
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão social/Contratante:

Canopus Administradora de Consórcios S.A.;

CNPJ/CPF:

68.318.773/0001-54;

Finalidade:

Avaliação de imóvel rural;

Objetivo:

Determinação do valor de mercado e liquidez;

Objeto da avaliação:

Área rural;

Localização:

Linha Douro Limoeiro, Vera Guarani, Paulo Frontin/PR.

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640;
- **Responsável técnico:** Rafael Gurzoni Mendes;
- **CREA/SP:** 5069841406.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

¹ CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS.....	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS.....	5
4.2 INFRAESTRUTURA.....	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	6
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	6
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
6.1.1 CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS	7
6.1.1.1 EXPLORAÇÃO	8
6.1.1.2 RECURSOS HÍDRICOS.....	8
6.1.1.3 SOLO	8
6.1.1.4 CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO	9
6.1.1.5 CLIMA	9
6.2.1 CARACTERÍSTICAS EXTRÍNSECAS	10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	11
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS.....	12
8.1.3 CUSTO DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES	13
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	15
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO	15
8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	16
9 ANEXOS.....	17
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	17
9.2 DOCUMENTAÇÃO	19
9.3 DADOS DE MERCADO	22
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO	23

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DA ÁREA
R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais)
VALOR DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES
R\$ 378.000,00 (Trezentos e setenta e oito mil reais)
VALOR TOTAL
R\$ 718.000,00 (Setecentos e dezoito mil reais)

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA
R\$ 610.000,00 (Seiscentos e dez mil reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado e Quantificação de Custos	Estatística Inferencial
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau III	Grau III

2 PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

São Paulo, 07 de março de 2018.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico
CREA: 5069860640



Eng. Civil Rafael Gurzoni Mendes

Responsável Legal
CREA: 5069841406

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 03 de março de 2018, conforme NBR 14.653, com o objetivo de obter informações do imóvel e da região. Cabe salientar que não foi possível a vistoria interna do imóvel, contudo a avaliação será realizada como situação paradigma. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor e etc.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

Localização	
	
Localização de Paulo Frontin no Paraná	
	
Localização de Paulo Frontin no Brasil	
Unidade federativa	Paraná
Mesorregião	Sudeste Paranaense IBGE/2008 ^[2]
Microrregião	União da Vitória IBGE/2008 ^[2]
Municípios limítrofes	São Mateus do Sul, Mallet, Paula Freitas e Canoinhas-SC
Distância até a capital	170 km
Características geográficas	
Área	369,210 km² ^[3]
População	6 913 hab. Censo IBGE/2010 ^[4]
Densidade	18,72 hab./km²
Altitude	778 m
Clima	Subtropical Cfa
Fuso horário	UTC-3
Indicadores	
IDH-M	0,735 elevado PNUD/2000 ^[5]
PIB	R\$ 87 845,559 mil IBGE/2008 ^[6]
PIB per capita	R\$ 11 989,29 IBGE/2008 ^[6]

4.2 INFRAESTRUTURA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma qualidade de vida básica. A zona em questão contempla rede de água e rede elétrica.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária e comércio local), de saúde (Hospital), de lazer (Parque) e religioso (Igreja), que estão a cerca de 22,0 km.

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi fornecido pela contratante a matrícula nº 6.709, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Mallet/PR. A documentação, que se encontra anexa ao laudo, é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na região de Vera Guarani em Paulo Frontin, que possui frente projetada para a Estrada de Doutor Limoeiro, via local de baixa intensidade que não recebe pavimentação asfáltica, sendo de terra batida.



Mapa da região

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O avaliando é uma propriedade rural pequena que possui uma área de terreno de 4 alqueires (96.800,00 m²). Sobre o terreno existem construções, que totalizam, aproximadamente, 590,00 m² de área construída.

6.1.1 Características intrínsecas

Detalhes do terreno		
Formato:	Cota:	Superfície:
Regular	No nível do logradouro	Seca
Topografia:	Posição/Situação:	
Plana	Meio de quadra/1,0	

6.1.1.4 Classes de Capacidade de Uso do Solo

De acordo com o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - ETA - Brasil/Estados Unidos, 1971, o solo dessa propriedade foi classificado como Classe III, que são terras que devem ser cultivadas com cuidados especiais, para evitar depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Sendo de moderada a boa produtividade.

