. (Taxa de Ocupação)	70,00%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,0 Máximo 3,0
Gabarito	n/i
Lote Mínimo	2.000,00 m <sup>2</sup>
Principais Usos Permitidos	LF1/LF2/C3/C4/UAI/EU/IN/GRN
Principais Usos Vetados	n/i
Outros	Testada mínima de 20,00 m

*Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.*

*A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.*





### 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula	121.112,43	n/i	-	-
Planta	121.112,43	21.503,17	n/a	n/a
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>121.112,43</b>	<b>21.503,17</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

*n/i - não informado | n/a - não aplicável | (\*) observado "in loco"*





## 3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 3.2.1. Terreno



Vista aérea do imóvel

#### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

<b>Formato</b>	Irregular
<b>Quantidade de Frentes</b>	Uma
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Plano
<b>Situação</b>	Ao nível da rua
<b>Delimitação / Fechamento</b>	Delimitado por muros de alvenaria pela frente e não delimitado com os demais confrontantes



### 3.2.2. Construção – Caracterização das benfeitorias



Vista geral das edificações

Item	Prédio 04 - Financeiro/ Contabilidade
Nº de Pavimentos	01
Pé Direito	3,20 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas metálicas Uma água
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pastilhas -
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Alumínio
Estado de Conservação	Novo
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	Novo
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex Cerâmica
Piso	Porcelanato -
Forro	Acústico Gesso



Item Prédio 06 - Vestiários/ Restaurante/Administrativo	
<b>Nº de Pavimentos</b>	02
<b>Pé Direito</b>	3,20 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas Uma água
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Pastilhas -
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio
<b>Portas</b>	Vidros
<b>Estado de Conservação</b>	Novo
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	Novo
<b>Paredes Internas</b>	Emboço e reboco com pintura à latex Cerâmica
<b>Piso</b>	Porcelanato Cimentado
<b>Forro</b>	Acústico Gesso



Item Prédio 07 - Utilidades	
<b>Nº de Pavimentos</b>	02
<b>Pé Direito</b>	7,00 m e 3,50 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas Uma água
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Pastilhas Telhas galvanizadas
<b>Esquadrias e Vidros</b>	-
<b>Portas</b>	Ferro
<b>Estado de Conservação</b>	Novo
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	Novo
<b>Paredes Internas</b>	Emboço e reboco com pintura à latex Telhas galvanizadas
<b>Piso</b>	Concreto de alta resistência -
<b>Forro</b>	Sem forro -



Item Prédios 08 e 09 - Linha Pesada	
<b>Nº de Pavimentos</b>	03
<b>Pé Direito</b>	3,00 m, 3,50 m, 10,00 m e 14,00 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas Shed
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Emboço e reboco com pintura à latex Telhas galvanizadas
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Brise-soleil
<b>Portas</b>	Ferro
<b>Estado de Conservação</b>	Novo
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	Novo
<b>Paredes Internas</b>	Telhas galvanizadas
<b>Piso</b>	Concreto de alta resistência -
<b>Forro</b>	Sem forro -



Item Prédio 10 - Raio X	
<b>Nº de Pavimentos</b>	01
<b>Pé Direito</b>	3,00 m
<b>Estrutura</b>	Concreto
<b>Cobertura</b>	- -
<b>Estrutura da Cobertura</b>	-
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Pastilhas -
<b>Esquadrias e Vidros</b>	-
<b>Portas</b>	-
<b>Estado de Conservação</b>	Novo
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	Novo
<b>Paredes Internas</b>	Cerâmica -
<b>Piso</b>	Cerâmica -
<b>Forro</b>	- -





### 3.2.3. Reportagem Fotográfica



Prédio 04



Prédio 04



Prédio 04



Prédio 04

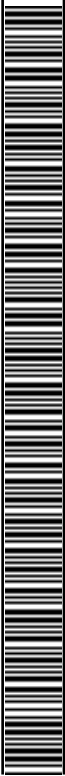


Prédio 04



Prédio 04

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-JLT2 DBDNV UK5DY 9ZFKY







Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06





Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06





Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



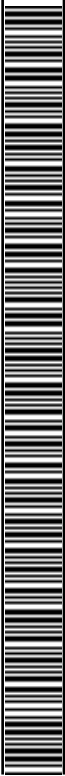
Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06





Prédio 07



Prédio 07



Prédio 07



Prédio 07



Prédio 06



Prédio 06







Prédio 08



Prédios 08 e 09



Prédios 08 e 09



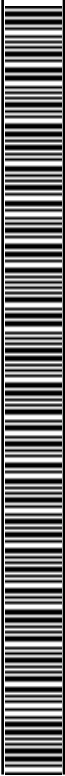
Prédio 08



Prédios 08 e 09



Prédio 08







Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08

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.JLT2 DBDNV UK5DY 9ZFKY





Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08

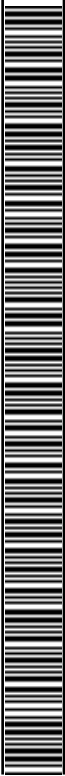


Prédio 08



Prédio 08

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-JLT2 DBDNV UK5DY 9ZFKY





Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 10



Prédio 10







Arruamento interno



Arruamento interno



Arruamento interno



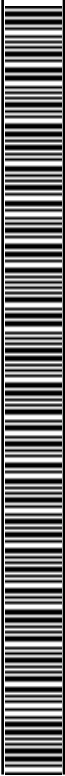
Arruamento interno



Drenagem



Passagem de cabos elétricos





#### 4. METODOLOGIA EMPREGADA

---

Para cálculo do imóvel consideramos a metodologia abaixo:

##### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

##### CRITÉRIO RESIDUAL

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos livres (sem construções). Caso seja constatada a ausência de terrenos livres comparáveis, pode ser admitido o cálculo do valor do terreno por meio do critério residual, princípio indireto que assume o valor da parcela do terreno como a diferença entre o valor total do imóvel e das benfeitorias. Sendo assim, o unitário de terreno obtido é homogeneizado com as demais amostras de mercado.







## MÉTODO EVOLUTIVO

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes calculados por métodos distintos. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização<sup>1</sup>”.

O **método evolutivo** trata da composição do valor total do bem a partir do valor do terreno (calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado), somado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado através do método da quantificação do custo – por custos unitários ou por orçamentos analíticos, ou através do método comparativo direto de custo.

## MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Para o cálculo do valor das construções e benfeitorias foi utilizado como base o Custo Unitário PINI de Edificações (CUPE), de acordo com o tipo de construção do imóvel e região onde está localizado. Neste caso, são adicionados ao custo básico de construção eventuais custos adicionais e ponderação de padrão, taxa de administração e BDI (Benefício e Despesas Indiretas). Este índice trata de parâmetros de valor por m<sup>2</sup> de construção de projetos padrão atualizados mensalmente pela editora PINI, empresa de referência no mercado para orçamento de obras e quantificação de custos.

Para a depreciação das construções e benfeitorias utilizamos o método de Ross/Heidecke, que considera o padrão da construção, sua idade estimada e o estado de conservação.

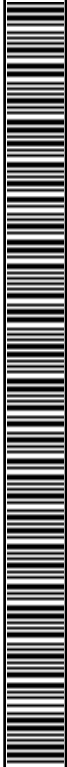
## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;

---

<sup>1</sup> Fator de Comercialização: razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)





- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.





## 5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 5.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO – MÉTODO EVOLUTIVO

Considerando a escassez de elementos comparativos similares ao avaliando, o valor de mercado do imóvel foi aferido através do método evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes: o terreno e as benfeitorias. Assim, obtivemos o valor patrimonial do imóvel e, para valor de mercado, foi aplicado o fator comercialização.

O valor de venda do terreno foi obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias, através do método do custo, que serão detalhados a seguir.

O valor do imóvel é dado pela seguinte expressão:

<b>VP = (VT + VB)</b> , onde:	
VT = Valor do Terreno	R\$ 24.499.000,00
VB = Valor das Benfeitorias Depreciadas	R\$ 47.920.000,00
<b>VP = VALOR PATRIMONIAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$72.419.000,00</b>

<b>VM = VP x FC</b> , onde:	
VP = Valor Patrimonial	R\$ 72.419.000,00
FC = Fator Comercialização	0,85
<b>VM = VALOR DE MERCADO ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 61.556.000,00</b>

Nota 01: Valor Patrimonial – somatório do valor de terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel. Para que ele represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o Fator de Comercialização (FC) com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional. Após estudos pelo método da renda, entende-se que a aplicação do FC adotado acima reflete o valor de mercado atual do imóvel em análise.





### 5.1.1. Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo Direto

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

#### Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

#### Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

#### Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \text{ se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

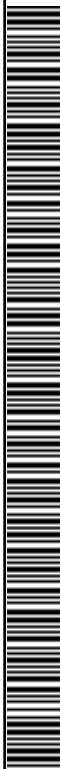
$$Fa = (y/x)^{0,125} \text{ se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	171,94	<b>202,28</b>	232,62





Devido às características físicas do imóvel, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor de venda do terreno será dado pela seguinte expressão:

**V = Vu x A, onde:**

Vu = Valor Unitário Adotado	<b>R\$ 202,28</b>
A = Área Equivalente de Terreno (m <sup>2</sup> )	121.112,43 m <sup>2</sup>
V = Valor Total	R\$ 24.498.622,34
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 24.499.000,00</b>







### 5.1.2. Valor de Benfeitorias – Método da Quantificação de Custo

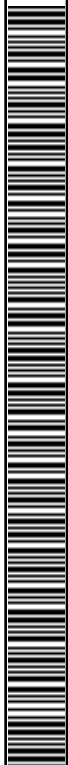
Utilizamos como referência de custo o índice CUPE, conforme planilha abaixo:

Cálculo do custo de reedificação: Benfeitorias / Construção

Referência de Custo:	CUPE / PINI	+ BDI = 0,3
Data Base:	dez-22	+ Custos Adicionais = 0

ID	Descrição	Área construída (m²)	Padrão	Índice / Pond. Padrão	Custo (R\$/m²)	Custo de reposição (R\$)	Idade (anos)	VU	EC	Depreciação	Custo de reedificação (R\$) (arred.)
1	Prédio 04 - Financeiro/ Contabilidade	130,38 m²	C - Prédio sem elevador médio	0,80	R\$ 3.386,35	R\$ 441.512,89	2	60	B	0,984	R\$ 434.000,00
2	Prédio 06 - Vestiários/ Restaurante/Administrativo	2.978,02 m²	C - Prédio sem elevador médio	0,70	R\$ 2.963,06	R\$ 8.824.052,24	2	60	B	0,984	R\$ 8.680.000,00
3	Prédio 07 - Utilidades	451,58 m²	I - Galpão de uso geral médio	0,70	R\$ 2.181,93	R\$ 985.317,89	2	60	B	0,984	R\$ 969.000,00
4	Prédios 08 e 09 - Linha Pesada	17.820,68 m²	I - Galpão de uso geral médio	0,70	R\$ 2.181,93	R\$ 38.883.552,94	2	80	C	0,970	R\$ 37.711.000,00
5	Prédio 10 - Raio X	122,51 m²	C - Prédio sem elevador médio	0,25	R\$ 1.058,24	R\$ 129.644,46	2	80	C	0,970	R\$ 126.000,00
<b>Total</b>		<b>21.503,17 m²</b>				<b>R\$ 49.264.080,42</b>					<b>R\$ 47.921.000,00</b>
Valor em R\$/m²			0			R\$ 2.291,01					R\$ 2.228,56
Depreciação média											0,973

Idade: estimada (em anos) / VU: Vida Útil (em anos) / EC: Estado de Conservação





## 6. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

<b>VALOR VENDA</b>	(Evolutivo)	<b>R\$ 61.556.000,00</b>	<b>Sessenta e um milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais</b>
------------------------	-------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

**DANIEL TADEU  
CAMILO:28700672831**

Daniel Camilo  
*Gerente de Avaliação Imobiliária*  
CREA: 5050610783

Assinado de forma digital por DANIEL  
TADEU CAMILO:28700672831  
Dados: 2022.12.19 13:36:55 -03'00'





## ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO

### Pesquisa

Item	Endereço	Terreno			Topografia		Contato	
		Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	Índice Local	Topografia	Fator Topografia	Imobiliária	Telefone
Aval.	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), km 115,50	121.112,43 m <sup>2</sup>	121.112,43 m <sup>2</sup>	100	Plano	1,00	-	-
1	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 115,5, Av. dos Aeronautas, s/nº, Jardim Aeroporto, Tatui/SP	28.000,00 m <sup>2</sup>	28.000,00 m <sup>2</sup>	100	Plano	1,00	Vicente - Corretor	(15) 99713-7037
2	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 112, Lot.	51.000,00 m <sup>2</sup>	51.000,00 m <sup>2</sup>	100	Plano	1,00	Dimas Theodoro J Uchoa	(11) 2447-0955
3	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 114, Vila	70.000,00 m <sup>2</sup>	70.000,00 m <sup>2</sup>	90	Plano	1,00	Imobiliária Dimas - Corretor	(15) 3305-5393
4	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 114,5, Vila	100.000,00 m <sup>2</sup>	100.000,00 m <sup>2</sup>	90	Plano	1,00	Dimas - Corretor	(15) 99862-1798
5	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 114,5, Vila	30.000,00 m <sup>2</sup>	30.000,00 m <sup>2</sup>	85	Plano	1,00	Dimas - Corretor	(15) 99862-1798

### Cálculo

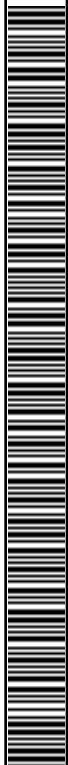
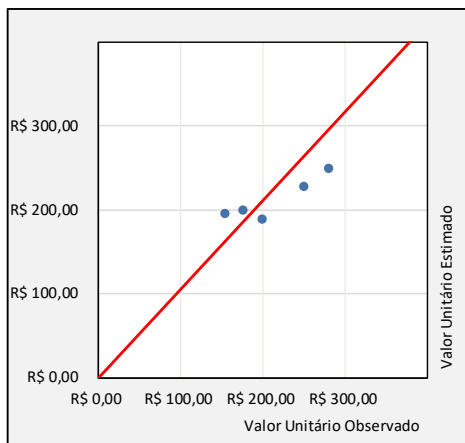
Item	Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valores			Homogeneização (Fatores)			
		Total	Fator Oferta	Unitário COM fator oferta	Localização	Área	Fator Final	Unitário Homogeneizado
					OK	OK		
1	28.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 9.800.000,00	0,80	R\$ 280,00/m <sup>2</sup>	1,000	0,833	0,833	R\$ 233,16/m <sup>2</sup>
2	51.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 16.000.000,00	0,80	R\$ 250,98/m <sup>2</sup>	1,000	0,898	0,898	R\$ 225,26/m <sup>2</sup>
3	70.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 13.500.000,00	0,80	R\$ 154,29/m <sup>2</sup>	1,111	0,934	1,045	R\$ 161,21/m <sup>2</sup>
4	100.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 25.000.000,00	0,80	R\$ 200,00/m <sup>2</sup>	1,111	0,953	1,064	R\$ 212,87/m <sup>2</sup>
5	30.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 6.600.000,00	0,80	R\$ 176,00/m <sup>2</sup>	1,176	0,840	1,016	R\$ 178,89/m <sup>2</sup>





### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> ):	121.112,43 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	4	Fator local:	100
tc (tabelado):	1,533	Fator topografia:	Plano
Amplitude:	R\$ 42,42/m <sup>2</sup>	Zoneamento:	ZU10
Limite inferior:	R\$ 181,07/m <sup>2</sup>		
Média:	R\$ 202,28/m <sup>2</sup>		
Limite superior:	R\$ 223,49/m <sup>2</sup>		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 161,21/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 141,59/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 233,16/m <sup>2</sup>	Média:	R\$ 202,28/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 262,96/m <sup>2</sup>
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator de profundidade (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 171,94/m <sup>2</sup>	R\$ 171,94/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 202,28/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 202,28/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 232,62/m <sup>2</sup>	R\$ 232,62/m <sup>2</sup>	





ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3 ✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
◊ Enquadramento			
Laudo	Pontos (Σ1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor de terreno	11	Grau II	Grau II

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

\* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III





### Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3




Elemento 4



Elemento 5



## ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

**CERTIDÃO** *Tatui*  
*Capital da Música*

**Livro Nº 2 - Registro Geral** REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP), Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Dulce e Tatui.

MATRÍCULA 81.357 FICHA 01 CNS (CNU): 11.999-0

Tatui, 23 de Abril de 2014

**Terreno** (parte da Gleba C), **estrada Municipal dos Fragas, Município de Tatui(SP).**

**Marco inicial** vértice 16C, situado em ponto comum do imóvel da matrícula nº 76.910; do imóvel da matrícula nº 81.356, e do imóvel em questão.

**Vértices, azimutes e distâncias**, respectivos: 16C-16B, 114°28'29", 241,27m; 16B-16A, curva com raio de 50,00m, 3,16m; 16A-13B, 25°21'15", 497,73m; 13B-14, 300°13'50", 107,36m; 14-15B, 208°39'36", 22,00m; 15B-15A, 300°12'58", 134,69m; 15A-16C, 205°33'19", 500,13m.

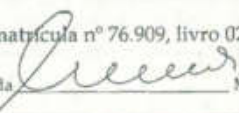
**Confrontantes**: 16C-16A, imóvel da matrícula nº 81.356; 16A-13B, imóvel da matrícula nº 76.908; 13B-14, estrada Municipal dos Fragas; 14-16C, imóvel da matrícula nº 76.910.

**Área**: 121.112,43m<sup>2</sup>; perímetro de 1.506,34m.

**Cadastro**: nº 0595.0136.

**Proprietária**: Noma do Brasil S.A., CNPJ nº 79.131.918/0001-20, com sede no Município de Sarandi(PR), na rodovia BR 376, Km 415, nº 366.

**Registro anterior**: matrícula nº 76.909, livro 02, em 14.05.2012.

A Escrevente Autorizada  Márcia Cristina Orsi de Moraes

R.1/81.357 (Protocolo nº 240.912 de 08/05/2015) Tatui, 11 de maio de 2015

Por **Instrumento Particular de Contrato de Mútuo para Construção, Reforma ou Ampliação de Imóvel Comercial, com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Jurídica - Fora do SEH - Recursos do SBPE**, celebrado no Município de Sarandi(PR), em 08 de outubro de 2014 (Lei nº 9.514/97), na qual figura como devedora a proprietária **Noma do Brasil S.A.**, **fica constituída a propriedade fiduciária** do imóvel em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEE**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília(DF), no SBS, quadra 4, lotes 3/4, e agência no Município de Sarandi(PR), para garantia do pagamento da dívida de **R\$ 35.120.000,00** (trinta e cinco milhões, cento e vinte mil reais), mediante as seguintes cláusulas e condições: atualização mensal da dívida, pelo coeficiente aplicável aos depósitos da poupança; juros à taxa nominal de 11,8363% ao ano, e efetiva de 12,5% ao ano; juros reduzidos, à taxa nominal de 10,9349% ao ano e efetiva de 11,50% ao ano; amortização em 180 parcelas mensais, pelo sistema de amortização constante (SAC), cujo valor das

Continua no verso.

**Bel. José Henrique Ferreira Xavier**  
Oficial

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI - SP**  
Rua Cel. Aurélio de Camargo, 506 - Tel: (11) 3305-9999 - CEP: 18.270-170 - e-mail: cartorio@riatui.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Arquivos  
Comarca de Tatui - SP

11999-0 - AA 279790

Código de segurança: 2777-a8ae-3008-9fab-7905-d97d-8634-e8fe

Página: 01



MATRICULA 81.357 FICHA 01  
verso

parcelas corresponderão à divisão do saldo devedor pelo número de parcelas remanescentes; vencimento da primeira parcela no mês subsequente ao término do cronograma de obras, no dia correspondente ao da assinatura do contrato; cláusulas especiais para o período de execução das obras. Demais condições constantes do contrato, arquivado em Cartório, por microfilme. Valor do imóvel para fins de leilão: R\$ 43.900.000,00.

