

AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE
EXECUÇÕES FISCAIS ESTADUAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA
REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ**

Autos nº. 0000019-42.2001.8.16.0004

Eu, **AMARILDO DE SOUZA CERCAL**, **Avaliador Imobiliário** com registro nº 04.273 no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI-CRECI/COFECI), **Gestor Imobiliário** cadastrado no CRECI-PR sob nº 18.575 e **Bacharel em Ciências Contábeis** sob nº 26.162 CRC-PR, nomeado **Perito do Juízo** no processo em referência, apresento aos Autos o **LAUDO PERICIAL** produzido em que são partes como:

Requerente: Estado do Paraná

Requerida: Sulamericana Transportes Ltda.

LAUDO PERICIAL

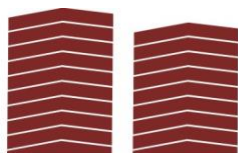
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	2
2	OBJETIVOS	2
2.1	OBJETIVO GERAL.....	2
2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	2
3	IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO	2
4	VISTORIA.....	3
4.1	COMPOSIÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
4.2	PADRÃO CONSTRUTIVO	4
4.3	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL	5
4.4	POSIÇÃO DO IMÓVEL	5
5	ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	6
5.1	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
5.2	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
5.3	PESQUISA DE MERCADO	7
6	METODOLOGIA AVALIATÓRIA	7
6.1	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.....	7
6.1.1	Especificação da avaliação	7
7	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	8
7.1	VALOR DE MERCADO CALCULADO	8
7.2	VALOR ATRIBUÍDO	8
7.2.1	Fator de oferta.....	8
8	VALOR FINAL DO IMÓVEL	8
9	RESPOSTA DOS QUESITOS.....	9
9.1	PARTE REQUERENTE: ESTADO DO PARANÁ	9
9.2	PARTE REQUERIDA: SULAMERICANA TRANSPORTES LTDA	10
10	QUADRO DE ANEXOS.....	10
11	CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
	REFERÊNCIAS.....	12





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

2

1 INTRODUÇÃO

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nos requisitos da NBR 14.653/11 – Parte 1 (procedimentos gerais) e Parte 2 - Imóveis Urbanos, pela LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, pela RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, e pela RESOLUÇÃO 1.243/2009 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

2 OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GERAL

Esta perícia tem por objetivo, conforme Decisão do Juízo, apurar o valor de mercado do imóvel de matrícula nº 12.579, da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Os objetivos específicos deste laudo são:

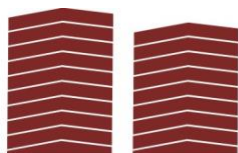
- a) identificar as benfeitorias úteis e necessárias realizadas (edificadas) na propriedade;
- b) determinar o valor de mercado do imóvel avaliando.

A documentação anexada pelas partes foi utilizada para dar suporte à avaliação.

3 IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO

Lote de terreno designado pela letra “A” configurado no croqui nº 5.041 antigo 5.401 da Prefeitura Municipal de Curitiba, sob a indicação fiscal nº 26.000, quadra 041, setor 11 do Cadastro Municipal, medindo 11,00m (onze metros) de frente para a Rua Cabral, nesta cidade, por 22,00m (vinte e dois metros) de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da mencionada rua olha o imóvel com o lote nº 25.000, pelo lado esquerdo com o lote 22.000, tendo de largura na linha de fundos 11,00m (onze metros), onde confronta