6.1.1.5 Clima



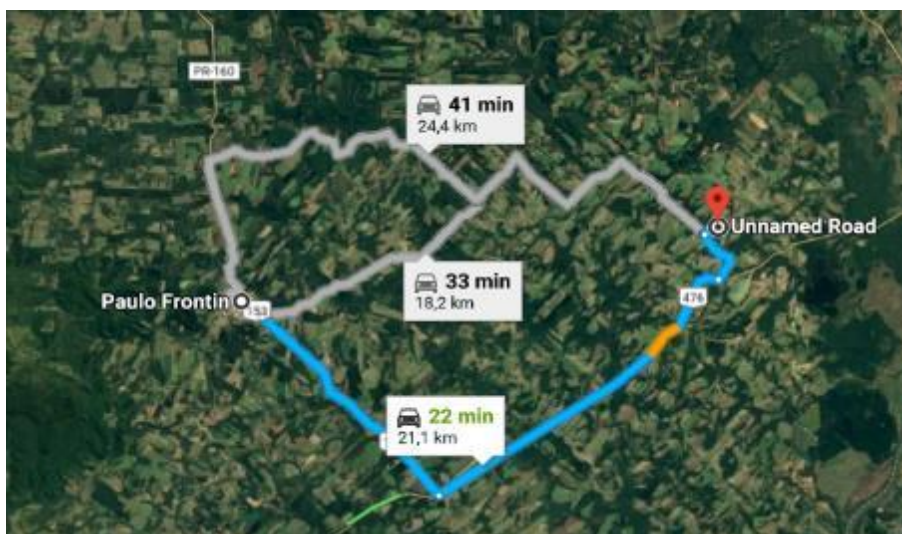
De acordo com o IAPAR, baseado no sistema de classificação climática de Köppen, o clima predominante na região é o Cfb, Clima temperado propriamente dito, que conta com temperatura média no mês mais frio abaixo de 18°C (mesotérmico), com verões frescos, temperatura média no mês mais quente abaixo

de 22°C e sem estação seca definida. Conforme figura ao lado.

6.2.1 Características extrínsecas

O imóvel está localizado na zona rural da cidade de Paulo Frontin, distante cerca de 215,00 km da capital do estado do Paraná, Curitiba. A região possui ocupação rural, podendo ser utilizada como fonte renda e veraneio. O nível socioeconômico do entorno é considerado normal.

A área está próxima aos municípios de Vera Guarani, Rio Claro do Sul e Fluvópolis. A propriedade está 22,00 km de distância da cidade de Paulo Frontin e seu acesso é feito através de BR-476 (Rodovia do Xisto) sentindo São Matheus do Sul, pegando a Estrada do Limoeiro, segue imagem do acesso ao imóvel.



Detalhes do acesso

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Observando o mercado é possível encontrar um número baixo de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região. Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo.

Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.1.3 Custo das construções e instalações

O Método utilizado é o Método de Quantificação de Custos, metodologia de avaliação apresentada pela NBR 14.653. Esse procedimento reúne o custo das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, utilizando o custo unitário básico da construção, que é calculado por diversas instituições, como o Sinduscon (CUB), a revista Pini (CUPE), a Caixa Econômica Federal e IBGE (SINAPI) e o IBAPE/SP (VEIU), acompanhados da depreciação física das edificações, além desses, o custo poderá ser estimado através de um orçamento. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

Item	Especificações das avaliações e imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	☒		☐			
		$\geq 3 \cdot (K+1)$ e no mínimo 5.	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	☐		☒		☐	
		Todos.	15	Maioria.	7	Minoria ou ausência.	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	☐		☐		☒	
		Todos.	10	Maioria.	6	Minoria ou ausência.	0

4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	☐		☒		☐	
		Custo de reedição por planilha específica.	5	Custo de reedição por caderno de preços.	3	Como variável, conforme anexo A.	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	☐		☐		☒	
		Conforme em 10.3.	5	Por caderno de preços.	3	Como variável, conforme anexo A.	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	☒		☐			
		Completo.	16	Simplificado.	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	☒		☐		☐	
		Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A.	15	Tratamento por fatores, conforme 7.7.2 e anexo B.	12	Outros tratamentos.	2%
8	Identificação dos dados amostrais	☒		☐			
		Fotográfica.	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas.	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização.	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	☒		☒			
		Fotográfica.	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas.	4	Croqui de localização.	1		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	☒		☐			
		Certidão dominial atualizada.	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas.	2	Levantamento topográfico planimétrico.	2		

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 76

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação.

Descrição	Graus		
	I	II	III
	☐	☐	☒
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

8.2.2 Grau de precisão

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	☒	☐	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	$\leq 30\%$	30% - 50%	$> 50\%$

8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com a NBR 14.653, o valor de liquidação forçada é a “*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*”.

Para a engenharia de avaliações, a liquidez é classificada em três níveis, alta (Venda do imóvel até 6 meses); média (Venda do imóvel de 6 a 12 meses) e baixa (Venda do imóvel acima de 12 meses).

O valor de liquidez forçada será calculado baseado no valor de mercado obtido, deduzindo os custos gerados no intervalo de tempo entre a data da oferta e a data da venda concretizada.

A liquidez do imóvel foi considerada média e os custos que foram levados em consideração são o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), ITR (Imposto Territorial Rural) e despesas extras (Cartório, manutenção, condomínio, energia e etc.).

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL





Detalhes do imóvel

9.2 DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA	FOLHA
110.392	037/v

Lei nº 8.212/91 e posteriores alterações, para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o INSS – (Instituto Nacional do Seguro Social), uma vez que o imóvel acima não faz parte do seu ativo permanente e declarou ainda na escritura sob as penas da Lei que está isenta da apresentação da certidão da Secretaria da Receita Federal, uma vez que é uma empresa que exerce a atividade de compra e venda de imóvel, e que o imóvel ora vendido não faz parte de seu ativo permanente nos termos da Instrução Normativa nº 85 de 21/11/97 publicada no Diário Oficial de 25/11/97. Pagou o imposto de transmissão no valor de R\$ 400,00 aos 26-07-2013 na Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT. Inscrito no Cadastro Municipal sob nº 04.4.43.004.0718.001. Em R\$ 447,34. Cuiabá, 21 de Agosto de 2013. Eu, Lucia Lemos Silva Oficial que o fiz digitar e conferi.