Registrado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.2/81.357 (Protocolo nº 254.945 de 12/01/2017) Tatuí, 18 de janeiro de 2017

Por 1º Aditivo para Fins de Rerratificação do Contrato de Mútuo para Construção, Reforma ou Ampliação de Imóvel Comercial, com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Jurídica - Fora do SFH - Recursos do SBPE nº 155553181900, celebrado no Município de Sarandi(PR), em 02 de janeiro de 2.017 (Lei nº 9.514/97), a devedora fiduciante e a credora fiduciária rerratificaram o contrato, constante do R.1, para alterar: o prazo da obra para 33 (trinta e três) meses; o valor do imóvel para fins de leilão e garantia fiduciária para R\$ 47.670.000,00 (quarenta e sete milhões, seiscentos e setenta mil reais).

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.3/81.357 (Protocolo nº 267.770 de 13/08/2018) Tatuí, 29 de outubro de 2018

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de *Noma do Brasil S.A.*, CNPJ nº 79.131.918/0001-20 no processo nº 000159337201750900020, da 1ª Vara do Trabalho de Maringá(PR), comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 09.08.2018, protocolo nº 201808.0911.00573616-1A-620.


Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.4/81.357 (Protocolo nº 268.396 de 04/09/2018) Tatuí, 29 de outubro de 2018

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de *Noma do Brasil S.A.*, CNPJ nº 79.131.918/0001-20, no processo nº 000154748201750900020, da 1ª Vara do Trabalho

Continua na ficha 02



  
MUNICÍPIO DE TATUI

**CERTIDÃO**

*Tatuí*  
Capital da Música

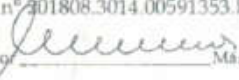
Livro N° 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).  
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí.  
CNS(CNJ): 11.999-0

MATRÍCULA 81.357 FICHA 02

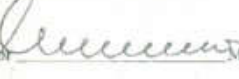
Tatuí, 29 de outubro de 2018

de Maringá(PR), comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 30.08.2018, protocolo n° 201808.3014.00591353.1A-580.

Averbado por  Marcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.5/81.357 (Protocolo n° 271.609 de 25/01/2019) Tatuí, 01 de fevereiro de 2019  
Selo digital.1199903310271609XCN06P190

Por 2º Termo Aditivo de Rerratificação do Contrato de Mútuo para Construção, Reforma ou Ampliação de Imóvel Comercial, com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Jurídica - Fora do SFH - Recursos do SBPE n° 155553181900, celebrado no Município de Maringá(PR), em 28 de dezembro de 2018 (Lei n° 9.514/97), a devedora fiduciante e a credora fiduciária rerratificaram o contrato, constante do R.1, para alterar: a) o prazo da obra para 60 (sessenta) meses; e b) a atualização do saldo devedor para R\$ 32.727.045,10 (trinta e dois milhões, setecentos e vinte e sete mil e quarenta e cinco reais e dez centavos).

Averbado por  Marcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

11999-0 - AA 279791

Código de segurança: 2777-a8ae-3008-9fab-7905-d97d-8634-e8fe

Página: 02

(QUALQUER OUTRA TERCEIRA, BASEADA EM EMBROID, INVALIDA ESTE DOCUMENTO)

Pedido de certidão nº 245.473.

**CERTIFICO e dou fé que:**

- 1) a presente certidão, extraída na forma do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, contém o inteiro teor da matrícula nela reproduzida, até o último dia útil anterior à data da expedição;
- 2) em data de 26/02/2021 foi prenotado sob nº 288.896, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art. 186 c/c 205 da Lei 6.015/73) **Nada mais.**

Tatui, 12 de março de 2021.

Magda Josiane Machado  
Escrivente Substituta

Emolumentos.....: R\$ 34,73  
Estado.....: R\$ 9,87  
Sefaz.....: R\$ 6,76  
Registro Civil.....: R\$ 1,83  
Trib. de Justiça.....: R\$ 2,38  
ISSQN.....: R\$ 0,87  
M.P. ....: R\$ 1,67  
TOTAL.....: R\$ 58,11

Selo 1199903C30245473UHZWHG212



Código de segurança: 2777-a8ae-3008-9fab-7905-d97d-8634-e8fe

QUALQUER ADULTERAÇÃO RESERVA DO EMPREGO JUNTADA DE PETIÇÃO







01 - IMPLANTAÇÃO DOS PRÉDIOS / ÁREAS								
MATRICULA	ÁREA DA MATRICULA (m²)	DESAPROPIAÇÃO (m²)	PRÉDIO	ÁREA PAV. TÉRREO (m²)	ÁREA PAV. SUPERIOR (m²)	ÁREA SUBSOLO (m²)	ÁREA TOTAL DA MATRICULA (m²)	ÁREA TOTAL A CONSTRUIR (m²)
76907	30439,00	10199,20	-	-	-	-	19639,80	-
							19639,80	0,00
76908	121748,05	370,91	-	-	-	-	121377,14	-
			1	45,56	-	-	-	45,56
			2	140,04	-	-	-	140,04
			3	1275,60	-	-	-	1275,60
							121377,14	1461,31
81356	2445,57	3017,81	-	-	-	-	-374,25	-
							-374,25	0,00
81357	121112,43	0,00	-	-	-	-	121112,43	-
			4	130,38	-	-	-	130,38
			5	-	-	-	-	0,00
			6	1533,87	1444,15	-	-	2978,02
			7	420,25	31,33	-	-	451,58
			8	16578,95	408,15	833,57	-	17800,68
			9	-	-	-	-	-
			10	122,31	-	-	-	122,31
			11	105,94	-	-	-	105,94
							121112,43	22033,17
76910	38857,31	657,48	-	-	-	-	38199,83	-
							38199,83	0,00
	314600,36	14845,42					300329,20	23070,32

\*Bloco 09 está somado ao bloco 08





[lollato.com.br](http://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



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

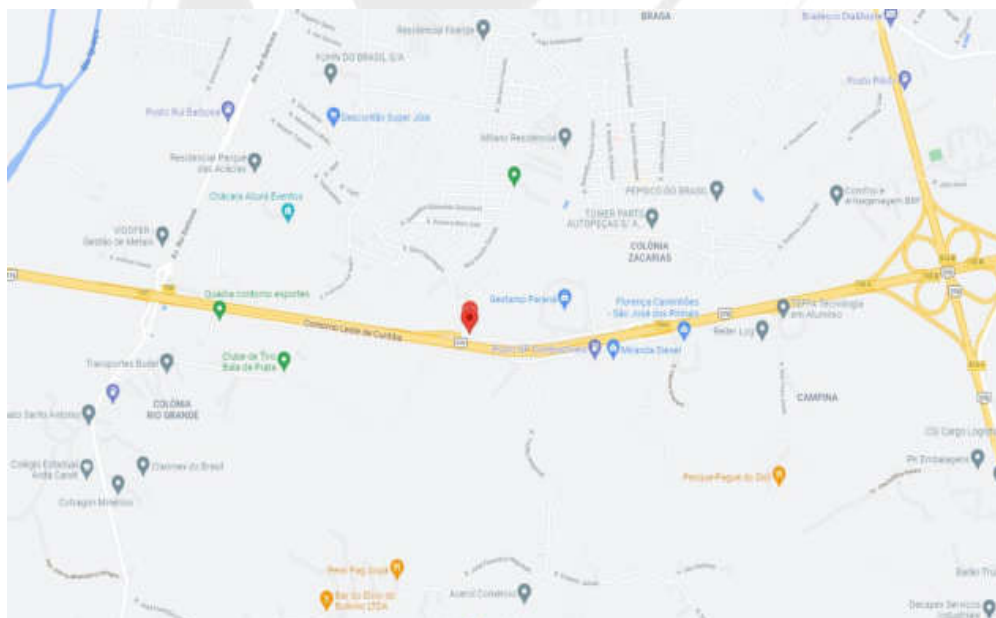


**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

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

SEQUE

10.931/2004); procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui a área total de 8.991,35 m<sup>2</sup>, 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 Silvío 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 Silvío 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 Silvío 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

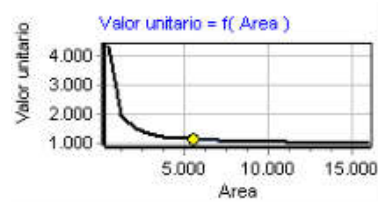
Precisão e Credibilidade

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

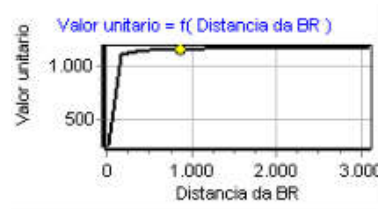


### \* Distancia do centro

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



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 FMEFWU 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> 2ª - 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: MARCAL 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 - 2ª 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-JZLC 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 Jundiaí-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-Matricula 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-Matricula 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 *Leiruga* (OFICIAL)

**R-5-Matricula 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 *Leiruga* ( O F I C I A L )

**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

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

SEQUE

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>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 2º Ofício São José dos Pinhais - PR.	REGISTRO GERAL LIVRO Nº 02	FICHA 02
<i>Maria Leonor 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: Arg. 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 Leonor 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



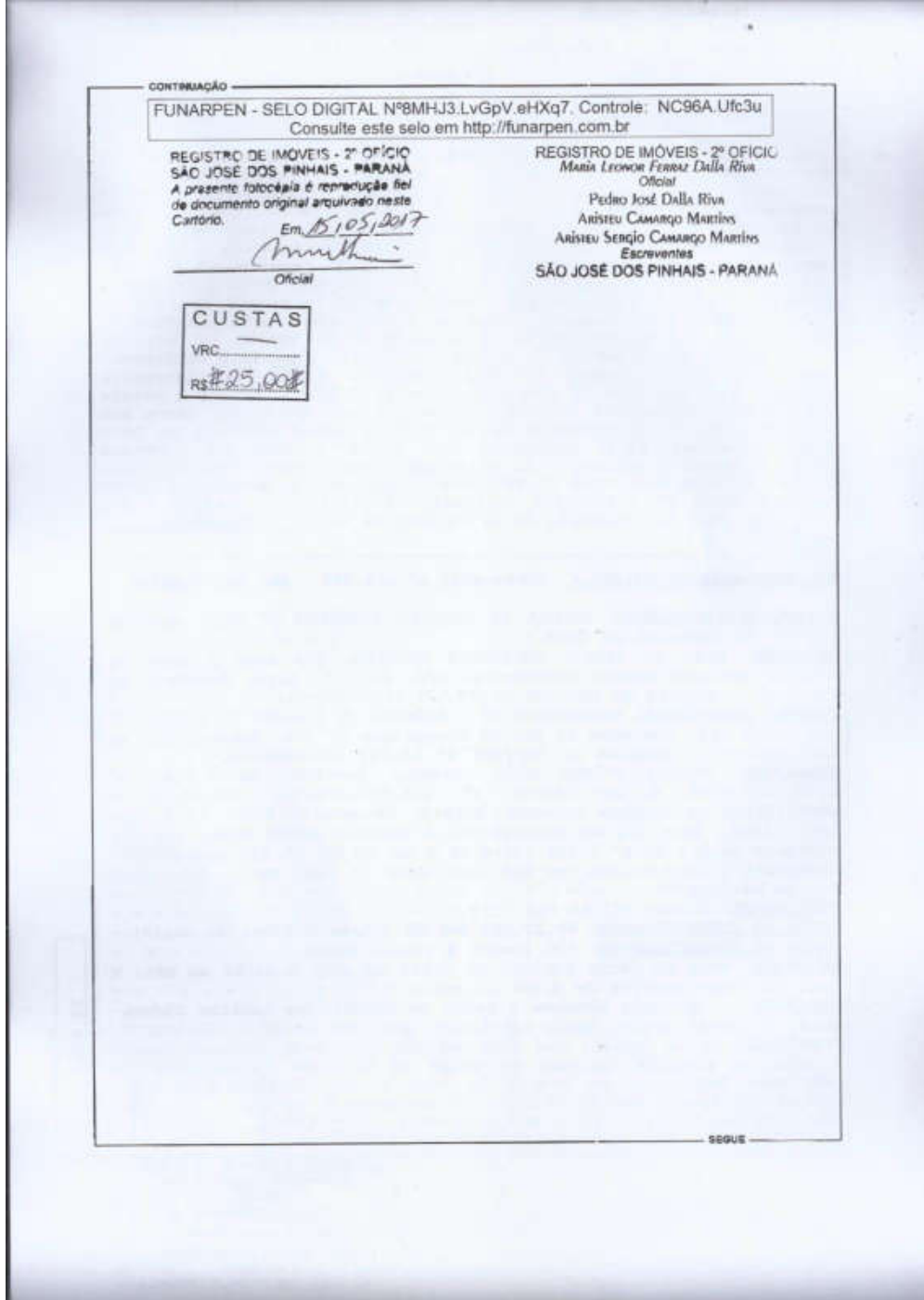
DocuSign Envelope ID: B785D474-A6CD-48FD-91AC-715151D9C564



**CÂMARA DE VALORES**  
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2021.199



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

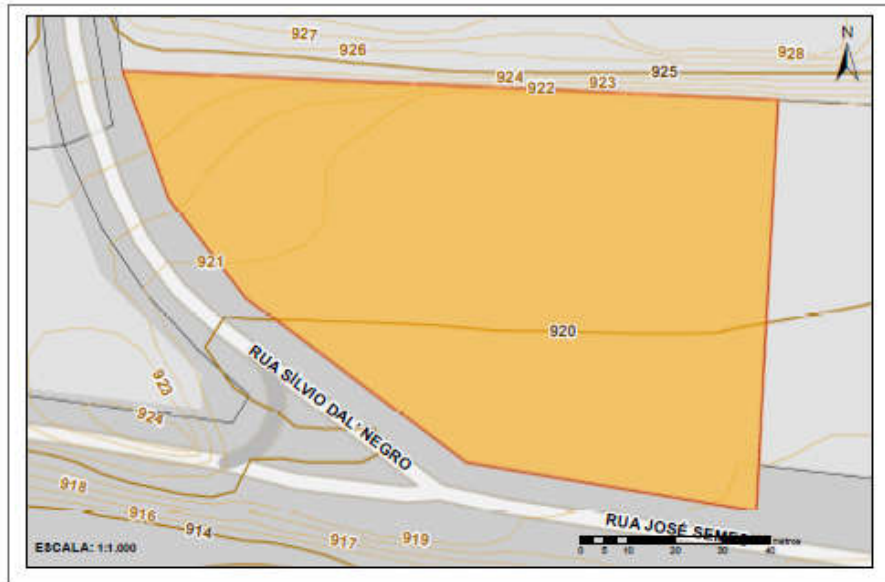
	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
--	--

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 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

**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 FFMFWU 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: Flávio de Aguiar Ribeiro 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







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



NOMA DO BRASIL S/A

RELATORIO ATIVO NÃO CIRCULANTE

Data Base: 31/10/2022

	2022	2021
<b>IMOBILIZADO + INTANGIVEL</b>	<b>131.315.263,71</b>	<b>130.956.771,44</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>129.837.128,14</b>	<b>129.269.975,02</b>
<b>IMOBILIZADO EM OPERAÇÃO</b>	<b>16.223.333,93</b>	<b>19.110.709,39</b>
<u>CUSTO ORIGINAL</u>	<u>84.355.995,65</u>	<u>86.047.273,59</u>
1320020 MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	74.818.603,89	76.515.918,66
1320030 VEICULOS	3.519.658,39	3.519.658,39
1320040 MOVEIS E UTENSILIOS	2.846.948,03	2.832.148,03
1320050 EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA	3.170.785,34	3.179.548,51
<u>(-) DEPRECIACÃO ACUMULADA</u>	<u>(68.132.661,72)</u>	<u>(66.936.564,20)</u>
1320861 DEPRECIACÃO DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	(60.041.457,57)	(59.066.026,49)
1320862 DEPRECIACÃO DE VEICULOS	(2.708.278,52)	(2.661.561,65)
1320863 DEPRECIACÃO DE MOVEIS E UTENSILIOS	(2.141.290,19)	(2.025.419,42)
1320865 DEPRECIACÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA	(2.800.034,46)	(2.756.197,55)
1320869 DEPRECIACÃO DE VEICULOS E EQUIPAMENTOS	(441.600,98)	(427.359,09)
<b>IMOBILIZADO EM OPERAÇÃO IFRS</b>	<b>5.786.146,24</b>	<b>6.055.978,52</b>
<u>CUSTO ORIGINAL</u>	<u>15.512.395,01</u>	<u>15.512.395,01</u>
1340020 MAQUINAS E EQUIPAMENTOS - IFRS	11.547.605,86	11.547.605,86
1340030 VEICULOS - IFRS	595.931,28	595.931,28
1340040 MOVEIS E UTENSILIOS - IFRS	209.137,98	209.137,98
1340050 EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA - IFRS	48.328,16	48.328,16
1340070 IMOBILIZADO EM ANDAMENTO - IFRS	3.111.391,73	3.111.391,73
<u>(-) DEPRECIACÃO ACUMULADA IFRS</u>	<u>(9.726.248,77)</u>	<u>(9.456.416,49)</u>
1340861 DEPRECIACÃO DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS IFRS	(8.945.043,38)	(8.688.489,26)
1340862 DEPRECIACÃO DE VEICULOS - IFRS	(528.179,31)	(517.722,51)
1340863 DEPRECIACÃO DE MOVEIS E UTENSILIOS -	(207.587,67)	(206.569,39)
1340865 DEPRECIACÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA IFR:	(45.438,41)	(43.635,33)
<b>IMOBILIZADO EM CURSO</b>	<b>105.090.787,97</b>	<b>101.366.427,11</b>
1320070 IMOBILIZADO EM ANDAMENTO	77.720.852,48	76.619.357,47
1320071 IMOBILIZADO EM ANDAMENTO LINHA 50 ANOS	139.707,76	139.707,76
1320072 IMOBILIZADO EM ANDAMENTO TATUI	27.230.227,73	24.607.361,88
<b>ADIANTAMENTO A FORNECEDORES - IMOBILIZADO</b>	<b>2.736.860,00</b>	<b>2.736.860,00</b>
1320090 ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES - IMOBILIZADO	2.736.860,00	2.736.860,00
<b>TOTAL DE IMOBILIZADO</b>	<b>129.837.128,14</b>	<b>129.269.975,02</b>



NOMA DO BRASIL S/A

RELATORIO ATIVO NÃO CIRCULANTE

Data Base: 31/10/2022

	2022	2021
<b>IMOBILIZADO + INTANGIVEL</b>	<b>131.315.263,71</b>	<b>130.956.771,44</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>1.478.135,57</b>	<b>1.686.796,42</b>
INTANGÍVEL SOCIETÁRIO		
<u>CUSTO ORIGINAL</u>	<u>5.562.680,44</u>	<u>5.493.466,75</u>
1330010 MARCAS E PATENTES	45.697,33	45.697,33
1330020 SOFTWARE	5.516.983,11	5.447.769,42
.		
<u>(-) AMORTIZAÇÃO ACUMULADA</u>	<u>(4.084.544,87)</u>	<u>(3.806.670,33)</u>
1330090 AMORTIZAÇÃO DO INTANGIVEL	(4.084.544,87)	(3.806.670,33)
<b>TOTAL INTANGÍVEL</b>	<b>1.478.135,57</b>	<b>1.686.796,42</b>

Obs.:

Valores não contemplam as contas de Terrenos, Edificações e Construções

ALECIO WASHINGTON  
FERREIRA  
PIMENTA:0559231296  
2

Assinado de forma digital por  
ALECIO WASHINGTON  
FERREIRA  
PIMENTA:05592312962  
Dados: 2023.01.26 16:43:01  
-03'00'

**Aprimorato Contabilidade Ltda**  
Alécio Washington Ferreira Pimenta  
CRC: PR 009850/O-0 057484/O-8





[lollato.com.br](http://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 T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV4M 87ZWY Y5NFY PJSBY