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

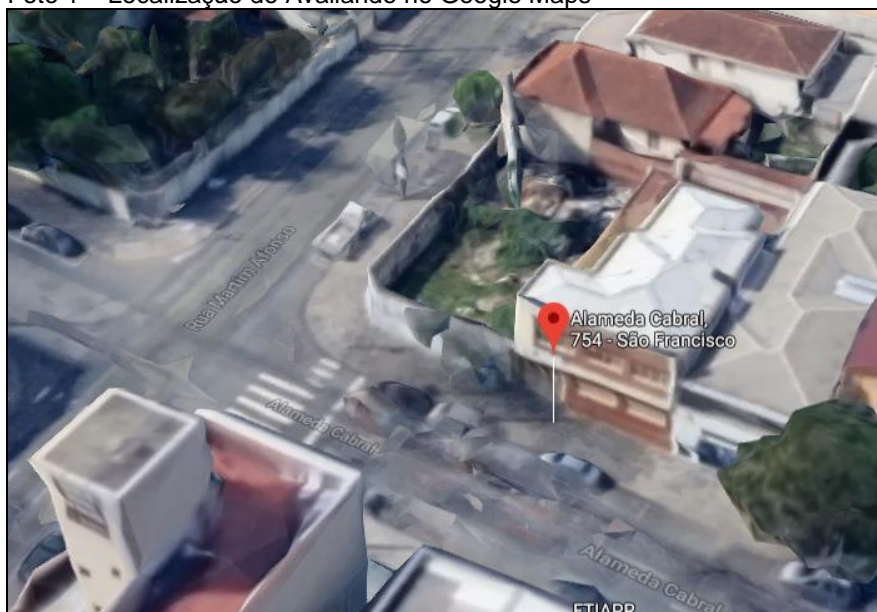
CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

3

com o lote 1.000, de forma retangular, com área de 242,00 m², contendo uma casa de alvenaria de tijolos sob nº 754 e mais benfeitorias, conforme matrícula nº 12.579 do Registro de Imóveis da da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Na vistoria observou que existem diferenças quanto a metragem de área construída apontado na Guia Amarela (240,00 m²) quanto às medidas no local (299,68 m²). Estas áreas excedentes deverão, no futuro, serem regularizadas. **(Anexo 1 – Registro de Imóveis, Anexo 2 – Mapa de Localização e Mapa de Situação e Anexo 3 – Guia Amarela)**

Foto 1 – Localização do Avaliando no Google Maps



Fonte: Google Maps, 2019.

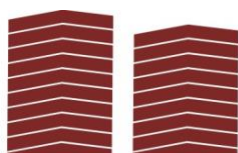
4 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 22 de janeiro de 2019 às 15h00.

4.1 COMPOSIÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel pôde ser vistoriado externamente e internamente, e é composto pelas seguintes benfeitorias, as quais foram medidas *in loco* no dia da vistoria:





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

4

Tabela 1 – Benfeitorias na Propriedade

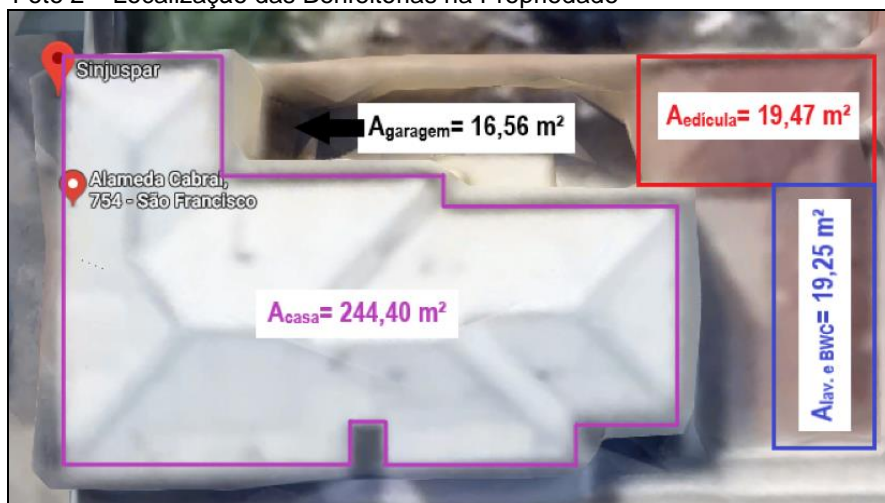
Benfeitorias	Área (m ²)
Edícula	19,47
Lavanderia com BWC	19,25
Casa (térreo)	111,04
Casa (segundo pavimento)	133,36
Garagem	16,56
Total:	299,68 m²

Fonte: O autor, 2019.