R-02-110.392 - COMPRA E VENDA - Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Caráter de Escritura Pública, com Recursos Advindos de Fundo Comum de Grupo de Consórcio, e Pacto Adjetivo de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, expedido em 01/07/2016, a L.S LEMOS EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Apucarana/PR, à Rua Estanho, nº 20/ Fundos, Parque Industrial, Zona Norte, inscrita no CNPJ do MF sob nº 18.216.778/0001-06, com o seu Contrato Social registrado sob o NIRE nº 41 2 0761840-6, em sessão de 24/05/2013, na Junta Comercial do Estado do Paraná, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, ao Sr. LUIZ ANTÔNIO LEMOS JUNIOR, possuidor da carteira nacional de habilitação nº 458250330, registro nº 01960238682, emitida pelo DETRAN/PR em data 20/07/2011, onde consta ser o mesmo possuidor da identidade civil RG nº 8214394-7-SESP/PR e inscrito no CPF do MF sob nº 040.226.149-60, brasileiro, comerciante, solteiro, maior e capaz, nascido em 22/12/1992, conforme certidão de nascimento matrícula nº 085233 01 55 1982 1 00023 105 0018656 38, lavrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Apucarana/PR, domiciliado na cidade de Cuiabá/MT, onde reside na Avenida Haiti, nº 145, Apto. 1204, Jardim das Américas, pelo valor de R\$ 354.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro mil reais) pago no ato aos vendedores, da seguinte forma: R\$ 42.102,16 (quarenta e dois mil, cento e dois reais e dezoito centavos) através de Recursos Próprios, e R\$ 311.897,82 (trezentos e onze mil, oitocentos e noventa e sete reais e oitenta e dois centavos), através de Financiamento concedido pelo credor. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União – Secretaria da Receita Federal, com o código de controle da certidão: 76E6.9E50.CA40.E8FC, datada de 14/06/2016. Pagou o imposto de transmissão no valor de R\$ 7.060,00 aos 19/07/2016 na Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT. Inscrito no Cadastro Municipal sob nº 04.4.43.004.0718.001. Em R\$ 3.852,90. Cuiabá, 02 de Agosto de 2016. Eu, Lucia Lemos Silva Oficial que o fiz digitar e conferi.

R-03-110.392 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Caráter de Escritura Pública, com Recursos Advindos de Fundo Comum de Grupo de Consórcio, e Pacto Adjetivo de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, expedido em 01/07/2016, registrado sob nº 02 desta matrícula, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, o

Continua as fls. 037/1.

MATRÍCULA 110.392	FOLHA 037	6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária CUIABÁ - MATO GROSSO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
----------------------	--------------	---

IMÓVEL:- LOTE Nº 07 DA QUADRA Nº 22, COM A ÁREA DE 6.700,00M², SITUADO NO LOTEAMENTO DENOMINADO "CHÁCARA DE RECREIO RECANTO PAIAGUÁS", NESTA CIDADE DE CUIABÁ-MT, dentro dos seguintes limites e confrontações: **FRENTE:** com 175,55 metros, para a Rua nº 21 ao S; **FUNDOS:** com 150,00 metros, para os lotes 01, 02, 03 e 04 ao N; **LADO DIREITO:** com 78,00 metros, para o lote nº 08 ao W. **PROPRIETÁRIA:- IMOBILIÁRIA IGUAÇU LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede, foro e administração em Cuiabá/MT, à rua João Gomes Sobrinho, s/nº, Planalto, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.722.784/0001-24. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:-** R-03-24.355, livro nº 2-CC, em 06/10/1996, neste RGI. Em R\$ 51,00 Cuiabá-MT, Cuiabá, 21 de Agosto de 2013. Eu, Marcos Vinícius Mendes Silva, Oficial que o fiz digitar e conter.