**NOMA INDUSTRIA E COMERCIO DE IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS LTDA**

**RELATORIO ATIVO NÃO CIRCULANTE**

Data Base: 31/10/2022

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>IMOBILIZADO + INTANGÍVEL</b>	<b>302.220,19</b>	<b>331.235,24</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>211.792,35</b>	<b>240.807,40</b>
<b>IMOBILIZADO EM OPERAÇÃO</b>	<b>58.467,14</b>	<b>87.482,19</b>
<u>CUSTO ORIGINAL</u>	<u>508.406,76</u>	<u>508.406,76</u>
1320020 MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	493.984,41	493.984,41
1320040 MOVEIS E UTENSILIOS	10.522,35	10.522,35
1320050 EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA	3.900,00	3.900,00
<u>(-) DEPRECIACÃO ACUMULADA</u>	<u>(449.939,62)</u>	<u>(420.924,57)</u>
1320861 DEPRECIACÃO DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	(437.033,36)	(408.186,27)
1320863 DEPRECIACÃO DE MOVEIS E UTENSILIOS	(9.701,26)	(9.533,30)
1320865 DEPRECIACÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA	(3.205,00)	(3.205,00)
<b>IMOBILIZADO EM CURSO</b>	<b>153.325,21</b>	<b>153.325,21</b>
1320070 IMOBILIZADO EM ANDAMENTO	153.325,21	153.325,21
<b>TOTAL DE IMOBILIZADO</b>	<b>211.792,35</b>	<b>240.807,40</b>
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>90.427,84</b>	<b>90.427,84</b>
<b>INTANGÍVEL SOCIETÁRIO</b>	<b>90.427,84</b>	<b>90.427,84</b>
<u>CUSTO ORIGINAL</u>	<u>90.427,84</u>	<u>90.427,84</u>
1330020 SOFTWARE	6.000,00	6.000,00
1330030 GASTOS PRE OPERACIONAIS	84.427,84	84.427,84
	-	-
	-	-
<b>TOTAL INTANGÍVEL</b>	<b>90.427,84</b>	<b>90.427,84</b>

Obs.:

Valores não contemplam as contas de Terrenos, Edificações e Construções

ALECIO WASHINGTON FERREIRA  
PIMENTA:05592312962  
Assinado de forma digital por  
ALECIO WASHINGTON FERREIRA  
PIMENTA:05592312962  
Dados: 2023.01.27 16:25:29  
-03'00'

**Aprimorato Contabilidade Ltda**  
Alécio Washington Ferreira Pimenta  
CRC: PR 009850/O-0 057484/O-8







[lollato.com.br](http://lollato.com.br)

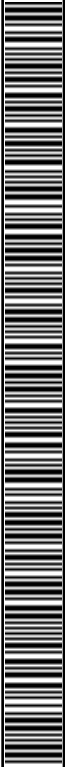
## DOC. 03

### 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



**HUBNER IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS S/A**  
**CNPJ 16.901.717/0001-44**  
**NIRE 41300086711**

Declaramos, para os fins do previsto no art. 51, XI, da Lei 11.101/2005 que, em que pese a empresa HUBNER IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS S/A, tenha ativos não circulantes apontados em seu balanço patrimonial, referidos ativos foram transferidos para a empresa NOMA DO BRASIL S/A, CNPJ 79.131.918/0001-20, o que será objeto de ajuste nos próximos exercícios contábeis. Logo, efetivamente, a empresa HUBNER não possui ativos não circulantes de qualquer espécie.

23-11-2022

ALECIO WASHINGTON FERREIRA  
PIMENTA:0559231296  
2

Assinado de forma digital  
por ALECIO WASHINGTON  
FERREIRA  
PIMENTA:05592312962  
Dados: 2022.11.23 16:05:06  
-03'00'

Aprimorato Contabilidade Ltda  
Alécio Washington Ferreira Pimenta  
CNPJ: 29.916.395/0001-59 CPF: 055.923.129-62  
CRC-PR 009850/O-0 057484/O-8





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



**NOMA PARTICIPAÇÕES S/A**  
**CNPJ 07.182.514/0001-54**

Declaramos, que a empresa NOMA PARTICIPAÇÕES S/A, possui em seu ativo imobilizado apenas um imóvel, assim não tendo outros valores dentro de seu ativo imobilizado.

27-01-2023

ALECIO WASHINGTON FERREIRA  
PIMENTA:05592312962

Assinado de forma digital por  
ALECIO WASHINGTON FERREIRA  
PIMENTA:05592312962  
Dados: 2023.01.27 16:34:26 -03'00'

Aprimorato Contabilidade Ltda  
Alécio Washington Ferreira Pimenta  
CNPJ: 29.916.395/0001-59 CPF: 055.923.129-62  
CRC-PR 009850/O-0 057484/O-8





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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PROPRIETÁRIO: NOMA DO BRASIL S/A.**

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

**IMÓVEL DE USO INDUSTRIAL**

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







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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO TIPO COMPLETO

### 1. ESPECIFICAÇÕES

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

### 2. ESTRUTURA DO LAUDO:

#### 2.1 IMÓVEL

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



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

#### 2.2 OBJETIVO

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





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

### 2.3 INTERESSADO

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

### 2.4 PROPRIETÁRIO

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

### 2.5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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

### 2.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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







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

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



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

## 2.7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

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

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

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

- A matrícula apresentada área total averbada de 4.188,59 m<sup>2</sup>, que corresponde as edificações verificadas no local, no momento da vistoria. Correspondem a 3 unidades de barracões industriais independentes, sem ligação entre eles.
- Ambos os barracões apresentam a mesma característica construtiva, sendo possível avaliar a área total das edificações. As edificações são classificadas com Padrão Construtivo Normal, com estrutura de concreto ou metálica, fechamento de alvenaria e metálico, total ou parcial, estrutura e cobertura metálicas, piso industrial, instalações elétricas e hidráulicas básicas. Apresentam boas condições, com necessidade de reparos simples e idade estimada de 12,0 anos;
- Não considerados para a definição do valor, nenhum tipo de equipamento ou edificações específicas, como sistemas de tratamento de efluentes, tanques, central de GLP, geradores, redes de energia elétrica entre outros.

Abaixo estão imagens do imóvel avaliando e das edificações construídas:



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







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



F02- Logradouro Avenida Ademar Bornia – imóvel lado esquerdo.



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



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



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



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



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







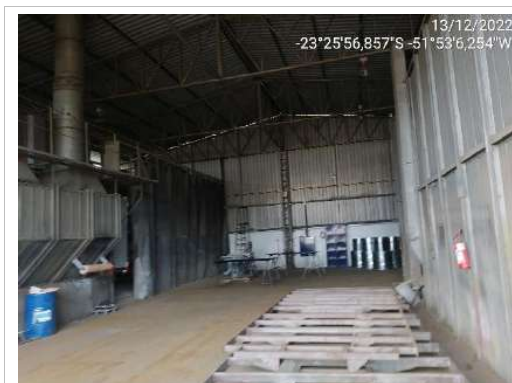
**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**



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



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



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



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

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1.PROCESSO DE AVALIAÇÃO

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

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





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

### 3.2 METODOLOGIA

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

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

#### 3.2.1 Métodos para identificar o valor de um bem

##### Método Comparativo Direto de dados de mercado

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

##### Método Involutivo

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

##### Método Evolutivo

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

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

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

##### Método da capitalização de renda

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

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





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

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

### **3.2.2 Métodos para identificar o custo de um bem**

#### **Método Comparativo direto de Custo**

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

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

#### **Método da Quantificação de Custo**

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

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

### **3.2.3 Pesquisa**

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

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

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





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

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

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

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

### 3.2.4 Especificação das Avaliações

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

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

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

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

### 3.2.5 Aplicação da Metodologia

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

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

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







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

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

### 3.3 MÉTODOS E RESULTADOS

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

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

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

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

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

□ (X1) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno. Amplitude da amostra: 2.080,00 m<sup>2</sup> a 605.000,00m<sup>2</sup>  
Crescimento negativo em relação a var. dependente;

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

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

□ (Y) Valor R\$/m<sup>2</sup>: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 36,00/m<sup>2</sup> a R\$ 1.066,45/m<sup>2</sup>;

Em anexo, serão apresentados a planilha de dados utilizados.







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

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

### 3.1 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

#### 3.1.1 Avaliação do Lote

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

O Modelo obtido apresentou os resultados a seguir:

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

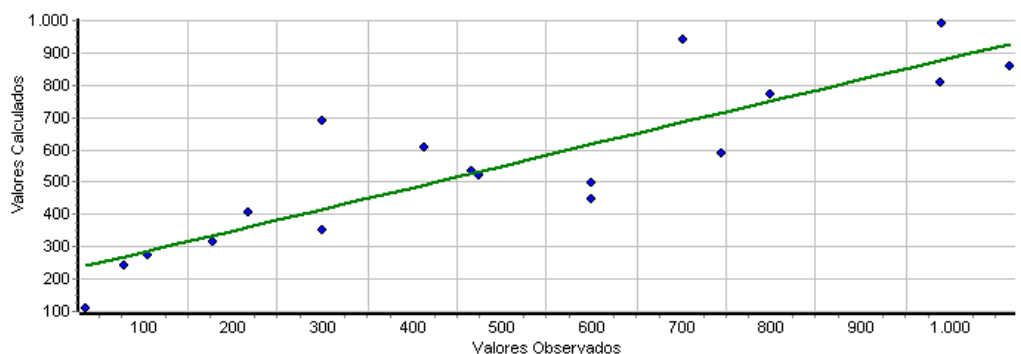


Gráfico 01: Gráfico de aderência: (Valor observado x Valor calculado)

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



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

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

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

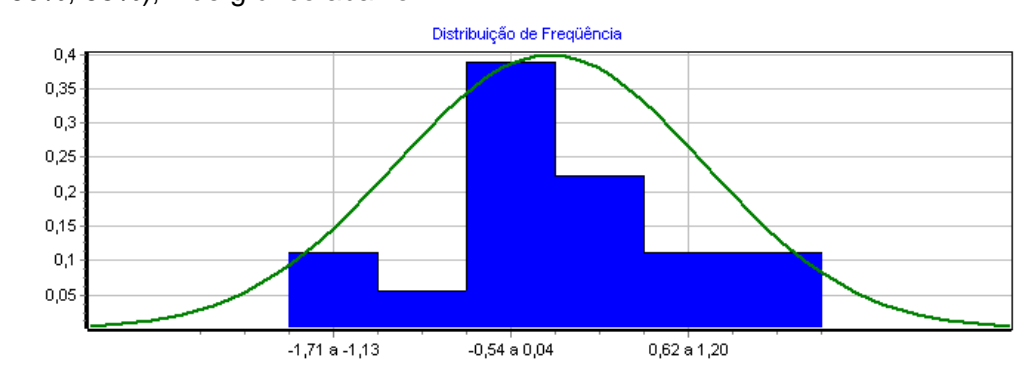


Gráfico 02: Gráfico de Distribuição Normal

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

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

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

Tabela 01: Matriz de Correlações

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



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

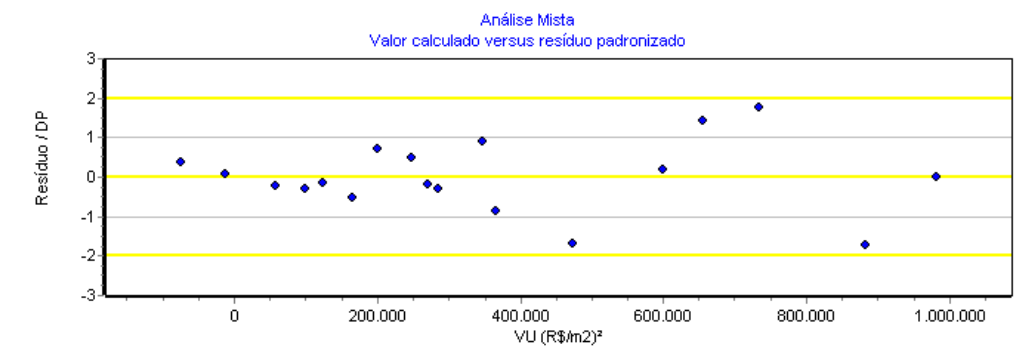


Gráfico 03: Gráfico de Resíduos

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

## 3.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

### 3.2.1. TERRENO:

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

Área do terreno: 12.058,72 m<sup>2</sup>

D C: 1600,00

Local: 01

### EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

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

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

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

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

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





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

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	696,26	3.952.950,00	- 9,98%
Calculado	778,01	9.381.804,75	0,00
Máximo	852,32	4.864.114,00	+ 9,07%
		Valor adotado R\$	<b>9.381.804,75</b>

- Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	696,12	3.952.950,00	- 15%
Calculado	778,01	9.381.804,75	0,00
Máximo	941,80	11.356.902,50	+ 15%
		Valor adotado R\$	<b>9.381.804,75</b>

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

### 3.2.2. EDIFICAÇÕES:

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

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

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

Valores em R\$/m² / Variação Mensal %

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

RP1Q 2.126,58 0,35%

GI 1.141,06 0,19%

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

ESPECIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	ÁREA (m²)	IDADE APARENTE (Anos)	VIDA ÚTIL (Anos)
CONSTRUÇÃO – BARRACÃO – PADRÃO GI –	4.188,59	12	70

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





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

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

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

O BDI utilizado foi de 30 %

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

Tabela 02: Cálculo dos Custos pelo CUB Regional

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







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

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

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

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

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

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

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

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

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte



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

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

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

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

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

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

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

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

**Valor do Terreno: R\$ 9.381.804,75**

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

**EDIFICAÇÕES + TERRENO: R\$ 13.764.651,00**

### 3.2.2. RESULTADOS

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





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

#### 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

##### 4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

###### 4.1.1 TERRENO

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

Abaixo tabela de cálculo:

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

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

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

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

###### 4.1.2 – CONSTRUÇÃO

Para a quantificação de custos foi utilizada a seguinte tabela:

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

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





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

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

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

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

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

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

Abaixo tabela de cálculo:

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

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

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

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

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

#### 4.2 GRAU DE PRECISÃO

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







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

#### 4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

LIQUIDEZ: baixa de venda de imóveis acima seis meses.

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal.

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

PÚBLICO ALVO: Empresários do setor industrial.

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

#### 4.4 CONCLUSÃO

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

**Valor de avaliação:**

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

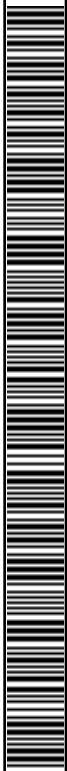
#### 4.5 – ANEXOS

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

MARINGÁ, 16/12/2022

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

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





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

## ANEXOS





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

**Data de referência:**

16/12/2022 10:12:11

**Informações complementares:**

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

**Resultados Estatísticos:**

Linear

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

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,725961

**Normalidade dos resíduos**

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

**Outliers do Modelo: 0**

**Equação**

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

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

**Dados do imóvel avaliado:**

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

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

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

Precisão: Grau III





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

MODELO: MODELO0

Data: 16/12/2022

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

**DADOS**

Total da Amostra	: 22
Utilizados	: 18
Outlier	: 0

**VARIÁVEIS**

Total	: 6
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 14

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

**COEFICIENTES**

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

**VARIAÇÃO**

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

**F-SNEDECOR**

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

**D-WATSON**

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

**NORMALIDADE**

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

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

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

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

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

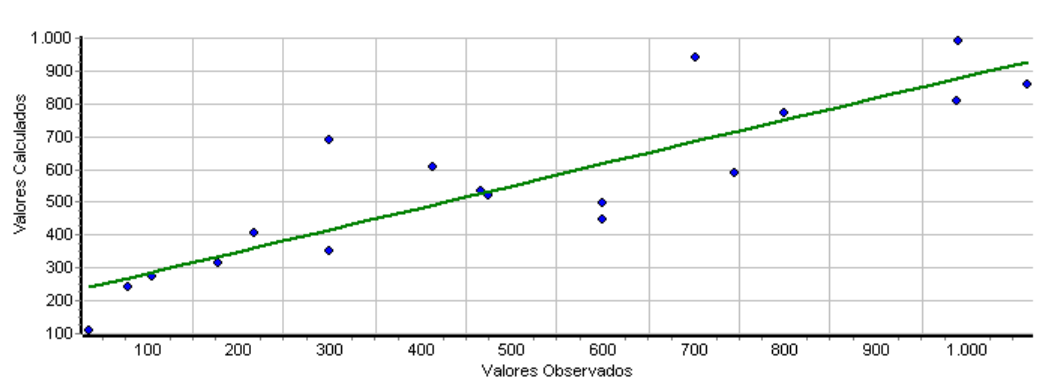
MODELO	
Coefic. Aderência	: 0,72596
Varição Residual	: 502435,15
Variância	: 35888,22
Desvio Padrão	: 189,44



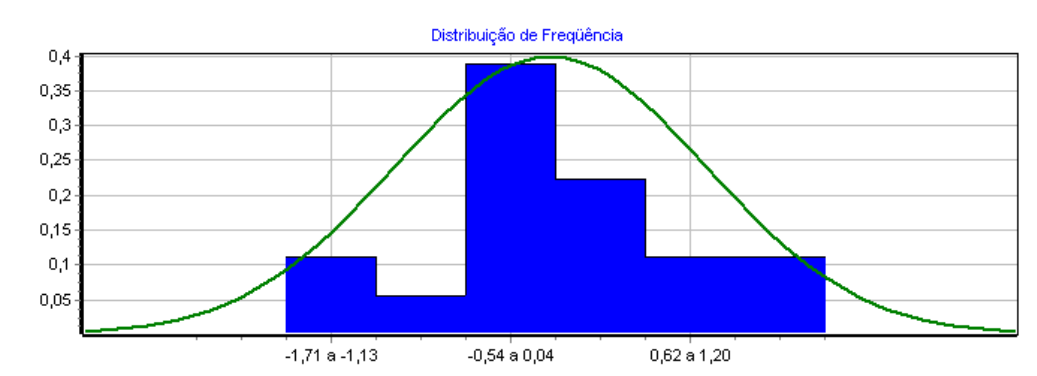


**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras nº 250-B – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matrícula nº 936 – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**

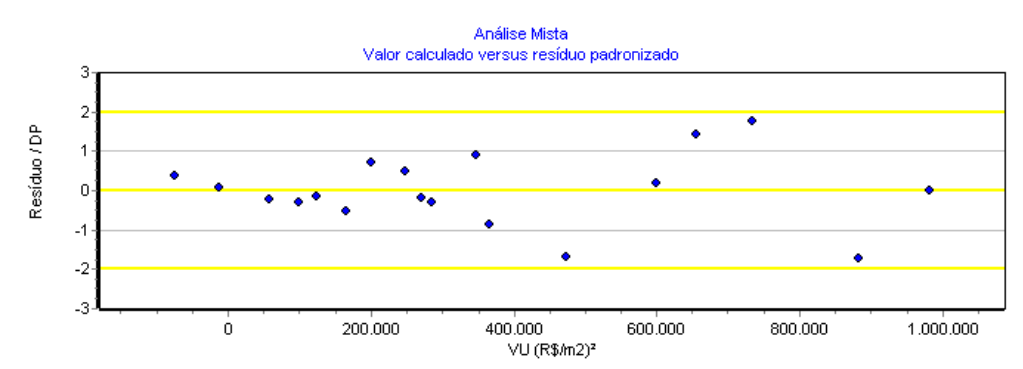
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



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



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**







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

**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

**X<sub>1</sub> Área**

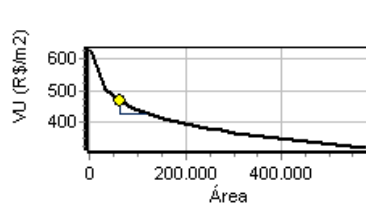
Importada do Excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2080,00 a 605000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -8,59 % na estimativa



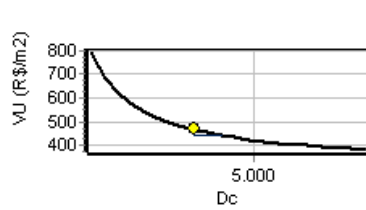
**\* Renda**

Importada do Excel

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 632,47

Impacto esperado na dependente: Positivo



**X<sub>2</sub> Dc**

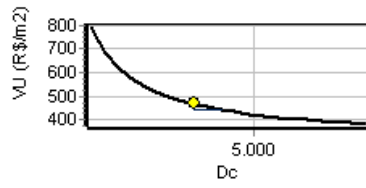
Importada do Excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 850,00 a 8200,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -5,39 % na estimativa