A casa é composta por BWC, cozinha/copa e 3 salas no pavimento térreo e 2 BWC's e 6 dormitórios no 2º pavimento.

A foto aérea abaixo, extraída do programa Google Maps, mostra a localização das benfeitorias descritas na tabela anterior.

Foto 2 – Localização das Benfeitorias na Propriedade



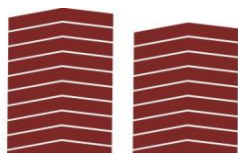
Fonte: Google Maps, 2019.

4.2 PADRÃO CONSTRUTIVO

O imóvel pôde ser vistoriado internamente e externamente e seu padrão construtivo está evidenciado no **Anexo 4 – Álbum de fotos**.

- Construção em alvenaria;
- Esquadrias de ferro;
- Cobertura em telha cerâmica na edícula e Lavanderia com BWC e em telha fibrocimento na casa;





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

5

- Piso interno do tipo parquet de madeira e em cerâmica esmaltada convencional nas áreas molhadas.

4.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Apesar do imóvel já estar em sua fase residual, o seu *Estado de Conservação* é considerado bom devido às constantes reformas realizadas a fim de adaptar suas instalações às necessidades a serem desenvolvidas no local. Pôde-se observar que o imóvel apresenta desgastes naturais de uso e ação do tempo conforme evidenciado no **Anexo 4 – Álbum de fotos**.

Foto 3 – Vista frontal do imóvel pela Al. Cabral

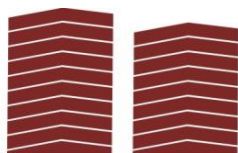


Fonte: O autor, 2019.

4.4 POSIÇÃO DO IMÓVEL

A orientação da face do imóvel, se considerado a frente para a Alameda Cabral, é para o sudoeste.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

6

5 ANÁLISE MERCADOLÓGICA

5.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atualmente o mercado imobiliário possui um número elevado de oferta de imóveis e baixa liquidez, porém sem indicar diminuição dos valores, sinalizando uma estabilização dos valores ofertados.

A liquidez do imóvel é normal considerando a velocidade em que ele possa ser vendido, o qual fica dentro da média de mercado.

5.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

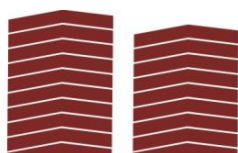
O imóvel está localizado em uma região tradicional de Curitiba, o bairro São Francisco, com mercado imobiliário consolidado. A localização no qual está inserido possui uma ótima densidade de ocupação, tanto para empreendimentos comerciais como residenciais (verticais). As construções nesta localidade, no geral, possuem um bom padrão de acabamento.

Além da excelente infraestrutura e mobilidade urbana que dão acesso ao imóvel e que atendem plenamente a necessidade da população local (como vias pavimentadas com bom escoamento de tráfego, linha de ônibus regulares com acesso direto ao imóvel, estabelecimentos de ensino e ampla oferta de comércio vicinais e serviços), possui uma boa perspectiva de comercialização.

O bairro São Francisco é considerado uma região histórica por abrigar diversos pontos turísticos da capital, sendo considerado um Setor Especial de Preservação Cultural pelo IPPUC (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba).

Segundo dados do IPPUC, que teve como base o **Censo Demográfico de 2010 do IBGE**, a região é provida de uma infraestrutura que atinge em quase todos os quesitos (como coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário), 100% da população do bairro.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

7

5.3 PESQUISA DE MERCADO

Nas presentes circunstâncias determinadas para este trabalho e partindo-se da premissa da legitimidade e da idoneidade das fontes que as veiculam, a pesquisa de mercado, realizada entre os dias 27 e 28 de fevereiro de 2019, abrangeu os imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizados no bairro São Francisco e região, **ofertados para venda** até a data da pesquisa (**Anexo 5 – Quadro Amostral e Elementos Amostrais com Fotos**).

6 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicável depende basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado.