R-01-110.392 - VENDA E COMPRA - Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 076/078, do livro nº 0473-E, aos 17-07-2013, no 1º Serviço Notarial da Comarca de Apucarana/PR, pelo Tabelião Ricardo Teixeira Marques, a IMOBILIÁRIA IGUAÇU LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede, foro e administração em Cuiabá/MT, à rua João Gomes Sobrinho, s/nº, Planalto, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.722.784/0001-24, com sua alteração de contrato social arquivado no 1º Serviço Notarial de Apucarana/PR, no livro próprio de arquivo de contratos e procurações nº 084 às folhas nºs 137/138 e Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado do Mato Grosso, datada de 02/07/2013, com cópia arquivada no livro de arquivo de contratos sociais nº 078, folhas 118 a 122, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, a empresa **L. S. LEMOS EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede, foro e administração na cidade de Apucarana/PR, à Rua Estanho, nº 20, devidamente matriculada no CNPJ/MF sob o nº 18.216.778/0001-06, com seu contrato social datado de 13-05-2013, Registrado na Junta Comercial do Paraná sob nº 41207618406, cuja cópia fica arquivada no 1º Serviço Notarial, no livro de arquivo de contratos sociais nº 078, folhas 123 a 131, pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Foram apresentadas na escritura as seguintes certidões: Certidão Negativa de Distribuição do Primeiro Grau, de Ações e Execuções Cíveis e Criminais, expedida eletronicamente pelo Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso, nº 770011, em nome de Imobiliária Iguaçu Ltda, datada de 28/06/2013; a Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 0009776012, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda do Estado de Mato Grosso, Coordenação da Receita do Estado, emitida aos 03-07-2013; Certidão Negativa de Reclamações e Outros Procedimentos Trabalhista nº 0024220/2013, expedida pela Justiça do Trabalho, 23ª Região, em nome da Imobiliária Iguaçu, datada de 03-07-2013; Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais e de Execuções Criminais nº 101532, expedida pela Justiça Federal, 1ª Região em nome da Imobiliária Iguaçu Ltda, datada de 03-07-2013; Certidão Negativa de Distribuição de Feitos Ajuizados, expedida pelo Cartório do Distribuidor e Anexos de Cuiabá/MT em nome da Imobiliária Iguaçu Ltda, datada de 28/06/2013 e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 32179043/2013, expedida pela Justiça do Trabalho TST em nome de Imobiliária Iguaçu Ltda, datada de 02/07/2013, válida até 28/12/2013. A outorgante vendedora declarou na escritura sob as penas da lei que, que não é responsável direta pelo recolhimento à Previdência Social Rural, não estando inclusa nas exigências da

Continuar no verso

NOTA
MATRÍCULA
Cont. da Matr.
110.392

FOLHA
037/1

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
da Terceira Circunscrição Imobiliária
CUIABÁ - MATO GROSSO
UNRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

devorador fiduciante, Sr. LUIZ ANTÔNIO LEMOS JUNIOR, já qualificado, aliena fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, a CANOPUS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Cuiabá/MT, à Av. Fernando Correa da Costa, nº 1.544/Sobre Loja - Jardim Kennedy, inscrita no CNPJ do MF sob nº 08.318.773/0001-54, com seu Estatuto Social Consolidado na Assembleia Geral Extraordinária de 14/11/2012, registrada sob o nº 20140166165, em sessão de 03/02/2014 na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, em garantia da dívida que o devorador fiduciante confessa devedor da credora fiduciária, do percentual que falta amortizar, equivalente na repisação cota 237 do grupo 0001, a 92,8675% do valor do bem, posto concordar, por já ter sido pago o valor correspondente a 7,1324%, cuja dívida, na data, é de R\$ 363.961,58 (trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e sessenta e um reais e cinquenta e oito centavos) correspondente ao saldo de 107 (cento e sete) parcelas mensais e sucessivas, sendo, na data, 106 no valor de R\$ 3.285,10 (três mil, duzentos e noventa e cinco reais e dez centavos), cada uma, e 01 (uma) no valor de R\$ 4.680,98 (quatro mil, seiscentos e oitenta reais e noventa e oito centavos), será liquidada em parcelas mensais, nas datas correspondentes às Assembleias Gerais Ordinárias, corrigido de acordo com a evolução do crédito objeto do respectivo plano de consórcio, ou seja, anualmente sempre no mês correspondente àquele em que ocorreu a Assembleia Geral Ordinária, quando o grupo foi constituído, de acordo com o INCC (Índice Nacional de Custo de Construção), divulgado pela FGV, equivalente às parcelas de nºs 10 a 61, da cota/grupo em referência, ao percentual de 0,8961%, as parcelas de nºs 62 a 121, ao percentual de 0,9907%, e a parcela de nº 122, ao percentual de 1,4048%, as quais serão acrescidas as taxas contratuais, inclusive taxas de administração, não estando incluído na composição do valor da mesma (parcela) a "taxa" cobrada mensalmente para fins do "seguro prestamista", que será acrescida à cada parcela individualmente, somente por ocasião do respectivo vencimento de cada uma delas (parcelas), nas condições pactuadas na respectiva apólice, conforme previsto no Regulamento Geral para a formação do Grupo de Consórcio, sendo que não há a incidência de juros na atualização dos respectivos saldos devedor, com o vencimento da primeira parcela previsto para o dia 18/07/2016 e da última para o dia 18/05/2025, salvo antecipações de parcelas. O prazo para a amortização da dívida ora confessada é idêntico ao prazo final para pagamento do saldo devedor da Cota/Grupo em referência, com vencimento previsto para o dia 18/05/2025, salvo antecipações de parcelas. Por força da citada Lei, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devorador fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei 9.514/97, o valor da garantia do imóvel objeto desta matrícula é de R\$ 889.500,00 (oitocentos e oitenta e nove mil e quinhentos reais), reservando-se a Credora Fiduciária o direito de pedir nova avaliação, e todas as demais cláusulas e condições constantes do contrato. O devorador fiduciante declarou no contrato que não está sujeito às Prescrições das Leis Previdenciárias Brasileiras, bem como às disposições regulamentares da Secretaria da Receita Federal, uma vez que não está pessoalmente vinculado à Previdência Social, quer como contribuinte, na qualidade de empregador, quer como produtor rural. Em R\$ 3.852,90 - Selo digital AUQ 23140. Cuiabá, 02 de Agosto de 2016. Eu le Oficial que o fiz digitar e conferir.