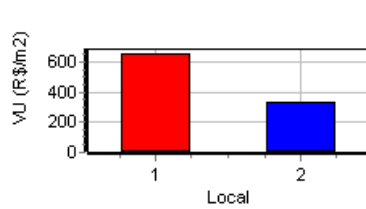
**\* data**

Importada do Excel

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo





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

**X<sub>3</sub> Local**

Importada do Excel

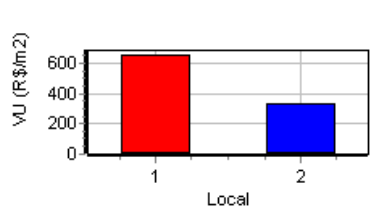
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

Diferença entre extremos: -49,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



**Y VU (R\$/m²)**

Importada do Excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 36,00 a 1066,45

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

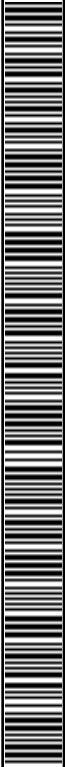
**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

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

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

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

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

### Dados Utilizados:

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





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEIS

*Basilio Zanusso*  
Registrador designado

*Paulo Cesar Zanusso*  
Registrador Substituto



MAT. N.º 000936

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 001

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

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

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

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

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

www.regisradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

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

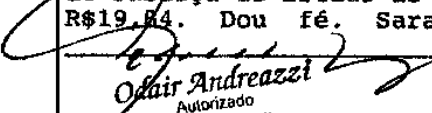
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JL37 88TVC 645G3 GPBIB



MAT. N.º 000936

FLS.V.º 001

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

  
Odair Andreazzi  
Autorizado  
Port. Nº 029/97

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

  
Odair Andreazzi  
Substituto  
Port. Nº 029/97

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

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

www.regidores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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

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







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

Basílio Zanusso  
Registrador



MAT. N.º 936

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 02

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

Odair Andreza  
Substituto  
Port. Nº 029/97

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

SEGUE NO VERSO

www.registadores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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

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

MAT. N.º 936

FLS.V.º 02

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

*Luciene Alves da Cruz*  
Escriturante Substância

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

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

SEGUE NA FOLHA 3

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



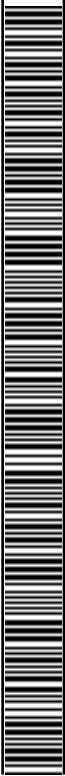
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



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

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





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEIS

VÂNIA ANDREIA FACCI VIEIRA  
REGISTRADORA



MAT. N.º 936

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 03

MAT. N.º 936

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

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

ONR

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

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

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

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



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

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





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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla  
1720226965710

1. Responsável Técnico

**FABIANO MARCOS SAPATINI**

Título profissional:  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **FABIANO MARCOS SAPATINI ME**

RNP: **1703613520**

Registro: **PR-68309/D**

Registro: **51245**

2. Dados do Contrato

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

CNPJ: **79.131.918/0001-20**

ROD BR 376 KM 415, 336

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Contrato: (Sem número)

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

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

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD BR 376 KM 415, 336

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

Data de Início: **15/12/2022**

Previsão de término: **22/12/2022**

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

AV ADEMAR BORNIA, 121

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87113-000

Data de Início: **15/12/2022**

Previsão de término: **22/12/2022**

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

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Laudo] de imóveis	2,00	UNID

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

6. Assinaturas

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

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](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.confea.org.br](http://www.confea.org.br)
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](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 : **20/12/2022**

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

Nosso número: **2410101720226965710**





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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PROPRIETÁRIO: NOMA DO BRASIL S/A.**

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

**IMÓVEL DE USO INDUSTRIAL**

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







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

### LAUDO DE AVALIAÇÃO TIPO COMPLETO

#### 1. ESPECIFICAÇÕES

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

#### 2. ESTRUTURA DO LAUDO:

##### 2.1 IMÓVEL

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



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

##### 2.2 OBJETIVO

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

### 2.3 INTERESSADO

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

### 2.4 PROPRIETÁRIO

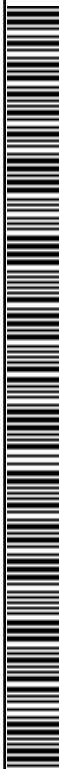
- O imóvel é de propriedade de NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rodovia BR376, nº 336 – Km 415, Jardim Perimetral, município de Sarandi. Inscrita no CNPJ sob nº 79.131.918/0001-20 – como constam nas Matrículas que compõem o imóvel como um todo.

### 2.5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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

### 2.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

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



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

## 2.7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- O imóvel avaliando está localizado a aproximadamente 1.600 metros de distância do Centro da cidade de Sarandi. É determinado como centro daquela cidade o cruzamento da Avenida Londrina com a Rua Guaiapó. Apresenta ainda distância de 350 metros até o entroncamento na divisa de Sarandi com a cidade de Maringá.
- O imóvel possui área de terreno de 70.889,78 m<sup>2</sup>, em formato irregular, sendo composto pelos lotes: lote 248, lote 249-B e lote 250; na quadra 01, os lotes com os números de 01 a 22; na quadra 02, os lotes com os números de 02 a 20; na





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

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

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

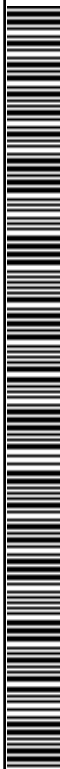
Todas as edificações foram definidas de acordo com o sistema construtivo, a partir dos códigos especificados na tabela do Sinduscon-Pr de Novembro de 2.022, bem como as áreas de cada uma delas, como mostra a tabela a seguir:

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

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



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







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

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

Abaixo estão imagens do imóvel avaliando e das edificações construídas:



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



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



F03- Imagem do barracão denominado como B01, imagem externa



F04 – Imagem do barracão denominado B02, imagem externa.







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



F05- Imagem do barracão denominado B02, imagem interna.



F06- Imagem do barracão denominado B02, imagem interna.



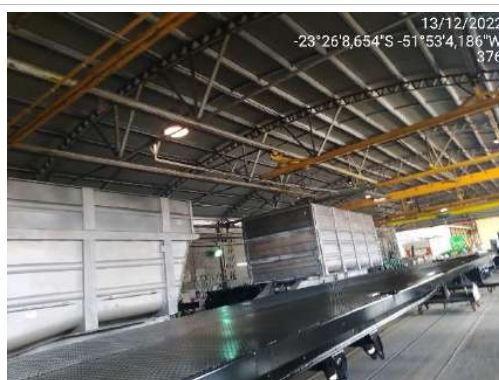
F07- Imagem do barracão denominado B03, imagem externa.



F08- Imagem do barracão denominado B03, imagem interna.



F09- Imagem do barracão denominado B04, imagem externa.



F10- Imagem do barracão denominado B04, imagem interna.





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



F11 - Imagem do barracão denominado B05, imagem externa.



F12- Imagem do barracão denominado B05, imagem interna.



F13 - Imagem do barracão denominado B06, imagem externa.



F14- Imagem do barracão denominado B06, imagem interna.



F15 - Imagem do barracão denominado B06, imagem externa.



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







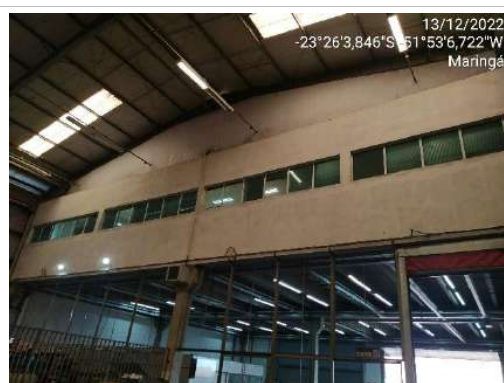
**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**



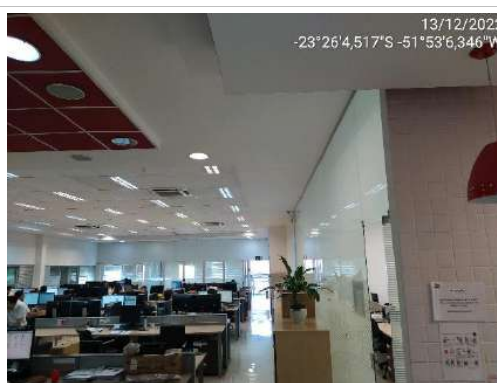
F17 - Imagem do barracão denominado almoxarifado/escritório, imagem externa.



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



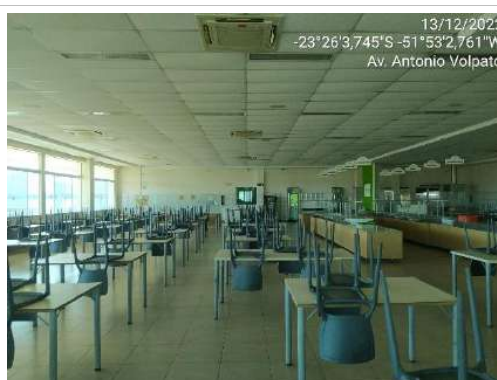
F19 - Imagem do barracão denominado almoxarifado/escritório, imagem do pavimento superior (escritórios).



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



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



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





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



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



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



F25 - Imagem do barracão denominado Portaria, imagem externa.



F26- Imagem do barracão denominado Portaria, imagem interna.



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



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







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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



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



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

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1.PROCESSO DE AVALIAÇÃO

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

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

#### 3.2 METODOLOGIA

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

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

##### 3.2.1 Métodos para identificar o valor de um bem

##### Método Comparativo Direto de dados de mercado







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

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

### **Método Involutivo**

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

### **Método Evolutivo**

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

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

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

### **Método da capitalização de renda**

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

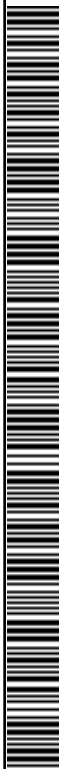
De modo geral, neste método é necessário realizar estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

## **3.2.2 Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo direto de Custo**

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

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





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

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

### **Método da Quantificação de Custo**

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

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

### **3.2.3 Pesquisa**

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

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

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

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

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

### 3.2.4 Especificação das Avaliações

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

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

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

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

### 3.2.5 Aplicação da Metodologia

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

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

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

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

### 3.3 MÉTODOS E RESULTADOS

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





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

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

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

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

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

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

□ (X1) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno. Amplitude da amostra: 2.080,00 m<sup>2</sup> a 605.000,00m<sup>2</sup> Crescimento negativo em relação a var. dependente;

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

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

□ (Y) Valor R\$/m<sup>2</sup>: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 36,00/m<sup>2</sup> a R\$ 1.066,45/m<sup>2</sup>;

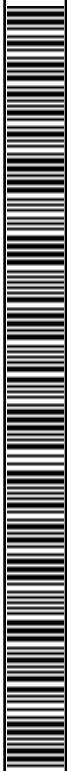
Em anexo, serão apresentados a planilha de dados utilizados.

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

### 3.1 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

#### 3.1.1 Avaliação do Lote

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





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

Foram utilizados 18 elementos por apresentarem-se consistentes.

O Modelo obtido apresentou os resultados a seguir:

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

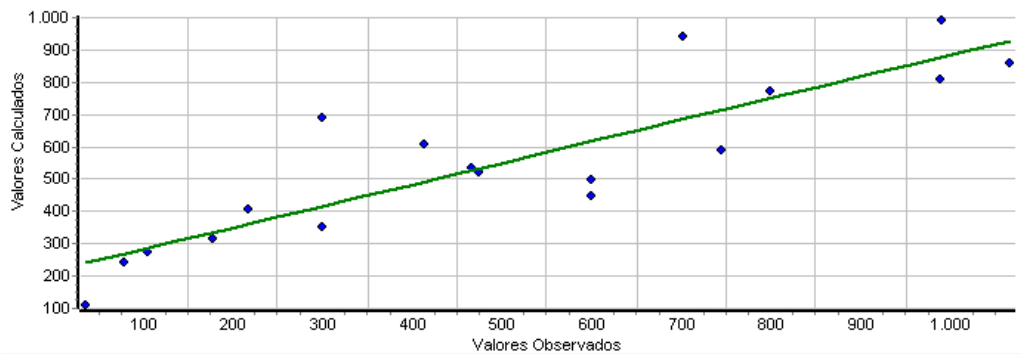


Gráfico 01: Gráfico de aderência: (Valor observado x Valor calculado)

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







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

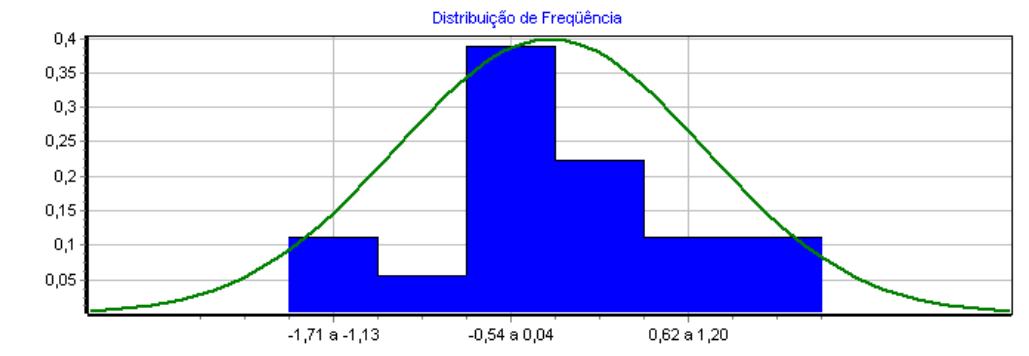


Gráfico 02: Gráfico de Distribuição Normal

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

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

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

Tabela 01: Matriz de Correlações

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





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

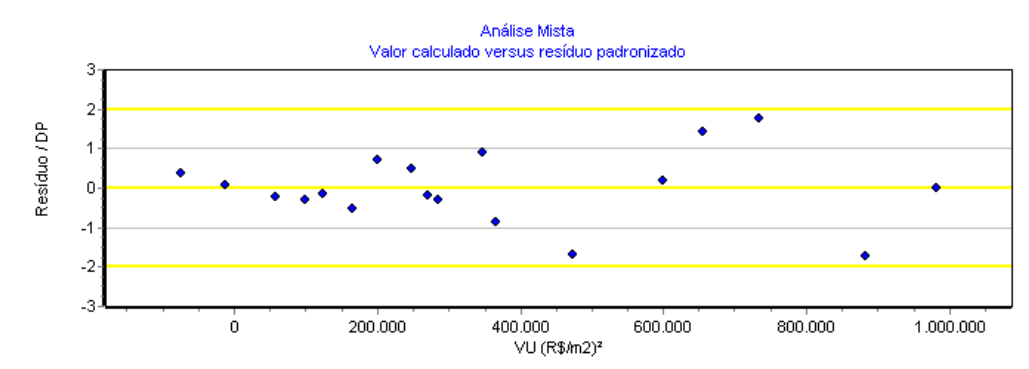


Gráfico 03: Gráfico de Resíduos

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

### 3.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

#### 3.2.1. TERRENO:

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

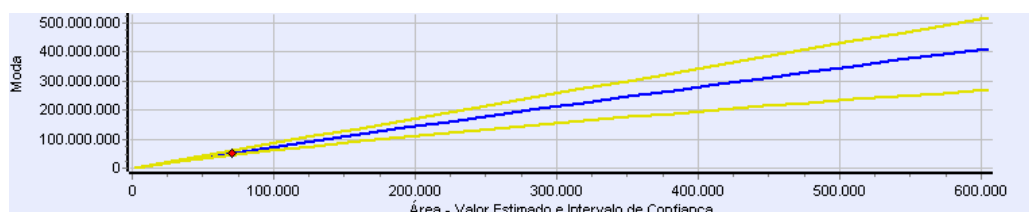
Área do terreno: 70.889,78 m<sup>2</sup>

D C: 1600,00

Local: 01

#### EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

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



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





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

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

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

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

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

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

- Campo de Arbítrio:

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

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

### 3.2.2. EDIFICAÇÕES:

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

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

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

Valores em R\$/m<sup>2</sup> / Variação Mensal %:

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial andares Livres)

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

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

**GI – R\$ 1.141,06 /M2**

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





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

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

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

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

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:J5J3 FWEKG 34VYF 3QGH3



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

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

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

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

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

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

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





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

Tabela de Áreas e Caracterização das Edificações:

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

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5J3 FWEKG 34VYF 3QGHS



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

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

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

**Valor do Terreno: R\$ 51.217.157,15**

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

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

### 3.2.2. RESULTADOS

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

## 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

#### 4.1.1 TERRENO

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

Abaixo tabela de cálculo:

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

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





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

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

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

#### 4.1.2 – CONSTRUÇÃO

Para a quantificação de custos foi utilizada a seguinte tabela:

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

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

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

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

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

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

Abaixo tabela de cálculo:

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

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





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

2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II	2
3	Fator de comercialização	Grau II	2
		<b>PONTOS</b>	<b>6</b>

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

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

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

#### 4.2 GRAU DE PRECISÃO

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

#### 4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

LIQUIDEZ: Baixa Liquidez.

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal.

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

PÚBLICO ALVO: Empresários do setor industrial.