Através da pesquisa mercadológica realizada, foi constatada a existência de elementos amostrais suficientes para utilizar o **Método Comparativo Direto De Dados De Mercado**, o qual define o valor através da comparação com dados de mercado de assemelhados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando, baseado no processo de regressões lineares múltiplas pelo método dos mínimos quadrados (inferência estatística).

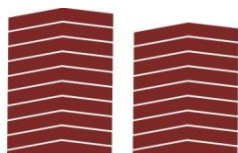
O tratamento estatístico foi realizado através do aplicativo TS-SISREG, da empresa TECSYS ENGENHARIA, versão 1.6.1.

6.1 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

6.1.1 Especificação da avaliação

O Laudo deve ter enquadramento quanto ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão sendo que o primeiro está relacionado tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. Já o segundo, depende das características do mercado e das amostras coletadas (**Anexo 5 – Quadro Amostral e Elementos Amostrais com Fotos**).





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

8

O Laudo obteve 16 pontos (**Anexo 6 – Demonstrativo de Cálculos**), sendo classificado como:

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1 VALOR DE MERCADO CALCULADO

De acordo o método avaliatório utilizado e cálculos demonstrados analiticamente no **Anexo 6 – Demonstrativo de Cálculos**, o valor de mercado do imóvel (atualizado), corresponde a:

R\$ 836.332,64 (oitocentos e trinta e seis mil, trezentos e trinta e dois reais com sessenta e quatro centavos)

7.2 VALOR ATRIBUÍDO

7.2.1 Fator de oferta

Não será considerado Fator de Oferta devido ao Imóvel Avaliando estar penhorado e em processo de ação judicial.

Então,

$V_{\text{imóvel}} = R\$ 836.332,64 \times 1,00 = R\$ 836.332,64$

8 VALOR FINAL DO IMÓVEL

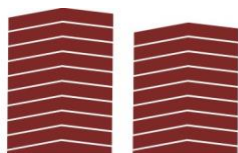
Com fundamentos nos elementos e condições constantes neste Laudo Pericial, o valor atribuído ao imóvel é de:

VALOR FINAL ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:

R\$ 837.000,00

(oitocentos e trinta e sete mil reais)





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

9

9 RESPOSTA DOS QUESITOS

9.1 PARTE REQUERENTE: ESTADO DO PARANÁ

i) queira o Sr. Perito informar qual a extensão da área total do imóvel;

Resposta: Conforme descrito nos itens 3.0 *IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL*; 4.1 *COMPOSIÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*, o imóvel avaliando possui uma área de terreno de 242,00m² e uma área construída, medida in loco no dia da vistoria, corresponde a 299,68m².

ii) queira o Sr. Perito informar o estado de conservação externo e interno do imóvel;

Resposta: Conforme descrito no item 4.3 *ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL*, o seu *Estado de Conservação* é considerado bom, devido às constantes reformas realizadas a fim de adaptar suas instalações às necessidades a serem desenvolvidas no local.

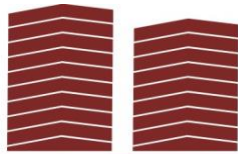
iii) queira o Sr. Perito informar o valor de mercado de imóveis no mesmo bairro com a mesma extensão e em estado de conservação similar;

Resposta: Ver anexo **Anexo 5 – Quadro Amostral e Elementos Amostrais com Fotos.**

iv) queira o Sr. Perito informar o valor de mercado atualizado do imóvel.

Resposta: O valor atualizado do imóvel corresponde a **R\$ 837.000,00** (oitocentos e trinta e sete mil reais).





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

10

9.2 PARTE REQUERIDA: **SULAMERICANA TRANSPORTES LTDA**

1. Qual o índice de valorização para o período de setembro/2006 a fevereiro/2018 dos imóveis localizados na mesma região e no mesmo porte do imóvel penhorado?

Resposta: Para responder este quesito seria necessário realizar outra avaliação com dados do mercado imobiliário pretéritos (set/06), os quais, não possuem um banco de dados confiável para sua efetiva comprovação.