João Maria de Azeiteiro - Oficial
Av. Tancredo Neves, nº 255 - Jardim Kennedy - CEP 13055-900 - Cuiabá - MT
Fone: (55) 3611-5000 - Fax: (55) 3611-5003
www.serviçonotarial.com.br - e-mail: coordnador@serviçonotarial.com.br

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Cartório de Serventia 52

Cod. At(s): 136
Protocolo: 255298
Valor: Gratuito
Selo Digital
AUQ 23141
Consulta: www.tjmt.gov.br/selos

CERTIFICADO de que esta cópia é exata reprodução da original desta matrícula e tem valor de certidão. Cuiabá/MT, 02/08/2016.

5º Serviço Notarial
A Oficial
Procurador de Azeiteiro - Oficial
Av. Tancredo Neves, nº 255 - Jardim Kennedy - CEP 13055-900 - Cuiabá - MT
Fone: (55) 3611-5000 - Fax: (55) 3611-5003
www.serviçonotarial.com.br - e-mail: coordnador@serviçonotarial.com.br

João Maria de Azeiteiro - Oficial
Procurador de Azeiteiro - Oficial
Av. Tancredo Neves, nº 255 - Jardim Kennedy - CEP 13055-900 - Cuiabá - MT
Fone: (55) 3611-5000 - Fax: (55) 3611-5003
www.serviçonotarial.com.br - e-mail: coordnador@serviçonotarial.com.br

9.3 DADOS DE MERCADO

A pesquisa foi realizada em março de 2018.

El.	Endereço	Município	Área (ha)	Valor de Mercado
1	Próximo a Igreja Ucraniana	Irati	12,10	R\$285.000,00
2	Sítio Pica Pau Amarelo - Dista 8Km de Irati	Irati	9,68	R\$420.000,00
3	Faxinal dos Neves	Irati	19,36	R\$450.000,00
4	Próximo ao Rio Corrente - Bairro da Lagoa	Irati	7,07	R\$150.000,00
5	Estrada de Pedra Preta, sentido Monjolo	Irati	7,27	R\$400.000,00
6	Localiza-se em Caratua, próximo da BR 277	Irati	7,16	R\$400.000,00
7	Localizado em Volta Grande	Irati	10,40	R\$370.000,00
8	Riozinho dos Anciutti, 1 km da cidade	Irati	5,84	R\$250.000,00
9	Rio das Pedras	São Matheus do Sul	26,62	R\$650.000,00
10	3,0 Km do Rodovia do Xisto	São Matheus do Sul	7,50	R\$230.000,00
11	Terra Vermelha	São Matheus do Sul	4,90	R\$120.000,00

V. Unit. R\$/Ha	Acesso	Topografia	Exploração	Recursos hídricos	Contato
R\$23.553,72	Terra batida	Plana	Vegetação Nativa	Sim	(41) 99822-1435
R\$43.388,43	Asfaltado	Plana	Agricultura	Sim	(42) 9984-2848
R\$23.243,80	Cascalho	Plana	Vegetação Nativa	Sim	(41) 3093-7282
R\$21.216,41	Asfaltado	Plana	Vegetação Nativa	Sim	(42) 3027-7778
R\$55.020,63	Cascalho	Plana	Agricultura	Sim	(42) 3423-1835
R\$55.865,92	Asfaltado	Plana	Agricultura	Sim	(42) 3423-1835
R\$35.576,92	Terra batida	Aclive	Pastagem	Não	(42) 3423-1835
R\$42.808,22	Terra batida	Plana	Agricultura	Não	(42) 3423-1835
R\$24.417,73	Cascalho	Plana	Vegetação Nativa	Não	(42) 99942-4260
R\$30.666,67	Cascalho	Plana	Pastagem	Sim	(41) 3372-1000
R\$24.502,80	Terra batida	Plana	Vegetação Nativa	Não	(41) 3372-1001

9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/Ha	Área Rural	Exploração
1	23.533,72	12,10	Vegetação Nativa
2	43.388,43	9,68	Agricultura
3	23.243,80	19,36	Vegetação Nativa
4	21.216,41	7,07	Vegetação Nativa
5	55.020,63	7,27	Agricultura
6	55.865,92	7,16	Agricultura
7	35.576,92	10,40	Pastagem
8	42.808,22	5,84	Agricultura
9	24.417,73	26,62	Vegetação Nativa
10	30.666,67	7,50	Pastagem
11	24.502,80	4,90	Vegetação Nativa

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R\$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/Ha..