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





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

#### 4.4 CONCLUSÃO

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

Valor de avaliação:

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

#### 4.5 – ANEXOS

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

MARINGÁ, 19/12/2022

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

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







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

## ANEXOS





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

**Data de referência:**

19/12/2022 16:53:26

**Informações complementares:**

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

**Resultados Estatísticos:**

**Linear**

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

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,725961

**Normalidade dos resíduos**

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

**Outliers do Modelo: 0**

**Equação**

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

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

**Dados do imóvel avaliado:**

- Área 70.889,78
- Dc 1.600,00
- Local 1,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- VU (R\$/m<sup>2</sup>) Médio: 760,52
- VU (R\$/m<sup>2</sup>) Mínimo: 638,66
- VU (R\$/m<sup>2</sup>) Máximo: 865,38

Precisão: Grau III





**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**

MODELO: MODELO0

Data: 16/12/2022

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

**DADOS**

Total da Amostra	: 22
Utilizados	: 18
Outlier	: 0

**VARIÁVEIS**

Total	: 6
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 14

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente:  $y^2$**

**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,82847
Determinação	: 0,68637
Ajustado	: 0,61916

**VARIAÇÃO**

Total	: 2307502867318,95312
Residual	: 3848170785323,58545
Desvio Padrão	: 227360,88695

**F-SNEDECOR**

F-Calculado	: 10,21287
Significância	: < 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado	: 1,98977
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	77
-1,64 a +1,64	90	83
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = ( 1193507,743581 + -52111,640379 * \ln(X_1) + 458651102,704718 * 1/X_2 + -319751,532847 * X_3 )^{0,5}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA	
Média	: 503,54
Varição Total	: 1833440,62
Variância	: 101857,81
Desvio Padrão	: 319,15

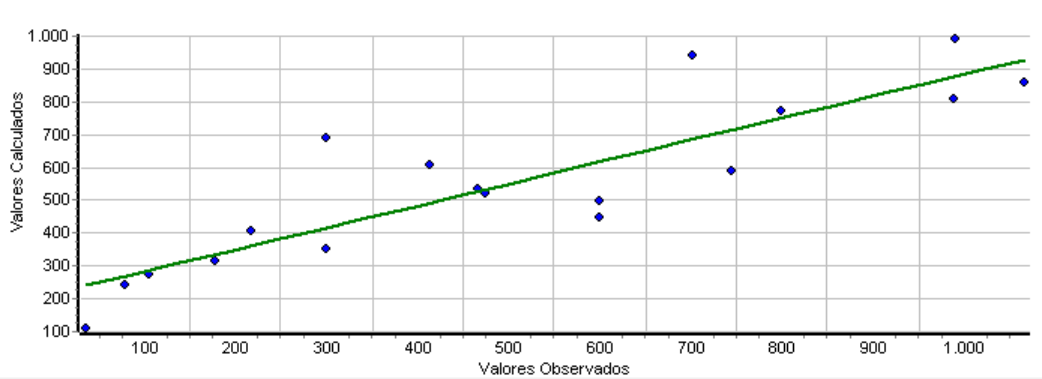
MODELO	
Coefic. Aderência	: 0,72596
Varição Residual	: 502435,15
Variância	: 35888,22
Desvio Padrão	: 189,44



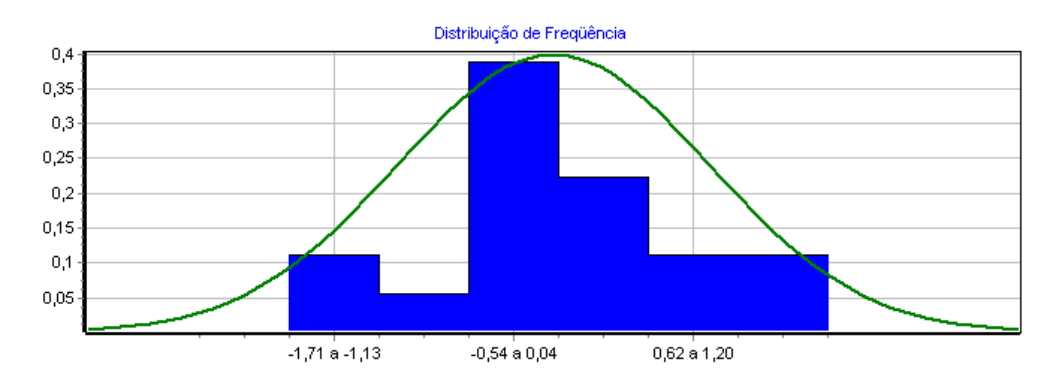


**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

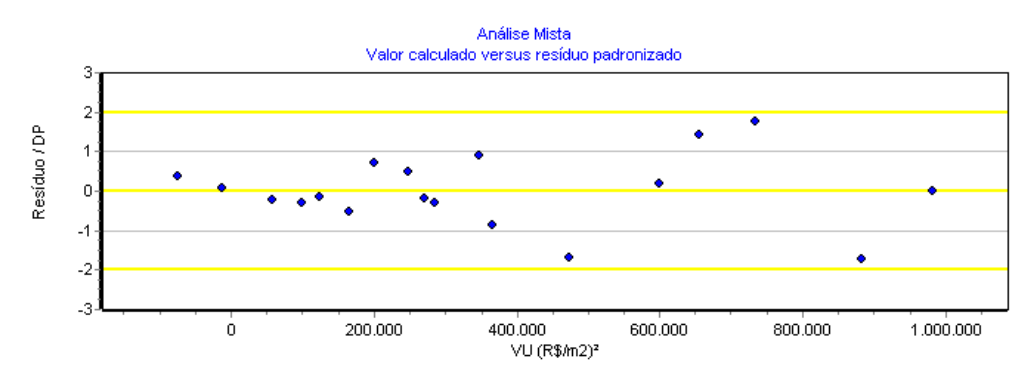
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



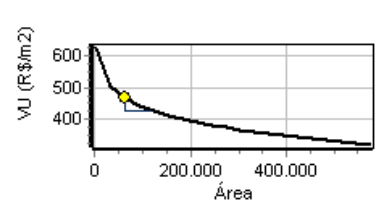


**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**

**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

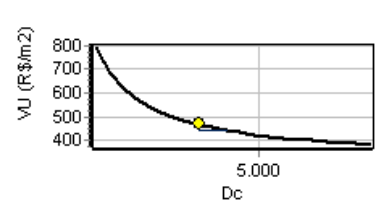
**X<sub>1</sub> Área**

Importada do Excel  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 2080,00 a 605000,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -8,59 % na estimativa



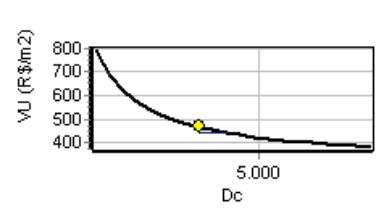
**\* Renda**

Importada do Excel  
Tipo: Proxy  
Amplitude: 0,00 a 632,47  
Impacto esperado na dependente: Positivo



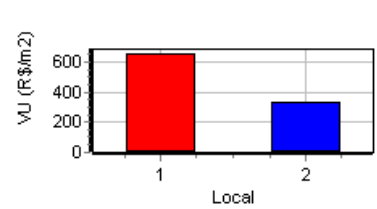
**X<sub>2</sub> Dc**

Importada do Excel  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 850,00 a 8200,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -5,39 % na estimativa



**\* data**

Importada do Excel  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1,00 a 5,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo







**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**

**X<sub>3</sub> Local**

Importada do Excel

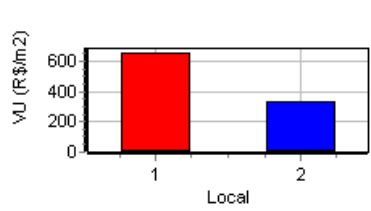
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

Diferença entre extremos: -49,20 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



**Y VU (R\$/m²)**

Importada do Excel

Tipo: Dependente

Amplitude: 36,00 a 1066,45

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

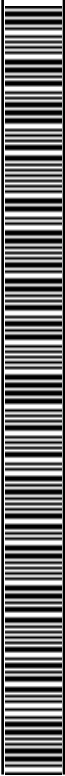
**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,61916)
X <sub>1</sub> Área	ln(x)	-1,24	23,63	0,60569
X <sub>2</sub> Dc	1/x	1,51	15,41	0,58692
X <sub>3</sub> Local	x	-2,08	5,62	0,53453

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Dc	Local	VU (R\$/m²)
X <sub>1</sub>	ln(x)	32	25	31	
X <sub>2</sub>	1/x	-55	33	37	
X <sub>3</sub>	x	30	-67	49	
Y	y <sup>2</sup>	-54	75	-72	





**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras diversos – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matrículas Diversas – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**

**Dados Utilizados:**

	Endereço	Observação	Área	Renda	Dc	Data	Local	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Av. Maringá, frente 1428	Winner Brokers - TE 0771-aki	1120	1157,93	450	4	1	3214,58
2	Rua Antonio Volpato, S23º26'32,98" W51º52' 12,11"	Ref 57110001204 Imob. Galanti Imoveis	2150	602,26	450	4	1	1162,79
3	Av Conceição Ap. Magalhaes, 54	Pq Alvamar II – Cód. TE 0387 AKI Imoveis	2080	417,18	2400	4	2	745,19
4	Av. Antonio Volpato, 2688- Jd Europa	Neide e Daniel Corret. Imoveis	2561,6	602,25	1100	5	1	702,68
5	Rua primeiro de maio, 75- Pq Industrial	Haraki Imoveis COD 2221-1-2437789	3000	308,35	3100	5	2	466,67
6	Av Ademar Bornia, 2397- Jd Escala	Cód. 2397 Ingá Real Imoveis	4000	336,63	850	5	1	990
7	Lote Jd França (-23º29'15,38", -51º 53'26,22")	cod TE 2969 Viva real Winner Brokers	605000	556,22	7000	5	2	105
8	Rua Jose Galindo Garcia, 669- Jd verão	Sândalo Imoveis	6530	308,35	1700	5	2	413,47
9	Av Antonio Volpato, (r. Jose Galindo da silva x R dos imigrantes)	Pedro Granado	7882	308,35	1850	5	1	989,59
10	Terreno atrás da Usicamp (-23º 27'10,66", -51º 51' 23,07")	Winner Brooks	30000	308,35	2500	5	2	600
11	Terreno atrás da Usicamp (-23º 27'10,66", -51º 51' 23,07")		12060	308,35	2500	5	2	600
12	Rua Pioneiro Camillo Bulla, prox Rua Atlanta - divisa Maringá	Imóvel web cód. 2970446832	20000	365,12	3600	5	2	217,5
13	Lote lado Noma- Atacadão	Inf. local	35000	632,47	1700	1	1	800
14	Rua Vale Azul- Cj Vale azul Chácara 67 e 68	Prox França	24200	556,22	6400	5	2	177,14
15	Rua Antonio Volpato, 3186	Jd Novo Mundo - imóvel 93082- zap imoveis	3657	308,36	1600	5	1	1066,45
16	Lote Vale azul- prox Jd França	TE 006-252 Viva Real (Murakami Imoveis)	37147	556,22	6700	5	2	140
17	Rodovia BR 376, em frente a Polícia Rodoviária	Márcia (98403-6363)	48400	0	5700	5	2	50
18	Rodovia BR 376 (-23.5017, -51.8004)	Márcia (98403-6363)	155000	0	3600	5	2	79,03
19	Lote Jd. Vera Cruz- (-23º27'53,90", -51º51'51,59")	Sub 100 cód. 38920005358	4000	0	3100	5	2	475
20	Rodovia BR 376 (-23.4588, -51.8408)	Gran Portal (44) 3040-8430	20000	0	4000	5	1	300
21	Lote lado Cond Green Park	Inf. PRC Imóveis	12000	556,22	7700	2	2	300
22	Estrada Zauna- lote ref TE 0024 chaves na maoh <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sarandi-parque-alvamar-152460m2-R55355000/id-11515553/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sarandi-parque-alvamar-152460m2-R55355000/id-11515553/</a>		152460	0	8200	5	2	36





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-PR**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

**ART Múltipla**  
**1720226965710**

1. Responsável Técnico

**FABIANO MARCOS SAPATINI**

Título profissional:  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **FABIANO MARCOS SAPATINI ME**

RNP: **1703613520**

Registro: **PR-68309/D**

Registro: **51245**

2. Dados do Contrato

Contratante: **NOMA DO BRASIL S/A**

CNPJ: **79.131.918/0001-20**

ROD BR 376 KM 415, 336

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: **15/12/2022**

Valor: **R\$ 10.000,00**

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD BR 376 KM 415, 336

IMÓVEL SEDE DA EMPRESA JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Data de Início: **15/12/2022**

Previsão de término: **22/12/2022**

Coordenadas Geográficas: **-23,433893 x -51,884574**

AV ADEMAR BORNIA, 121

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87113-000

Data de Início: **15/12/2022**

Previsão de término: **22/12/2022**

Coordenadas Geográficas: **-23,433022 x -51,884834**

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Laudo] de imóveis	2,00	UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

6. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por FABIANO MARCOS SAPATINI, registro Crea-PR PR-68309/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 20/12/2022 e hora 16h33.

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](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 : **20/12/2022**

Valor Pago: **R\$ 88,78**

Nosso número: **2410101720226965710**





**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PROPRIETÁRIO: NOMA DO BRASIL S/A.**

**LOCAL:** Avenida Henrique Augusto da Silva, s/nº – Gleba Patrimônio Sarandi – Sarandi/Pr – Lote de Terras denominado 229 e 230.

**TIPO DE IMÓVEL:** GLEBA URBANIZÁVEL – RESIDENCIAL/COMERCIAL.

FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME  
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ –PARANÁ  
44-30298429 / 991398429





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

### LAUDO DE AVALIAÇÃO TIPO COMPLETO

#### 1. ESPECIFICAÇÕES

##### 1.1 INTERESSADO

O laudo é interessado ao proprietário: NOMA DO BRASIL S/A.

##### 1.2 PROPRIETÁRIO

O imóvel é de propriedade de NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rodovia BR376, nº 336 – Km 415, Jardim Perimetral, município de Sarandi. Inscrita no CNPJ sob nº 79.131.918/0001-20 – como consta na Matrícula de Imóvel nº 3.213, registrada no Registro de Imóveis de Sarandi – Paraná, emitida em 28/07/20217.

##### 1.3 OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico pericial é realizar uma avaliação, determinando o valor real de uma gleba urbanizável localizada no município de Sarandi / PR, com uma área de 5,00 Alqueires Paulista, ou 121.000,00 m<sup>2</sup>, registrada na matrícula 3.213 – 1º Serviço de registro de imóveis de Sarandi – PR.

##### 1.4 METODOLOGIA

De acordo com a Norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar o valor.

Neste trabalho define-se “valor de mercado” como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o MÉTODO INVOLUTIVO, fundamentada na Norma Brasileira NBR 14653-1 e NBR 14653-2, de acordo com as Normas de avaliações atuais, nas avaliações de Glebas loteáveis deve ser utilizado, preferencialmente, o método comparativo de dados, mas na impossibilidade de utilizá-lo, deve ser o aplicado o método Involutivo, inclusive adotando, fórmulas simplificadas.

Como o Método Comparativo Direto, é descartado por motivos de inexistência de dados comparativos na situação do avaliando em número mínimo exigido







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

pelas Normas, será adotado neste trabalho o MÉTODO INVOLUTIVO, que consiste em avaliar a gleba urbanizável a partir da receita global de todos os lotes, deduzidas as despesas, vendas, bem como o lucro estimado do empreendedor. Segundo a Norma Brasileira NBR 14653-1, item 7.2.2, esse método:

□ “O MÉTODO INVOLUTIVO, identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado a qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial”.

## 2.CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

### 2.1 IMÓVEL

□ O imóvel, objeto dessa avaliação, conforme imagem da figura abaixo, está localizado no município de Sarandi. Faz confrontações com bairros urbanizados da cidade de Sarandi, com testada para a Avenida Henrique Augusto da Silva, sem indicação de numeração predial. De acordo com a lei de zoneamento da cidade de Sarandi, a gleba pode ser desmembrada em lotes urbanos residenciais e comerciais. Delimitações aproximadas do imóvel:



Figura 1: Imagem do Google Earth (S -23° 26' 53,64" / O -51° 53' 22,80"), de 23/08/2023.





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

### 2.2 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

- O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:
- Na documentação fornecida, constituída por laudo de avaliação, cálculos, gráficos e planilhas referente ao método utilizado para a avaliação (utilizado o programa TS SISREG), encontra-se detalhes para a avaliação do imóvel avaliando;
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 24/01/2023 foi possível constatar que o imóvel possui fácil acesso;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local foi possível coletar informação de valores, dimensões e valor mercado de oferta e procura de terrenos semelhantes;
- Nesta avaliação considera-se que toda a documentação do imóvel avaliando está apto legalmente para ser vendido, porém foi verificado na matrícula que constam averbações de Indisponibilidade do Imóvel;
- É consignado, se for essa a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

### 2.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- O imóvel apresenta testada para uma avenida comercial/residencial do município de Sarandi, próximo à divisa com a cidade de Maringá. Região concentra loteamentos implantados recentemente e com grande volume de edificações residências.
- Ao fundo, o lote tem confrontação com o Ribeirão Pinguim, que divide o município de Sarandi com o município de Maringá.
- O imóvel, em sua testada junto a Avenida, apresenta rede de abastecimento de água, rede de esgoto sanitário, iluminação pública e energia elétrica. Também possui pavimentação asfáltica, com meio fios e sarjetas e galerias de águas pluviais.
- O entorno do imóvel avaliando já encontra-se urbanizado, e apresenta os serviços públicos de segurança, limpeza, educação, lazer entre outros.
- A imagem a seguir, mostra a localização do imóvel em relação ao Centro da cidade de Sarandi, localizando o acesso e divisa das cidades de Sarandi e Maringá.







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná



Figura 2: Imagem geral da localização do imóvel na planta parcial do município.

### 2.4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- O imóvel avaliando está localizado a aproximadamente 2.100 metros de distância do Centro da cidade de Sarandi. É determinado como centro daquela cidade o cruzamento da Avenida Londrina com a Rua Guaiapó. Apresenta ainda distância de 300 metros até o contorno sul da cidade de Maringá.
- O imóvel possui área de terreno de 121.000,00 m<sup>2</sup>, em formato irregular, com as seguintes confrontações, de acordo com a matrícula: “PRINCIPIANDO: Num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Ribeirão Pinguim, segue confrontando com o lote nº 228, no rumo SE 25°50’ com 459,80 metros, até um marco colocado na beira de uma estrada que vai para o Patrimônio Sarandi, daí mede-se pela dita Estrada no rumo ao Patrimônio Sarandi - 235,05 metros; até um marco semelhante aos outros, deste segue confrontando com o lote nº 231, no rumo NO 25°50’ com 551,30 metros, até um marco fincado na margem esquerda do Ribeirão Pinguim e finalmente descendo por este, segue até ao ponto de partida.” A dita estrada rumo ao Patrimônio Sarandi, hoje é denominada como Avenida Henrique Augusto da Silva.
- A figura a seguir, foi uma imagem feita dos arquivos da prefeitura municipal de Sarandi, e apresenta as delimitações do imóvel avaliando, bem como os lotes e vias confrontantes:





**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

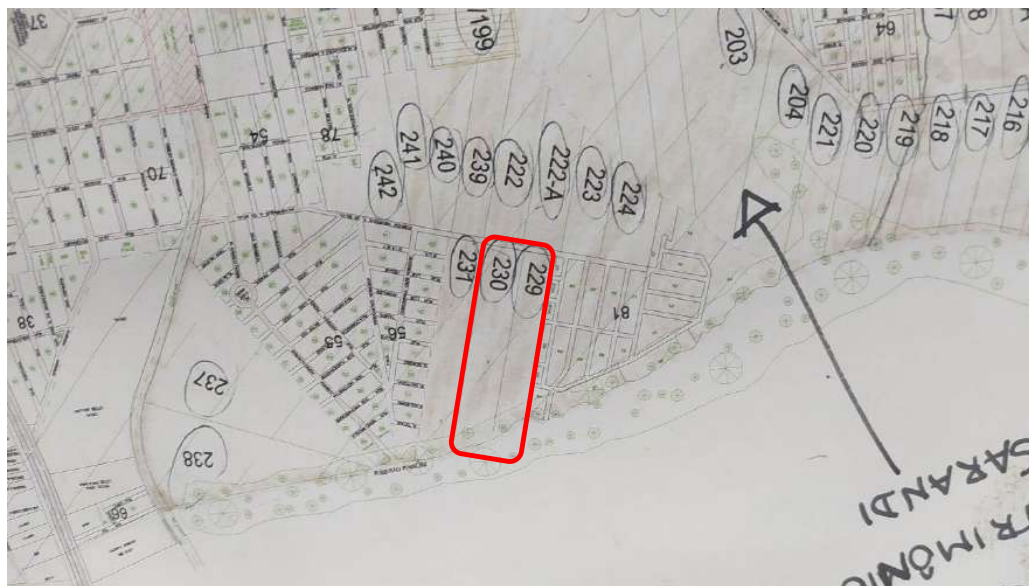


Figura 3: Imagem das confrontações do lote – Trata-se da unificação dos lotes 229 e 230.

- A matrícula não apresenta nenhuma averbação de construção e no local não foi verificado nenhum tipo de edificação. Também não apresenta restrição ambiental averbada, como Reserva Legal, Preservação Permanente ou Mata Ciliar.
- Em vistoria ao local, verificamos que o lote apresenta cultivo mecanizado de milho, portanto utilizado como área agrícola.
- Abaixo estão imagens gerais do imóvel avaliando, e de vias de confrontação, testada



F01- Imagem do logradouro na testada do imóvel – Avenida Henrique Augusto da Silva – Lote do lado esquerdo



F02- Imagem do logradouro na testada do imóvel – Avenida Henrique Augusto da Silva – Lote do lado direito.







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná



F03- Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.



F04 – Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.



F05- Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.



F06- Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.



F07- Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.



F08- Imagem geral da testada do Lote pela Avenida Henrique Augusto da Silva.







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná



F09- Imagem do lote no final da Rua Três do Jardim Nova Bertioga – confrontante do lote avaliando.



F10- Imagem do lote no final da Rua Três do Jardim Nova Bertioga – confrontante do lote avaliando.

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1.PROCESSO DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do objeto solicitado, observa-se o que preceitua a NBR 14.653-1/2001- Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de normas técnicas e NBR 14.653-2/2011- Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002- Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade

#### 3.2 METODOLOGIA

De acordo com a NBR 14653-1, abril de 2001, a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado imobiliário.

Transcrevemos a seguir, um sumário das metodologias usuais, conforme conta na Norma:

##### 3.2.1 Métodos para identificar o valor de um bem

##### Método Comparativo Direto de dados de mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra” (NBR 14653-1/2011)”.





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

### Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto” (NBR 14653-2/2011).

### Método Evolutivo

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator comercialização” (NBR 14653-2/2011).

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

### Método da capitalização de renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (NBR 14653-1/2001).

De modo geral, neste método é necessário realizar estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

## 3.2.2 Métodos para identificar o custo de um bem

### Método Comparativo direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1- abril 2001).

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

### Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir de quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR 14653-1/2001)

É utilizado para identificar os custos para a reedificação e pode utilizar-se tanto do Custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes utilizadas.

### 3.2.3 Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos amostrais comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

- Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos amostrais devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

- Equivalência de características: sempre que possível, deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

### 3.2.4 Especificação das Avaliações

De acordo com a NBR -14653-1-abril/2001, a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandante para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e quanto à sua precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

### 3.2.5 Aplicação da Metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é finalizado através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode ser correspondente ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso e conforme já citado anteriormente, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **MÉTODO INVOLUTIVO**.

Ressalvamos que a metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

## 4. AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO HIPOTÉTICO.

Para a avaliação deste imóvel, foi utilizado o método Involutivo, previsto no item 8.2.4 da NBR 14653-2:201.

Para a avaliação do valor médio do terreno hipotético utiliza-se o método COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO E COMPARATIVO DIRETO DE CUSTOS, previsto na Norma NBR 14653-2:2011 – Item 9.2.1. Desta forma, será feita a avaliação, para um lote semelhante ao lotes existentes nas regiões próximas da gleba, utilizando um cenário de venda imediata após as aprovações e conclusões de infra estrutura para a comercialização desses lote.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 36 elementos dos quais 27 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de imóveis contemplando o período de 2020 a 2023;





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

- Vale ressaltar, que para a avaliação do valor unitário de terreno (R\$383,60/m<sup>2</sup>), consideramos que irá ser realizado um empreendimento com lotes de 12m (doze metros) de testada/frente, por 25 m (vinte e cinco metros) de profundidade, totalizando uma área total de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).
- Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos estão detalhados em anexo específico, memorial de cálculo gerado através do Programa TS-SISREG.

### 4.1 ASPECTOS CONSIDERADOS PARA O MODELO ESTATÍSTICO.

Para o cálculo do valor do terreno foram considerados o seguinte:

- Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:
  - (X1) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno. Amplitude da amostra: 162,00 m<sup>2</sup> a 421,87m<sup>2</sup> Crescimento negativo em relação a var. dependente;
  - (X2) Testada: variável independente quantitativa, que informa a medida da testada- frente do lote em relação a rua principal onde está inserido. Amplitude da amostra: 6,00 a 16,33 m. Crescimento positivo em relação a var. dependente;
  - (X3) Asfalto: variável independente dicotômica isolada, que informa se o lote está inserido em via asfaltada ou não, sendo 0-não e 1 para sim. Amplitude da amostra: 0 a 1. Crescimento positivo em relação a var. dependente;
  - (X4) Topografia: variável independente quantitativa, que informa a topografia do lote, sendo 3- acive ou declive e 4 plano. Amplitude da amostra: 3 a 4 Crescimento positivo em relação a var. dependente; Para a situação hipotética foram considerados lotes plano;
  - (X5) D.C.: Variável independente tipo quantitativa que representa a Distância do lote em relação ao centro de Sarandi (-23,442019°, -51,872790°). Amplitude da amostra 1.300,00 a 7.100,00 m. Crescimento negativo em relação a variável dependente;
  - (X6) Data: Variável independente tipo quantitativa, que representa a data de coleta da amostra, sendo 01- 2020, 02-2021 e 03-2023 Amplitude da amostra: 1 a 3. Crescimento positivo em relação a var. Independente.
  - (Y) Valor R\$/m<sup>2</sup>: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 189,63/m<sup>2</sup> a R\$ 666,67/m<sup>2</sup>;

Em anexo, serão apresentados a planilha de dados utilizados.







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

Obs. Os dados utilizados na pesquisa, para a confecção deste laudo, são todos de utilização semelhante ao avaliando. Variáveis como renda, data e testada foram testadas para a possível utilização porém não demonstraram significância passível de utilização, desta forma, não foram utilizadas.

## 4.2 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

### 4.2.1 Avaliação do Lote hipotético.

O Tratamento estatístico, foi realizado através do aplicativo TS-SISREG da empresa TECSYS ENGENHARIA. Foram coletados 36 (trinta e seis) dados amostrais cujas características estão detalhadas nos Anexos. Foram utilizados 27 elementos por apresentarem-se consistentes.

O Modelo obtido apresentou os resultados a seguir:

- Coeficiente de correlação  $r$ : igual a 0,9044 ou 90,44%, indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm forte influência na formação do valor unitário;
- Coeficiente de determinação ( $r^2$ ): igual a 0,7635, indicando que 76,35% da formação dos preços foi explicada pelas variáveis inseridas no modelo;
- Confiança do modelo: O valor de Fisher-Snedecor calculado, de 14,99, foi superior ao valor tabelado, confirmando a hipótese de existência da regressão ao nível de significância de 1%, o que indica que a probabilidade da equação matemática ser interpretativa do fenômeno investigado é 99%, apresentando boa aderência, conforme gráfico abaixo:

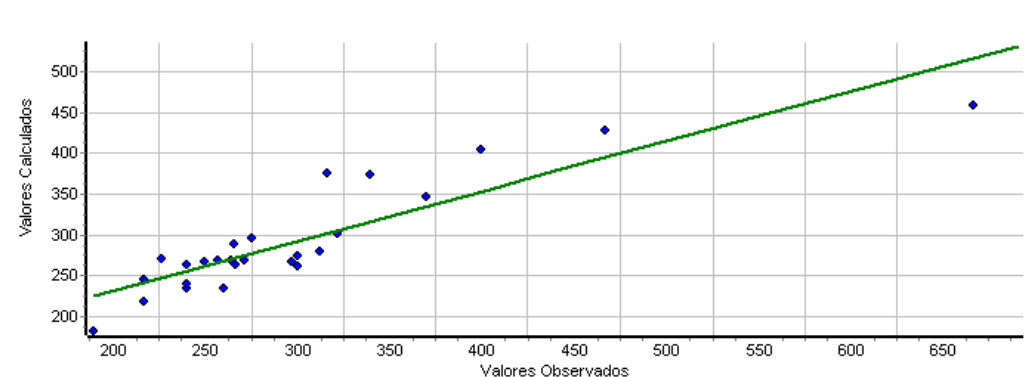


Gráfico 01: Gráfico de aderência: (Valor observado x Valor calculado)

- Significância dos regressores: A significância do regressor X1 foi de 1,86 ou 98,14%, do regressor X2 foi de 10,92 ou de 89,08%, do regressor X3 foi de 14,47 ou 85,53, do regressor X4 foi de 0,94 ou de 99,06, do regressor X5 foi de 0,09 ou de 99,97% e do regressor X6 foi de 0,41 ou de 99,59% podendo o modelo





**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
 Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
 Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
 Município de Sarandi - Paraná

ser enquadrado, em função deste quesito, no Grau de Fundamentação III, conforme tabela 1 do item 9.2,1 da Norma NBR 14653, parte 2.

- Normalidade dos resíduos: A Normalidade dos resíduos apresentada foi de 77%, 92%, 100%, o que denota indícios de distribuição Normal Reduzida (68%, 90%, 95%), vide gráfico abaixo:

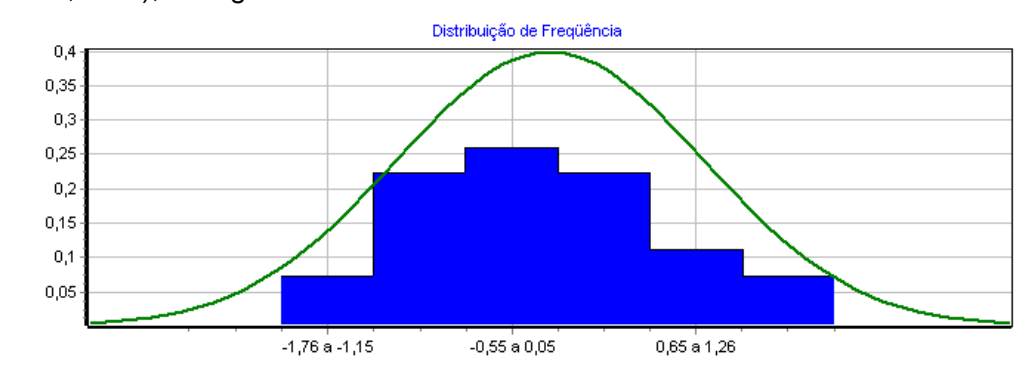


Gráfico 02: Gráfico de Distribuição Normal

- Não Auto-Regressão: negada, pela estatística de Durbin- Watson, com índice de Confiabilidade de 95% para a maioria dos regressores, a hipótese de ocorrência de auto -regressão.

- Multicolinearidade: não se verificou correlações entre as duas variáveis independentes que não sejam esperadas no mercado ou que pudessem trazer qualquer distorção ao modelo ou ainda que fugisse às características do imóvel avaliando.

Variável	Forma Linear	ÁREA DO LOTE (M <sup>2</sup> )	TESTADA	ASFALTO	TOPOGRAFIA (1,2,3,4)	DISTÂNCIA AO CENTRO	DATA	Valor Unitário (M <sup>2</sup> )
X <sub>1</sub>	ln(x)		56	0	5	30	56	50
X <sub>2</sub>	x	69		4	25	49	5	35
X <sub>3</sub>	x	4	29		8	26	0	32
X <sub>4</sub>	x	-24	4	34		55	2	54
X <sub>5</sub>	x	23	42	18	20		27	70
X <sub>6</sub>	ln(x)	49	61	41	36	17		59
Y	1/y	16	-15	-46	-60	29	-57	



**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

Tabela 01: Matriz de Correlações

- Homocedasticidade: Os resíduos apresentam um comportamento na distribuição dos resíduos de forma aleatória, ou seja, apresenta um comportamento HOMOCEDÁSTICO), vide gráfico abaixo:

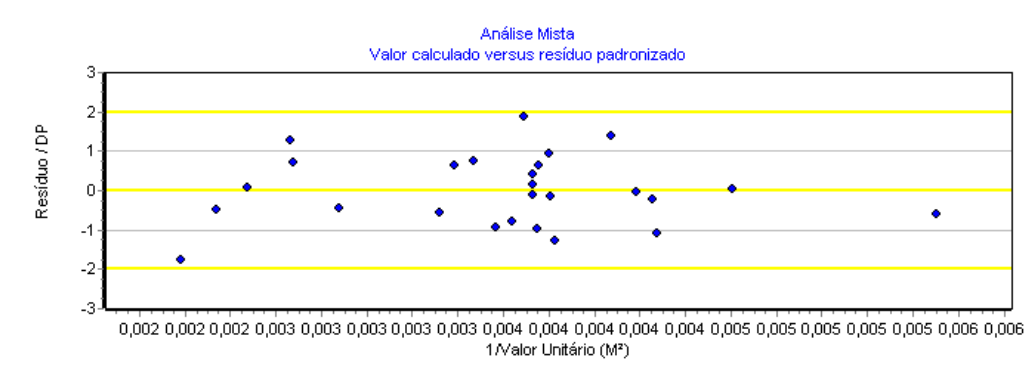


Gráfico 03: Gráfico de Resíduos

- Outliers: Existência de 0 outlier, se considerada a análise linear o que é aceito pela NBR 14653-2:2011 (item A.2.1.6 – Anexo A)

### 4.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

#### 4.3.1 Terreno Hipotético (300 m2)

- São fornecidos tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80%, o campo de arbítrio e, nas situações previstas, também o intervalo de valores admissíveis;
- São informados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando:

#### **Dados do imóvel avaliado:**

- ÁREA DO LOTE (M<sup>2</sup>) 300,00
- TESTADA 12,00
- ASFALTO 1,00
- TOPOGRAFIA (1,2,3,4) 4,00
- DISTÂNCIA AO CENTRO 2.100,00
- DATA 3,00

#### **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

Valor Unitário (M<sup>2</sup>) = 1 / ( -0,0010418122 +0,0013474574 \* ln(ÁREADO LOTE (M<sup>2</sup>)) +- 9,7618251e-05 \*TESTADA +-0,00028804424 \*ASFALTO +-0,00058813515 \*TOPOGRAFIA (1,2,3,4) +2,8063449e-07 \*DISTÂNCIA AO CENTRO +-0,00085979193 \* ln(DATA) )

Resultados para a Moda com intervalo de Confiança ao nível de 80 %:





**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**

Mínimo	Unitário Calculado (R\$)	Máximo
366,26	403,79	449,88

Obs.: Foi considerado deságio de 5% em função da variável de elasticidade (oferta e venda) não ter sido considerado no modelo.

- Intervalo de valores admissíveis ao nível de Confiança ao nível de 80 %:

	Unitário (R\$/m2)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	346,08	103.824,00	- 9,29%
Calculado	383,60	115.080,00	0,00
Máximo	429,69	128.907,00	+ 11,42%
		Valor adotado R\$	<b>115.080,00</b>

- Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m2)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	343,22	102.966,00	- 15%
Calculado	383,60	115.080,00	0,00
Máximo	464,36	139.308,000	+ 15%
		Valor adotado R\$	<b>115.080,00</b>

**VALOR DO TERRENO: R\$ 115.080,00 (Cento e Quinze Mil e Oitenta Reais)**

## 5. AVALIAÇÃO DA GLEBA AVALIANDA

Para a avaliação da gleba, será utilizado modelo estático, considerando o cenário único de venda de lotes hipotéticos imediato após o empreendimento pronto, apto a ser vendido.

Após obter esse valor unitário médio do terreno, podemos, por fim avaliar a Gleba Urbanizável. De um modo simplificado, pode-se dizer que o custo da gleba Urbanizável "Vg", somado com as despesas "D" e ao Lucro "L", deve se corresponder ao valor de venda da área total loteável "VI", resultando na seguinte fórmula:

$$VI = Vg + L + D$$

Será utilizada a equação apresentada pelo Eng. Oscar A. Olave, no trabalho de Avaliações de Glebas publicado no livro Construções – Terrenos da Editora PINI, considerando uma redução de 40% sobre a área de gleba a ser loteada, que será utilizada para a construção da infraestrutura do loteamento, ou seja, para construir vias de circulação, áreas verdes, entre outros, conforme a legislação exige.





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

O Lucro do empreendedor foi considerado 20%, valor recomendado por literatura.

Para o valor das despesas de urbanização, utilizamos a planilha de Avaliações de glebas contendo os custos de urbanização para um módulo de 1.000,00 m2 (mil metros quadrados) de área útil, publicada pela revista Construção Mercado da editora Pini para dezembro de 2022 (último publicado) e também considerando informações obtidas através de loteadoras locais.

Considerando um custo de R\$ 1.500.00,000/ alq. para a infraestrutura, temos que o valor para cada 1000,00 m2 é de R\$ 62.983,47 – R\$ 63.000,00

	%	
Serviços de Topografia	0,04	2.520,00
Terraplanagem	0,05	3.150,00
Rede de água potável	0,04	2.520,00
Rede de esgoto	0,12	7.560,00
Drenagem de águas pluviais – galerias	0,23	14.490,00
Drenagem de águas pluviais – guias e sarjetas	0,10	6.300,00
Pavimentação	0,33	20.790,00
Rede de iluminação pública	0,09	5.670,00
TOTAL		63.000,00

Obs.: Referencias do livro Engenharia de avaliações – Rubens Alves Dantas

Em síntese, o cálculo do valor da Gleba urbanizável, será obtido pela equação final:

$$Vg = \frac{(At \text{ da gleba} \times (1 - \text{Perdas de área}) \times Vu \text{ do terreno})}{(1 + \text{lucro})} - \text{Despesas}$$

Realizando os cálculos, temos:

$$Vg = \frac{(121.000,00 \times (1 - 0,4) \times 383,60)}{(1 + 0,20)} - \frac{(63.000,00)}{1.000,00} \times 121.000,00$$

$$Vg = R\$ 23.207.800,00 - 7.623.000,00$$

Sendo assim, o valor total apurado para a gleba urbanizável deste laudo técnico de avaliação é, em números redondos:

**R\$ 15.584.800,00**  
**(Quinze Milhões, Quinhentos e Oitenta e Quatro Mil e Oitocentos Reais)**

Tendo como referência a data de 24/01/2023.







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

### 6. RESULTADOS

OBS: CÁLCULOS, GRÁFICOS E TABELAS ENCONTRAM-SE EM ANEXO

### 7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### 7.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### 7.1.1 TERRENO HIPOTÉTICO

De acordo com a NBR 14653-2-2011 o Grau de Fundamentação considerado é o GRAU II.

Abaixo tabela de cálculo:

Tabela 01: Grau de Fundamentação para modelos de regressão linear:

Item	Descrição	Grau do Laudo	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados (27)	Grau II	2
3	Identificação de dados de mercado	Grau II	2
4	Extrapolação (não teve)	Grau III	3
5	Nível de Significância (somatório de duas caudas) máximo para rejeição de hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	Grau I	1
6	Nível de significância do Modelo	Grau III	3
		<b>PONTOS</b>	<b>13</b>

Tabela 02: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

##### 7.1.2 – INVOLUTIVO – GLEBA

Para a o método evolutivo foi utilizada a seguinte tabela:





**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

Tabela 06: Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitoria.

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativas dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com Equações predefinidas E	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	De conjuntura		1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1

Tabela 07: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método involutivo:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios	2,6,7 e 8 com os demais no Grau II	2,6,7 e 8 com demais no grau II	Todos, no mínimo no Grau I

De acordo com a NBR 14653-2-2011 o Grau de Fundamentação considerado é o GRAU I.





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

### 7.2 GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III – Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade – 20,71%- Grau III.

### 7.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para o caso deste imóvel, foram encontrados poucos imóveis semelhantes negociados na região e em seu entorno, podendo desta forma considerar a oferta de imóveis na região como BAIXA. Para a venda, de acordo com dados de mercado o prazo médio está acima de 6 meses o que é considerado baixo.

LIQUIDEZ: média de venda de imóveis acima seis meses.

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal.

ABSORÇÃO PELO MERCADO: é considerada MÉDIA visto que o imóvel apresenta características para loteamento.

PÚBLICO ALVO: incorporadoras, loteadoras e investidores do setor imobiliário.

FACILIDADE PARA NEGOCIAÇÃO DO BEM: Lote encontra-se rodeado de loteamentos residenciais, com boas vias de acesso e certa proximidade com o centro da cidade de Sarandi.