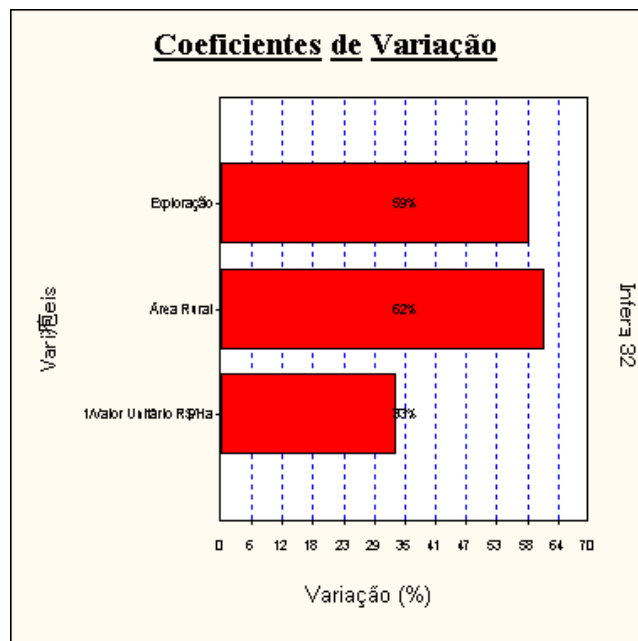
Variáveis Independentes :

- Área Rural : Variável quantitativa que define a área rural do imóvel avaliando, expressa em m².
- Exploração : Variável independente qualitativa que define a atividade rural destinada a área, conforme intervalo abaixo; .

Classificação :

Vegetação Nativa = 1; Reflorestamento = 2; Pastagem = 3; Agricultura = 4;

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média

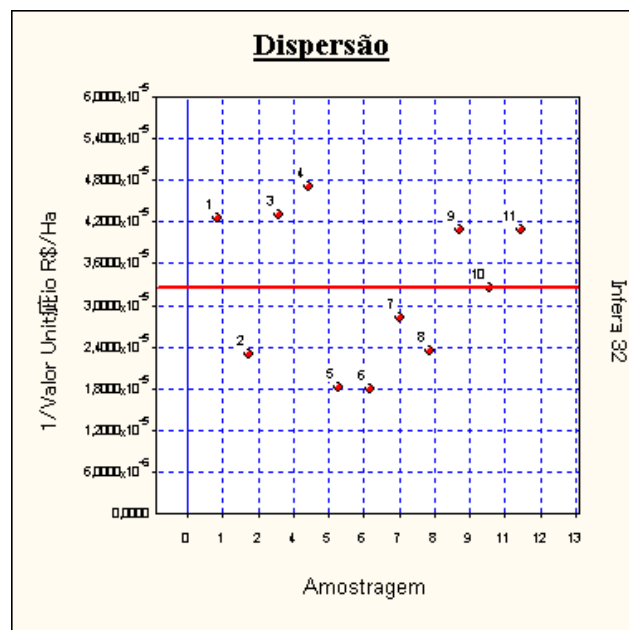


Tabela de valores estimados e observados

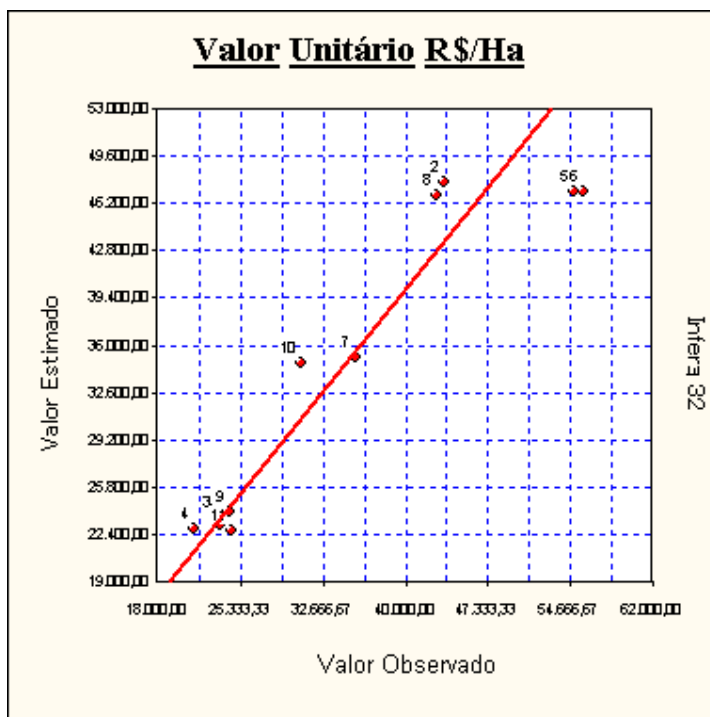
Valores para a variável Valor Unitário R\$/Ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	23.533,72	23.069,34	-464,38	-1,9732 %
2	43.388,43	47.746,84	4.358,41	10,0451 %
3	23.243,80	23.544,26	300,46	1,2927 %
4	21.216,41	22.751,38	1.534,97	7,2348 %
5	55.020,63	47.094,17	-7.926,46	-14,4063 %
6	55.865,92	47.064,80	-8.801,12	-15,7540 %
7	35.576,92	35.183,81	-393,11	-1,1049 %
8	42.808,22	46.715,26	3.907,04	9,1269 %
9	24.417,73	24.039,15	-378,58	-1,5504 %
10	30.666,67	34.756,70	4.090,03	13,3371 %
11	24.502,80	22.616,90	-1.885,90	-7,6967 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/Ha}] = 5,2370 \times 10^{-5} - 1,2044 \times 10^{-7} \times [\text{Área Rural}] - 7,5651 \times 10^{-6} \times [\text{Exploração}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Rural	$b_1 = -1,2043 \times 10^{-7}$	$1,5781 \times 10^{-7}$	$-3,4087 \times 10^{-7}$	$9,9999 \times 10^{-8}$
Exploração	$b_2 = -7,5650 \times 10^{-6}$	$7,2421 \times 10^{-7}$	$-8,5766 \times 10^{-6}$	$-6,5534 \times 10^{-6}$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9712
Valor t calculado : 11,53
Valor t tabelado (t crítico) : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r^2) ... : 0,9432
Coefficiente r^2 ajustado : 0,9290