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

### 7.4 CONCLUSÃO

Baseado nas informações de mercado (Anexos) e cálculos feitos através do programa TS- SISREG na data de 24 de janeiro de 2023, segue o valor da avaliação do lote avaliando:

**Valor de avaliação:**

**R\$ 15.584.800,00**

**(Quinze Milhões, Quinhentos e Oitenta e Quatro Mil e Oitocentos Reais)**

### 4.5 – ANEXOS

- Relatório Sintético, completo, e de avaliação gerado a partir dos cálculos através do Programa TS-SIREG;

MARINGÁ, 24/01/2023

Eng.º CIVIL FABIANO MARCOS SAPATINI  
Representante técnico e legal  
CREA PR: 68309 / D – CPF: 017.469.039-88

FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME  
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ –PARANÁ  
44-30298429 / 991398429





**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

## ANEXOS







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

### Data de referência:

24/01/2023 11:24:34

### Informações complementares:

- Número de variáveis: 10
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 36
- Número de dados considerados: 27

### Resultados Estatísticos:

#### Linear

- Coeficiente de correlação: 0,904476
- Coeficiente de determinação: 0,818077
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,763500
- Fisher-Snedecor: 14,99
- Significância: 0,01

#### Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,739954

### Normalidade dos resíduos

- 77% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

### Outliers do Modelo: 0

### Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• ÁREA DO LOTE (M <sup>2</sup> )	ln(x)	2,56	1,86	-3,51 %
• TESTADA	x	-1,68	10,92	2,95 %
• ASFALTO	x	-1,52	14,47	8,39 %
• TOPOGRAFIA (1,2,3,4)	x	-2,88	0,94	17,80 %
• DISTÂNCIA AO CENTRO	x	4,44	0,03	-4,42 %
• DATA	ln(x)	-3,24	0,41	3,19 %
• Valor Unitário (M <sup>2</sup> )	1/y			

Valor Unitário (M<sup>2</sup>) = 1 / ( -0,0010418122 + 0,0013474574 \* ln(ÁREADO LOTE (M<sup>2</sup>)) + -9,7618251e-05 \* TESTADA + 0,00028804424 \* ASFALTO + -0,00058813515 \* TOPOGRAFIA (1,2,3,4) + 2,8063449e-07 \* DISTÂNCIA AO CENTRO + -0,00085979193 \* ln(DATA) )

### Dados do imóvel avaliado:

• ÁREA DO LOTE (M <sup>2</sup> )	300,00
• TESTADA	12,00
• ASFALTO	1,00
• TOPOGRAFIA (1,2,3,4)	4,00
• DISTÂNCIA AO CENTRO	2.100,00
• DATA	3,00

### Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor Unitário (M<sup>2</sup>) Médio: 403,79
- Valor Unitário (M<sup>2</sup>) Mínimo: 366,26
- Valor Unitário (M<sup>2</sup>) Máximo: 449,88

Precisão: Grau III





**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
**Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi**  
**Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.**  
**Município de Sarandi - Paraná**

**MODELO: MODELOO**

**Data: 24/01/2023**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

**DADOS**

Total da Amostra	: 36
Utilizados	: 27
Outlier	: 0

**VARIÁVEIS**

Total	: 10
Utilizadas	: 7
Grau Liberdade	: 20

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y**

**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,90448
Determinação	: 0,81808
Ajustado	: 0,76350

**VARIAÇÃO**

Total	: 0,00002
Residual	: 2630403,75107
Desvio Padrão	: 0,00039

**F-SNEDECOR**

F-Calculado	: 14,98944
Significância	: < 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado	: 1,80502
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	77
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 1 / ( -0,001042 + 0,001347 * \ln(X_1) + -0,000098 * X_2 + -0,000288 * X_3 + -0,000588 * X_4 + 0,000000 * X_5 + -0,000860 * \ln(X_6) )$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

**AMOSTRA**

Média	: 297,97
Varição Total	: 233310,75
Variância	: 8641,14
Desvio Padrão	: 92,96

**MODELO**

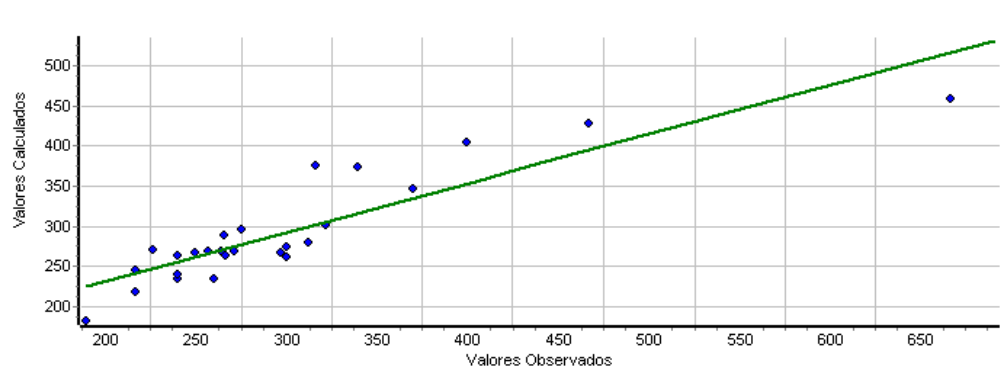
Coefic. Aderência	: 0,73995
Varição Residual	: 60671,56
Variância	: 3033,58
Desvio Padrão	: 55,08



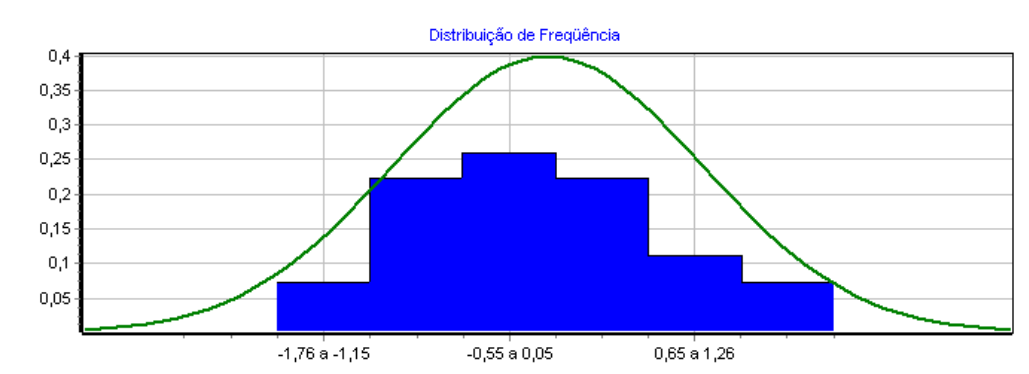


**LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)**  
Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

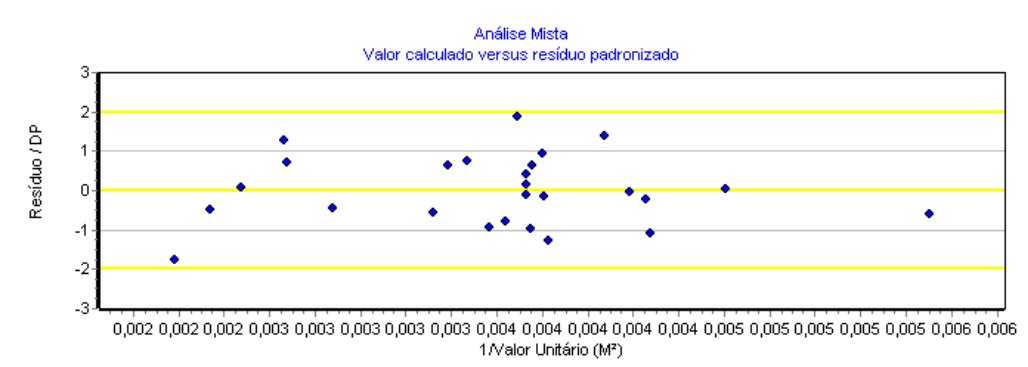
#### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



#### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



#### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



FMS ENGENHARIA - FABIANO MARCOS SAPATINI-ME  
AV. PARANÁ, 503- SALA 03- MARINGÁ - PARANÁ  
44-30298429 / 991398429





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

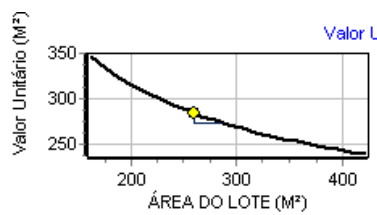
#### X<sub>1</sub> ÁREA DO LOTE (M<sup>2</sup>)

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 162,00 a 421,87

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,51 % na estimativa



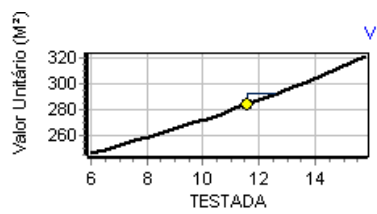
#### X<sub>2</sub> TESTADA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 6,00 a 16,33

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,95 % na estimativa



#### X<sub>3</sub> ASFALTO

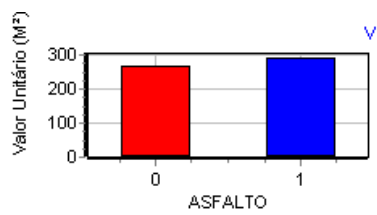
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 8,39 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



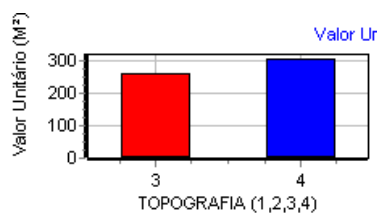
#### \* ESQUINA

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

### X<sub>4</sub> TOPOGRAFIA (1,2,3,4)

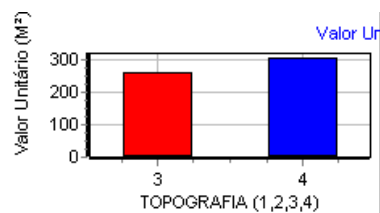
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 3,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 17,80 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

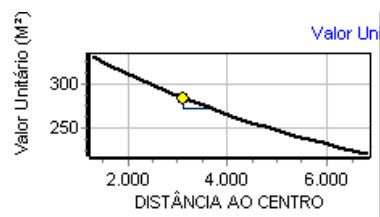


### \* RENDA PER CAPITA

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 1588,95

Impacto esperado na dependente: Positivo



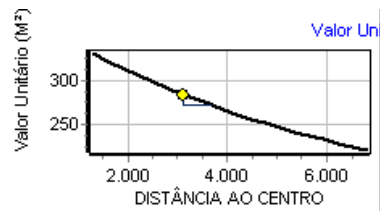
### X<sub>5</sub> DISTÂNCIA AO CENTRO

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1300,00 a 7100,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -4,42 % na estimativa



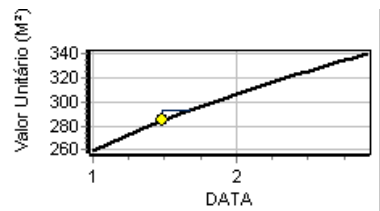
### \* INDUSTRIAL(1); RESIDENCIAL (2)

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.







## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi  
Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.  
Município de Sarandi - Paraná

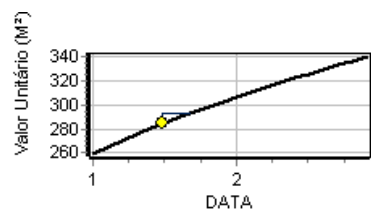
### X<sub>6</sub> DATA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,19 % na estimativa



### Y Valor Unitário (M<sup>2</sup>)

Tipo: Dependente

Amplitude: 189,63 a 666,67

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,76350)
X <sub>1</sub> ÁREA DO LOTE (M <sup>2</sup> )	ln(x)	2,56	1,86	0,70086
X <sub>2</sub> TESTADA	x	-1,68	10,92	0,74310
X <sub>3</sub> ASFALTO	x	-1,52	14,47	0,74882
X <sub>4</sub> TOPOGRAFIA (1,2,3,4)	x	-2,88	0,94	0,68166
X <sub>5</sub> DISTÂNCIA AO CENTRO	x	4,44	0,03	0,55250
X <sub>6</sub> DATA	ln(x)	-3,24	0,41	0,65651





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

### MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA DO LOTE (M <sup>2</sup> )	TESTADA	ASFALTO	TOPOGRAFIA (1,2,3,4)	DISTÂNCIA AO CENTRO	DATA	Valor Unitário (M <sup>2</sup> )
X <sub>1</sub>	ln(x)		56	0	5	30	56	50
X <sub>2</sub>	x	69		4	25	49	5	35
X <sub>3</sub>	x	4	29		8	26	0	32
X <sub>4</sub>	x	-24	4	34		55	2	54
X <sub>5</sub>	x	23	42	18	20		27	70
X <sub>6</sub>	ln(x)	49	61	41	36	17		59
Y	1/y	16	-15	-46	-60	29	-57	





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

	Endereço	Observação	ÁREA DO LOTE (M <sup>2</sup> )	TEST	ASF	TOPO	DC	DATA	Valor Unitário (M <sup>2</sup> )
1	Rua Flamboyant, 668, Jd Monte Rey I	Zago Corretor de Imóveis (44) 9178-0009	168	6	1	4	4000	1	250
2	Rua Ursa Maior, 09 - Jd Universal	Fatima Imóveis (44) 9709-9000	250	10	0	4	3100	1	180
3	Rua Bertioiga - Jd Nova Aliança	Imobiliária Porto Rico - (44) 3227-3236	200	10	0	3	3200	1	240
4	R. da Transfiguração, 294 - Pq Res Bom Pastor	KAK Imóveis (44) 3023-5910	200	10	0	4	2200	1	275
5	Rua da Multiplicação - Pq Res Bom Pastor	Imobiliária Sarandi (44) 3264-1518	200	10	0	4	2200	1	275
6	Jd Castelo	Neris Corretores de Imóveis (44) 3035-1110	162	10	1	4	1700	1	339,51
7	Pq Alvamar	Imobiliária Patrimonium (44) 3262-7778	180	10	1	4	3500	1	322,22
8	Av Morangueira - Jd Universal	Medeiros Empreendimentos (44) 3024-0100	250	12,5	1	3	2400	1	240
9	Av. São Paulo Apóstolo, 811 - Pq Res Bom Pastor	Opção Imóveis (44) 3033-1300	200	10	1	3	2700	1	300
10	Jd Rio de Janeiro	Ingá Real Imóveis (44) 3269-1774	126,46	6	1	4	2500	1	474,46
11	Rua Frei Caneca, 990 - Pq Res Nova Aliança	Passos Negócios Imobiliários (44) 3040-2700	200	10	0	4	3100	1	300
12	Jd São Paulo	Ideal Maringá Imóveis (44) 3031-2500	250	10	1	3	2900	1	240
13	Rua 23, 470 - Jd Independência II	Imobiliária Morada do Sol (44) 3226-5351	300	12	0	3	1300	1	216,67
14	JARDIM INDEPENDENCIA 2 - Rua 32	KAK Imóveis (44) 3023-5910	300	12	0	3	3200	1	216,67
15	Rua Galáxias - Jd Universal	Fatima Imóveis (44) 9709-9000	250	10	0	3	2200	1	260
16	Av. Pion Maria Leibantti Brogio - Monte Rey	Ingaville Imóveis (44) 3026-7675	265	12	1	4	3800	1	256,6
17	Av. Pion Maria Leibantti Brogio - Monte Rey	Ingaville Imóveis (44) 3026-7675	265	12	1	4	3800	1	264,15
18	Av. Pion Maria Leibantti Brogio - Monte Rey	Ingaville Imóveis (44) 3026-7675	265	12	1	4	3800	1	271,7
19	Rua Projetada F - Jd Ouro Verde III	Imobiliária Alte (44) 3031-7071	253	11	1	4	3100	1	312,25





## LAUDO DE AVALIAÇÃO (Tipo Completo)

Lote de Terras nº 229 e 230 – Gleba Patrimônio Sarandi

Matrícula nº 3.213 – Registro de Imóveis de Sarandi.

Município de Sarandi - Paraná

20	Rua Vitória Régia - Jd das Flores III	Marly Imóveis(44) 3023-5800	269	13,45	1	3	2200	1	297,4
21	Rua das Torres- Jd das Torres	Imobiliária Meta (44) 3025-3303	421,87	11,25	0	3	4500	1	189,63
22	Jd Ouro Verde III	Coplas Empreendimentos Imobiliários (44) 4101-4444	353,1	14	1	3	3000	2	226,56
23	Jd Ouro Verde III	Habitat Empreendimentos Imobiliários(44) 3226-0700	253	11	1	4	2000	2	316,21
24	Jd Rio de Janeiro	Irene Messias Imóveis (44) 3262-5372	263	14,51	1	4	2200	2	456,27
25	Av. Brasil - Res São Jose III	Vignoto Imóveis (44) 3264-4417	300	16,33	1	4	7100	2	384,25
26	JARDIM FRANÇA	Marly Imóveis(44) 3023-5800	300	16,33	1	4	7100	2	266,67
27	Eco Valley - Rua 9330	Apolar Imóveis Grevílea (44) 3305-3302	302,8	12	1	3	7700	2	280,71
28	Eco Valley - R. Principal	Imobiliária Paiaguás (44) 3222-7595	312	12	1	3	7200	2	320,51
29	Parte Alta - Eco Valley	Jhony Negócios Imobiliários (44) 9990-7828	300	14,42	1	3	7500	2	333,33
30	Eco Valley	Rafael Corretor de Imóveis (44) 9905-1310	302,01	17,39	1	3	7300	2	364,23
31	R. Piauí	Opção Imóveis(44) 3033-1300	300,55	14,97	1	3	7350	2	399,27
32	JARDIM FRANÇA	Marly Imóveis(44) 3023-5800	301	16,25	1	4	7100	3	265,78
33	Lote Jd América	TE 0028 Winner Brokers neg. imob.	300	12	1	4	2100	3	400
34	Lote Jd independência Rua Geraldo Teixeira Batista, 291	Ref. 101 Welcam imob.	300	12	1	4	1600	3	466,67
35	Av. Pion. Maria Leibantti Brogio, 1357 Jd Monterrey	Ref 886-152 Ingá imoveis	325	13	1	4	3500	3	369,7
36	Av. Giro Watanabe, 1010 Jd nova Independência	Ref 105 Welcam imoveis	300	15	1	4	2100	3	666,67





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEIS

*Basilio Zanusso*  
Registrador designado

*Paulo César Zanusso*  
Registrador Substituto



MAT. N.º 003213

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 001

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terras sob nº229 e 230 (duzentos e vinte nove e duzentos e trinta), com a área de 5,00 alqueires paulista iguais a 12,10 hectares, situado na GLEBA PATRIMÔNIO SARANDI, deste Município e Comarca de Sarandi-PR; com as seguintes divisas, metragens e confrontações: **PRINCIPIANDO:** num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Ribeirão Pinguim, segue confrontando com o lote nº228, no rumo SE 25°50' com 459,80 metros, até um marco colocado na beira de uma Estrada que vai para o Patrimônio Sarandi, daí mede-se pela dita Estrada no rumo ao Patrimônio Sarandi - 235,05 metros; até um marco semelhante aos outros, deste segue confrontando com o lote nº231, no rumo NO 25°50' com 551,30 metros, até um marco fincado na margem esquerda do Ribeirão Pinguim e, finalmente descendo por este, segue até ao ponto de partida. Incra:715.166.005.290-DV-2, área total:12,1 ha; mód.fiscal:14,0; nº de mód.fiscais:0,85; fraç. mín.parc: 2,0. -**PROPRIETÁRIOS:** ODIVO MAGRI, separado judicialmente, port. da CI.RG. nº543.235 SSP/PR; inscrito no CPF/MF sob nº022.160.359-04, ATAÍDE MAGRI, port. da CI.RG. nº816.480 SSP/PR; inscrito no CPF/MF sob nº206.323.209-15, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Albertina Pagotto Magri, do lar, port. da CI.RG. nº6.904.315-1 SSP/PR; inscrita no CPF/MF sob nº015.824.229-74, OSMAR JOSÉ MAGRI, port. da CI. RG. nº1.944.385 SSP/PR; inscrito no CPF/MF sob nº390.464.789-04, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Rosa Angela Margareth Speri Magri, do lar, port. da CI.RG. nº3.129.459-2 SSP/PR; todos brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados em Marialva-PR. -**Registro Anterior:** R-6-3994, livro 02, da Serventia Imobiliária da Comarca de Marialva-PR. Dou fé. (LDT). Sarandi, 05 de maio de 1999. Registrador Substituto:

R-1-3.213 (Protocolo 3.835 de 05 de maio de 1999). **COMPROMISSO /VENDA.** Promitentes/ Vendedores: Odivo Magri, Ataíde Magri sua mulher Albertina Pagotto Magri, Osmar José Magri e sua mulher Rosa Angela Margareth Speri Magri, qualificados. -**Compromissária/Compradora:** TUPARANDY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede e fôro na cidade de Maringá-PR; inscrita no CGC/MF sob nº77.282.465/0001-07. -**Título:** COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Instrumento particular assinado em Maringá aos 23 de abril de 1998. -**Objeto:** o imóvel desta matrícula. -**Valor:** R\$249.080,00 (duzentos e quarenta e nove mil e oitenta reais), equivalente a 1,1916 salários mínimos do dia 1º de maio de 1998, pagos da seguinte forma: R\$124.540,00 (cento e vinte quatro mil quinhentos e quarenta reais), até do dia 30/12/1998, com amortizações mensais e sucessivas a partir de 15/06/1998 de forma que em 30/12/1998 fique pago os 50% (cin-





MAT. N.º 003213

FLS.V.º 001

quenta por cento) acima ajustado. Os R\$124.540,00 (cento e vinte quatro mil quinhentos e quarenta reais), restante vencíveis em 15/06/1999 com amortizações mensais e sucessivas a partir do dia 15/01/1999 de forma que fique pago em 30/06/1999 os outros 50% (cinquenta por cento). -Condições: constantes no contrato. -Custas:1.260,00 V.R.C's. Dou fé. (LDT). Sarandi, 05 de maio de 1999. Registrador Substituto:

AV-2-3.213 (Protocolo 6.635 de 12 de março de 2001). CANCELAMENTO. Nos termos do instrumento particular de Rescisão de Contrato, assinado na cidade de Maringá-PR; em 09/03/2001, por Tuparandy Empreendimentos Imobiliários Ltda; Ataíde Magri, sua mulher, Albertina Pagotto Magri; Osmar José Magri, sua mulher, Rosa Angela Margareth Speri Magri; todos qualificados, e o espólio de Odivo Magri, no ato representado por Lideci Aparecida Magri, brasileira, solteira, comerciária, inscrita no CPF/MF sob nº424.690.319-15, consoante ALVARÁ JUDICIAL extraído dos autos nº048/2001, exp. pelo Juízo de Direito da Comarca de Marialva-PR; o qual fica fazendo parte integrante do referido instrumento particular de rescisão arquivado nesta Serventia, AVERBO para constar o CANCELAMENTO do R-1 contante desta matrícula. -Custas:60,00 V.R.C's. FUNREJUS isento conf. item 17, letra B, do art.3º da Lei nº12216/98. Dou fé. (LDT). Sarandi, 14 de março de 2001. Registrador Substituto:

AV-3-3.213 - ANOTAÇÃO. O imóvel objeto desta matrícula, pertence aos proprietários retro qualificados, na seguinte proporção: ao sr. Odivo Magri 22,20%, ao sr. Ataíde Magri 38,90% e ao sr. Osmar José Magri 38,90%, conforme R-4, AV-5, e R-6 da matrícula nº3.994, livro 02, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Marialva-PR.

R-4-3.213 (Protocolo 6.747 de 10 de abril de 2001). PARTILHA. -Transmitente: O espólio de ODIVO MAGRI. -Adquirentes Herdeiros Filhos: LIDECI APARECIDA MAGRI, brasileira, solteira, comerciária, port. da CI.RG. nº3.096.306-7 SSP/PR; inscrita no CPF/MF sob nº424.690.319-15, residente e domiciliada na Avenida Paraná 342, em Maringá-PR; LIDIA JANE MAGRI, brasileira, separada judicialmente, port. da CI.RG. nº3.864.637-0 SSP/PR; inscrita no CPF/MF sob nº489.628.561-15, residente e domiciliada na Rua 12 de Outubro 257, em Quatro Barras-PR; e LAUDEMIR ATAÍDE MAGRI, brasileiro, solteiro, port. da CI.RG. nº4.236.116-0 e inscrito no CPF/MF sob nº704.356.509-04,





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEIS

*Basílio Zanusso*  
Registrador



MAT. N.º 003213

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 002

residente e domiciliado na Rua Bogotá s/nº, em Marialva-PR.  
-Título: **PARTILHA**. Formal datado de 03/04/2001, extraído dos autos nº048/2001, julgado por sentença em 12/03/2001, a qual transitou em julgado em 28/03/2001, exp. pelo Juiz de Direito da Comarca Marialva, Dr. Izaías Rogério Lorenzoni. -Objeto: parte ideal correspondente a 22,20% do imóvel objeto desta matrícula. -Pagamentos: uma fração correspondente a 7,40%, da referida parte ideal para cada herdeiro filho. -Valor: R\$11.200,00. -Condições: **NÃO HÁ**. (Guia de recolhimento do imposto Causa Mortis no valor de R\$806,40, datada de 28/03/2001). -Emolumentos: 4.312,00 V.R.C's = R\$323,40. FUNREJUS - isento conf. item 8, letra B, do art. 3º da Lei 12216/98. Dou fé.(LDT). Sarandi, 11 de abril de 2001. Registrador Substituto:

*Odair Andreazzi*  
Autorizado

Port. nº 09/00

AV-5-3.213 (Protocolo nº13.980 de 07/12/2005). **ALTERAÇÃO ESTADO CIVIL**. Nos termos do requerimento datado de 1º de dezembro de 2005, instruído com cópia autenticada da Certidão de Casamento nº6.964, com Averbação de Divórcio, lavrada às fls.170, do livro B-030 expedida pelo 2º Registro Civil de Maringá-PR., promovo a presente **AVERBAÇÃO**, para consignar o matrimônio de **LIDECI APARECIDA MAGRI** com **JOSÉ CARLOS CRIPPA**, realizado em 14 de abril de 1987, sob o regime de comunhão parcial de bens, a qual passou a assinar **LIDECI APARECIDA MAGRI CRIPPA**, bem como a alteração de seu estado civil de casada para **DIVORCIADA**, a qual voltou a assinar o nome de solteira **LIDECI APARECIDA MAGRI**. (FUNREJUS isento conforme item IX, do Artigo 32, do Decreto Judiciário nº000251 de 19/08/1999, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná). Emolumentos: 60,00 V.R.C's. Dou fé. Sarandi, 07 de dezembro de 2005. Registrador:

*Odair Andreazzi*  
Autorizado

Port. nº 09/00

R-6-3.213 (Protocolo nº13.981 de 07/12/2005). **COMPRA E VENDA**. Vendedores: Osmar José Magri, inscrito no CPF/MF. sob nº390.464.789-04, portador da CI. RG. nº1.944.385 SSP/PR., sua mulher, Rosa Angela Margareth Speri Magri, inscrita no CPF/MF. sob nº007.884.569-62, portadora da CI. RG. nº3.129.459-2 SSP/PR., brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, em data de 17/09/1981, consoante escritura pública de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº862, livro 03, nesta Serventia, capazes, agricultores, residentes e domiciliados à Estrada Fruteira, Km.04, no Município de Marialva-PR; Ataide Magri, inscrito no CPF/MF. sob nº206.323.209-15, portador da CI. RG. nº816.480 SSP/PR., e sua mulher, Albertina Pagotto Magri, inscrita no



MAT. N.º 003213

FLS.V.º 002

CPF/MF. sob nº015.824.229-74, portadora da CI. RG. nº6.904.315-1 SSP/PR., brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº6.515/77, em data de 07/07/1973, capazes, agricultores, residentes e domiciliados à Estrada Fruteira, Km.04, no Município de Marialva-PR; Lidia Jane Magri, brasileira, separada judicialmente, capaz, do lar, inscrita no CPF/MF. sob nº489.628.561-15, portadora da CI. RG. nº3.864.637-0 SSP/PR., residente e domiciliada à Rua Fernão Dias, nº246, Aptº.406, Zona 07, na cidade de Maringá-PR; Lideci Aparecida Magri, brasileira, divorciada, capaz, comerciante, inscrita no CPF/MF. sob nº424.690.319-15, portadora da CI. RG. nº3.096.306-7 SSP/PR., residente e domiciliada à Rua Fernão Dias, nº246, Aptº.406, Zona 07, na cidade de Maringá-PR; e, Laudemir Ataíde Magri, brasileiro, solteiro, maior e capaz, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº704.356.509-04, portador da CI. RG. nº4.236.116-0 SSP/PR., residente e domiciliado à Rua Fernão Dias, nº246, Aptº.406, Zona 07, na cidade de Maringá-PR. Compradora: NOMA DO BRASIL S/A., sociedade anônima fechada, com sede e foro nesta cidade, na Rodovia BR 376, Km.415, nº366, Jardim Perimetral, inscrita no CNPJ/MF. sob nº79.131.918/0001-20. Título: COMPRA E VENDA, COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA. Escritura Pública de 1º de dezembro de 2005, lavrada às fls. nºs.059/063, do livro nº168-E, do 1º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta na escritura que os vendedores estão isentos da apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND., expedida pela Receita Federal do Brasil, e apresentaram: Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em 25/11/2005; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002. Foram apresentadas e arquivadas nesta Serventia Certidões Negativas de Débitos Ambientais nºs.332436, 332435, 332439, 332437 e 332441, expedida pelo IAP., em 28/11/2005. (Guia de imposto Inter-Vivos nº22910, no valor de R\$10.000,00, recolhido em 02/12/2005 e FUNREJUS no valor de R\$609,00, recolhido em 02/12/2005). Emolumentos: 4.312,00 V.R.C's. Dou fé. Sarandi, 07 de dezembro de 2005. Registrador: *S. Odair Andreazzi*

Autorizado  
Port. nº 09/00

R-7-3.213 (Protocolo nº13.981 de 07/12/2005). HIPOTECA. Devedora: NOMA DO BRASIL S/A., sociedade anônima fechada, com sede e foro nesta cidade, na Rodovia BR 376, Km.415, nº366, Jardim Perimetral, inscrita no CNPJ/MF. sob nº79.131.918/0001-20. Credores: OSMAR JOSÉ MAGRI, sua mulher, ROSA ANGELA MARGARETH





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEIS

*Basílio Zanusso*  
Registrador



MAT. N.º 003213

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 003

SPERI MAGRI; ATAIDE MAGRI, sua mulher, ALBERTINA PAGOTTO MAGRI; LIDIA JANE MAGRI, separada judicialmente; LIDECI APARECIDA MAGRI, divorciada; e LAUDEMIR ATAIDE MAGRI, solteiro; todos já qualificados. Título: **COMPRA E VENDA, COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA**. Escritura Pública de 1º de dezembro de 2005, lavrada às fls. nº059/063, do livro nº168-N, do 1º Serviço Notarial de Marialva-PR. Valor da Dívida: R\$.500.000,00 (quinhentos mil reais). Forma de Pagamento: R\$.50.000,00, em 16/12/2005; R\$.50.000,00, em 1º/01/2006; R\$.100.000,00, em 1º/02/2006; R\$.100.000,00, em 03/03/2006; R\$.100.000,00, em 02/04/2006; e R\$.100.000,00, em 02/05/2006, estando todas as parcelas representadas por notas promissórias daqueles valores e vencimentos, emitidas pela devedora, em favor dos credores. Valor Estimativo do imóvel: R\$500.000,00. FORO: Sarandi-PR. **GARANTIA: EM HIPOTECA DE 1º.GRAU** e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula. (FUNREJUS: constante do R-6/3.213). Emolumentos: 2.156,00 V.E.C's. Dou fé. Sarandi, 07 de dezembro de 2005. Registrador: *Odair Andreazzi*  
Autorizado  
Port. nº 09/00

AV-8-3.213 (Protocolo nº19.903 de 14/11/2008). **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. Por requerimento firmado pela Noma do Brasil S/A., datado de 13/11/2008, **AVERBO**, para constar, a quitação das Notas Promissórias vinculadas ao Pacto Adjetivo, as quais ficam arquivadas nesta Serventia, ficando, consequentemente, **CANCELADA** a Hipoteca registrada sob nº7/3.213. (FUNREJUS isento conforme item IV, do Artigo 32, do Decreto Judiciário nº.000251 de 19/08/1999, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná). Emolumentos: 630,00 V.R.C's. Dou fé. Sarandi, 17 de novembro de 2008. Registrador: *Odair Andreazzi*  
Autorizado  
Port. nº 09/00


AV-9-3.213 (Protocolo nº19.903 de 14/11/2008). **ALTERAÇÃO DESCRICÃO**. Por requerimento firmado por Noma do Brasil S/A., datado de 13/11/2008, **AVERBO**, para constar, a alteração da descrição do imóvel desta matrícula, quanto a sua natureza de rural para **URBANO**, conforme Lei Municipal nº02/1992 que incluiu o imóvel referido dentro do Perímetro Urbano de Sarandi. Fica arquivada nesta Serventia declaração assinada pelo Município de Sarandi, em data de 09/10/2008. Nota: Averbção procedida na conformidade do Ofício-Circular nº.131/05-GC datado de 14/07/2005, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná, que suspendeu integralmente os efeitos do item 16.7.6.1 do Código de Normas. (FUNREJUS isento conforme item IX, do Artigo 32, do Decreto Judiciário nº000251 de 19/08/1999, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná). Emolumentos:





MAT. N.º 003213

FLS.V.º 003

315,00 V.R.C's. Dou fé. Sarandi, 17 de novembro de 2008. Registrador:  Odaír Andreazzi

Autorizado  
Port. n.º 029/00

R-10-3.213 (Protocolo nº20.402 de 03/02/2009). TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Capital de Giro nº14.2919.767.0000001-51, emitida nesta cidade, em 30 de janeiro de 2009. Emitente/Fiduciante: NOMA DO BRASIL SOCIEDADE ANÔNIMA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº79.131.918/0001-20, com sede na Rodovia BR 376 - Km.415, nesta cidade. Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF. sob nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF. Avalistas: JOÃO NOMA, inscrito no CPF/MF. sob nº005.380.439-20 e sua mulher, TOMOCO MORI NOMA, inscrita no CPF/MF. sob nº659.745.499-53, residentes e domiciliados à Rua Joaquim Nabuco, nº89, Apt.º.130, Zona 01, na cidade de Maringá-PR. Valor Total do Crédito: R\$6.000.000,00; Encargos Financeiros: 100% CDI CETIP + Taxa de Juros de Sobrepreço de 0,33% ao mês; Prazo e Sistema de Amortização: Prazo 48 meses, sendo 06 meses de carência com pagamento de juros mensais e 42 meses de amortização mensal de principal mais juros. Sistema de Amortização Constante - SAC; Praça de Pagamento: Sarandi-PR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia de todas as obrigações legais e cedulares assumidas no instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, a emitente/fiduciante ALIENOU à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 da Lei nº9.514/97, modificada pelas disposições da Lei nº10.931, de 05/08/2004, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a emitente/fiduciante possuidora direta e a credora/fiduciária possuidora indireta. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº179512008-14023050 expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 18/09/2008. (FUNREJUS no valor de R\$. 609,00, recolhido em 30/01/2009). Emolumentos: 630,00 V.R.C's. Selo de Autenticidade: R\$2,00. Dou fé. Sarandi, 03 de fevereiro de 2009. Registrador:

 Odaír Andreazzi  
Autorizado  
Port. N.º 029/97

Av.11-3.213 (Protocolo nº.33.842 de 06/08/2012). CANCELAMENTO AVERBAÇÃO. Em cumprimento ao Ofício nº.5456/2012, datado de 31 de julho de 2012, extraído dos Autos de Falência nº.000.425







REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi  
REGISTRO DE IMÓVEIS

**Basílio Zanusso**  
Registrador



MAT. N.º 3.213

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 04

/1996 e Unificado 000341-96.1996.8.16.0017 em que é requerente: Franzoi & Franzoi Ltda., e requerido: Centro Imobiliário Tuparandy - Castelo Imóveis Ltda., AVERBO, para constar, que, o Juízo de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Maringá-PR., **declarou NULA a averbação sob n.º.02 / 3.213**, nos termos do artigo 40 da Lei de Falências (Dec.Lei n.º.7.661/1945). FUNREJUS isento conforme item 9, letra b, artigo 3º da Lei n.º.12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99. Emolumentos: 315,00 V.R.C's = R\$ 44,42. Dou fé. Sarandi, 08 de agosto de 2012. Registrador:

*Odair Andreazzi*  
Autorizado  
Port. N.º 029/97

**Av.12-3.213** (Protocolo n.º.34.100 de 29/08/2012). **CANCELAMENTO REGISTRO**. Em cumprimento ao Ofício n.º.5746/2012, datado de 23 de agosto de 2012, extraído dos Autos n.º.000.425/1996 e n.º Unificado 0000341-96.1996.8.16.0017 de FALÊNCIA, em que é requerente: Franzoi & Franzoi Ltda., e requerido: Centro Imobiliário Tuparandy - Castelo Imóveis Ltda., AVERBO, para constar, que, o Juízo de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Maringá-PR., **estendeu os efeitos da decisão que reconheceu a nulidade do ato que resultou na AV-2 /3.213, também aos registros e averbações subsequentes à AV-2/3.213, ou sejam, R.4/3.213, AV.5/3.213. R-6/3.213, R-7/3.213; e, R-10/3.213**. FUNREJUS isento conforme item 9, letra b, artigo 3º da Lei n.º.12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99. Emolumentos: 315,00 V.R.C's = R\$ 44,42. Dou fé. Sarandi, 10 de setembro de 2012. Registrador:

*Odair Andreazzi*  
Autorizado  
Port. N.º 029/97

**Av.13-3.213** (Protocolo n.º.37.472 de 08/05/2013). **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Fica cancelada a propriedade fiduciária, constituída no R-10/3.213, nos termos do Instrumento Particular de Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, firmado em 18/04/2013, pela Caixa Econômica Federal-CEF., atestando o pagamento integral da dívida decorrente do contrato registrado sob n.º.10. FUNREJUS isento conforme item 4, letra b, artigo 3º da Lei n.º.12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99. Emolumentos: 630,00 V.R.C's = R\$88,83. Dou fé. Sarandi, 10 de



MAT. N.º 3.213

FLS.V.º 04

maio de 2013. Registrador:

*Vania Andreia Facci Vieira*  
Autorizada  
Port. Nº 029/2017

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P45J3 FWEKG 34VYF 3QGH3



FUNARPEN  
SELO DIGITAL N.º

2z3hZ . 2ZcFj . 5suy8  
Controle: Qo358 . ma9FG  
Consulte esse selo em  
<http://funarpen.com.br>

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SARANDI - PARANÁ  
Vania Andreia Facci Vieira - Registradora

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel do original.  
(art. 19 § 1º da Lei 6.015/73)

MATRICULA N.º 3.213 TOTAL DE PAGINAS: 8  
DATA: 28/07/2017 - 13:44 HORAS





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:J5J3 FWEKG 34YYF 3QGH3



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-PR**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

**ART Múltipla**  
**1720230460783**

Substituição sem Custo à 1720226965710

1. Responsável Técnico

**FABIANO MARCOS SAPATINI**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **FABIANO MARCOS SAPATINI ME**

RNP: **1703613520**

Registro: **PR-68309/D**

Registro/Visto: **51245**

2. Dados do Contrato

DIVERSOS CONTRATOS CONFORME RELAÇÃO ANEXA

3. Atividade Técnica

[Laudo] de imóveis

Quantidade  
3,00

Unidade  
UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

FABIANO MARCOS SAPATINI- CPF: 017.469.039-88

Registrada em : 24/01/2023

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](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.confea.org.br](http://www.confea.org.br)
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)  
Central de atendimento: 0800 041 0067



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

ART Isenta





**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-PR**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

**ART Múltipla**  
**1720230460783**

Relação de contratos

1. Responsável Técnico

**FABIANO MARCOS SAPATINI**

Título profissional:  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Empresa Contratada: **FABIANO MARCOS SAPATINI ME**

RNP: **1703613520**

Registro: **PR-68309/D**

Registro: **51245**

2. Dados da Obra/Serviço

**Laudo de imóveis**

**001**

Contratante: **NOMA DO BRASIL S/A**

CNPJ: **79.131.918/0001-20**

ROD BR 376 KM 415, 336

JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010

Valor do Contrato: R\$ 10.000,00

Data de início: 15/12/2022 - Data de término: 22/12/2022

Documento: (Sem número)

Quantidade: 3,00 UNID

**Endereços da Obra/Serviço:**

- ROD BR 376 KM 415, 336  
IMÓVEL SEDE DA EMPRESA JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87111-010
- AV HENRIQUE AUGUSTO DA SILVA, S/N  
JARDIM NOVO BERTIOGA - SARANDI/PR 87118-305
- AV ADEMAR BORNIA, 121  
JARDIM EUROPA - SARANDI/PR 87113-000



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