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,1090 \times 10^{-9}$	2	$5,5451 \times 10^{-10}$	66,44
Residual	$6,6770 \times 10^{-11}$	8	$8,3463 \times 10^{-12}$	
Total	$1,1757 \times 10^{-9}$	10	$1,1757 \times 10^{-10}$	

F Calculado : 66,44
F Tabelado : 4,459 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $1,0 \times 10^{-30}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/Ha	Área Rural	Exploração
Valor Unitário R\$/Ha	1,0000	0,4107	-0,9691
Área Rural	0,4107	1,0000	-0,4819
Exploração	-0,9691	-0,4819	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/Ha	Área Rural	Exploração
Valor Unitário R\$/Ha	∞	1,274	-11,10
Área Rural	1,274	∞	-1,556
Exploração	-11,10	-1,556	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)

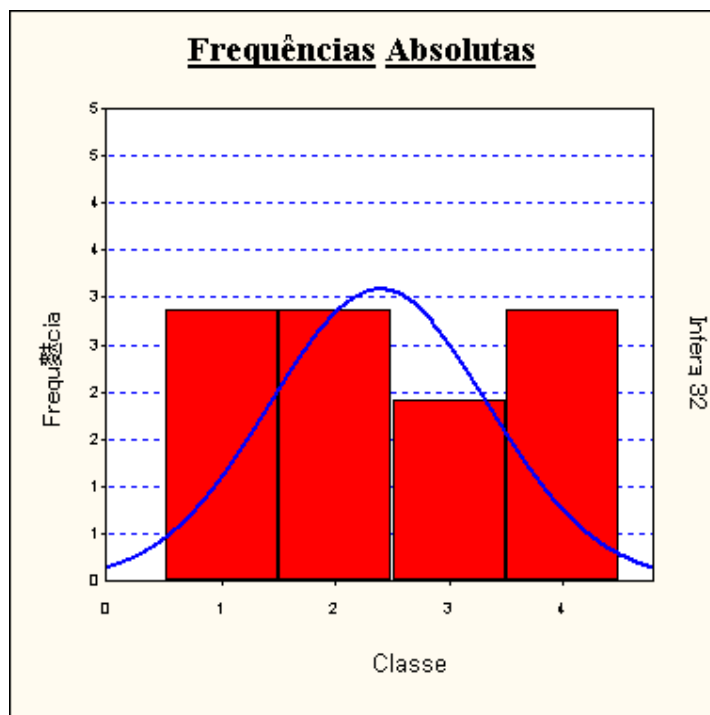
Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,1081

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Rural	b1	-0,871	$1,9 \times 10^{-4} \%$	Sim
Exploração	b2	-11,92	$2,3 \times 10^{-4} \%$	Sim

Histograma



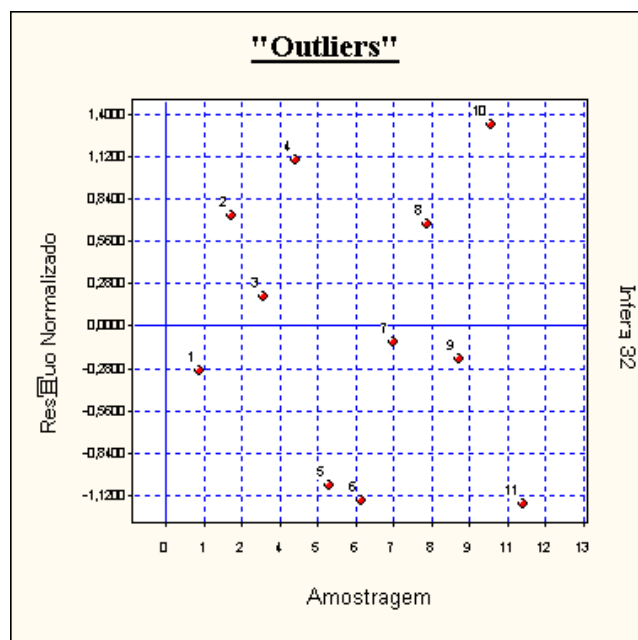
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

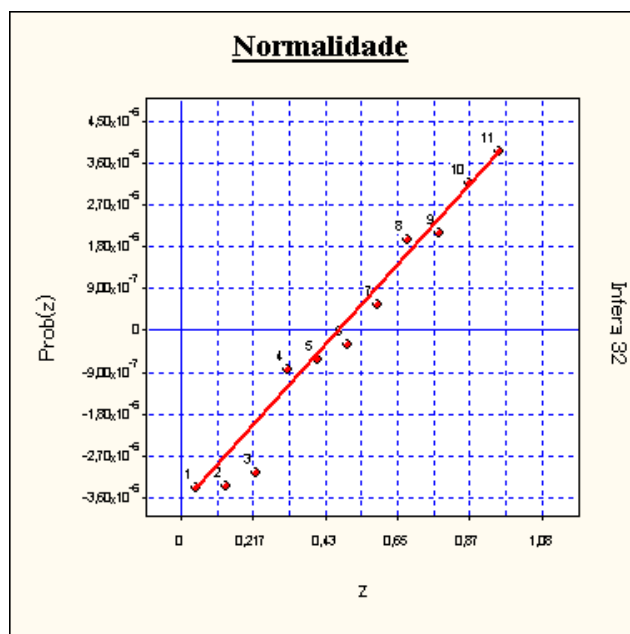
Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2572
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

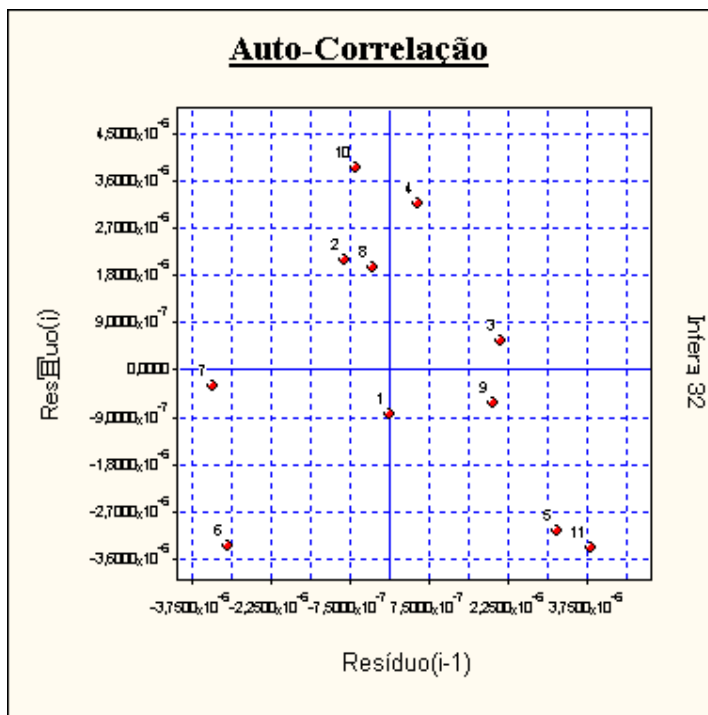
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Rural = 9,60
- Exploração ... = Agricultura

Estima-se Valor Unitário R\$/Ha da Área Rural = R\$/ha 35.064,94

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/Ha] = 1/(5,2370 \times 10^{-5} - 1,2044 \times 10^{-7} \times [Área\ Rural] - 7,5651 \times 10^{-6} \times [Exploração])$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/ha 33.525,65
Máximo: R\$/ha 36.752,40

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 9,6, teremos:

Valor Justo de Mercado obtido = R\$ 336.623,47
Valor Justo de Mercado mínimo = R\$ 321.846,21
Valor Justo de Mercado máximo = R\$ 352.823,00

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Rural	4,90	26,62	9,60	Dentro do intervalo	Aprovada
Exploração	Vegetação Nativa	Agricultura	Agricultura	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
Área Rural	34.382,49	37.780,55	35.064,94	Dentro do intervalo	Aprovada
Exploração	22.910,20	47.724,88	35.064,94	Dentro do intervalo	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.**

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Rural	34.764,47	35.370,66	606,19	1,73
Exploração	34.399,38	35.756,77	1.357,39	3,87
E(Valor Unitário R\$/Ha)	30.524,07	41.192,96	10.668,89	29,75
Valor Estimado	33.525,65	36.752,40	3.226,75	9,18

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

#	Enquadramento da Edificação	Custo Unitário (R\$/m²)	Coefficiente de Ajuste	BDI (%)	Área Equivalente (m²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)
1	Casa	1.666,71	0,500	27,58%	240,00	70,00	20%	12,00
2	Barracões	738,56	0,500	27,58%	350,00	70,00	20%	12,00
	Total	-	-	-	590,00	-	-	-

% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Custo da construção nova (R\$)	Custo da Construção (R\$)
17,1%	0,900	Regular	2,52%	0,877	0,9015	255.174,35	230.049,29
17,1%	0,900	Regular	2,52%	0,877	0,9015	164.899,58	148.663,19
-	-	-	-	-	-	420.073,93	378.712,48

Bonificação e despesas indiretas	
Taxa de administração	10%
Custo Financeiro/mês	1%
Prazo de obra	10 meses
Custo Financeiro da obra	10,46%
Lucro da Construtora	5%
BDI	0,2758

Custo Unitário Básico (CUB/OESTE PR)	
R-1 N	R\$ 1.666,71/m²
GI	R\$ 738,56/m²