Outro meio para apurar a valorização solicitada, seria utilizar um índice de atualização econômica, o qual segundo as normas técnicas não são recomendados. Por este motivos expostos a resposta deste quesito ficou prejudicada.

2. O imóvel em comento foi penhorado em setembro/2006 pelo montante de R\$ 450.000,00 e em agosto/2016(10 anos depois) reavaliado pelo perito em R\$ 550.000,00. A reavaliação apresentada acompanhou a valorização dos imóveis da região?

Resposta: Pela experiência deste perito, e com base na observação do "boom" imobiliário que atingiu nosso país entre os anos de 2009 à 2014, a relação dos valores apresentados em set/06 e ago/2016, não acompanhou evolução do valor de mercado imobiliário.

10 QUADRO DE ANEXOS

ANEXO 1 – REGISTRO DE IMÓVEIS

ANEXO 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E MAPA DE SITUAÇÃO

ANEXO 3 – GUIA AMARELA

ANEXO 4 – ÁLBUM DE FOTOS

ANEXO 5 – QUADRO AMOSTRAL E ELEMENTOS AMOSTRAIS COM FOTOS

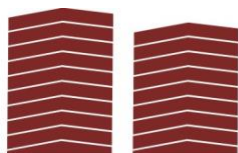
ANEXO 6 – DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS

ANEXO 7 – TABELAS TÉCNICAS

ANEXO 8 – DADOS DO AVALIADOR

Fonte: O autor, 2019.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

11

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este Perito buscou apresentar todos os aspectos e conclusões da presente Perícia que contém 13 laudas assinadas digitalmente pelo avaliador (excluindo-se anexos), colocando-me à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Curitiba, 11 de março de 2019.

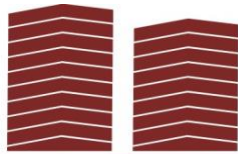
Amarildo de Souza Cercal

Perito Avaliador Imobiliário

Gestor Imobiliário

Contador





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

12

REFERÊNCIAS

ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. **Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. 4ª edição revista e ampliada. Editora PINI, ano 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12.721/06 Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios — Procedimento**. Rio de Janeiro, 2006

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653/11 Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais e Avaliação de bens parte 2: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro, 2006.

Futurama Imóveis. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.futuramaimoveis.com.br>. Acesso em: 27 fev. 2019.

Google Earth Pro e Google Maps. Disponível em: <www.google.com.br/maps>. Acesso em: 28 fev. 2019.

Imobiliária Razão. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.imobiliariarazao.com.br>. Acesso em: 27 fev. 2019.

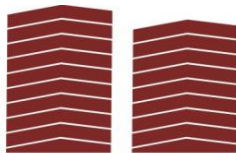
Imovelweb. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.imovelweb.com.br>. Acesso em: 28 fev. 2019.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA - IPPUC. **Nosso Bairro: São Francisco**. Disponível em: <<http://www.ippuc.org.br>>. Acesso em: 28 fev. 2019.

Rede Imóveis. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.redeimoveis.com.br>. Acesso em: 28 fev. 2019.

Vivareal. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.vivareal.com.br>. Acesso em: 27 fev. 2019.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 1 – REGISTRO DE IMÓVEIS

PROJUDI - Processo: 0000019-42.2001.8.16.0004 - Ref. mov. 63.2 - Assinado digitalmente por Vanessa Bizotto Bueno Ferreira
31/07/2018: LEITURA DE OFÍCIO REALIZADA. Arq: Matrícula de Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua XV de Novembro, 270 - 5.º and.
Conjunto 502 - Fone 234331

TITULAR: ELBE POSSISSIL
C.P.F. 000515199 - 68

REGISTRO GERAL

FICHA -1- I.R. -sim-

MATRÍCULA N: 12579

ASSINATURA

IMÓVEL - Lote de terreno designado pela letra "A", configurado - no croquis nº 5.041 antigo 5.401 da Prefeitura Municipal de Curitiba, sob a indicação fiscal nº 26.000, quadra 041, setor 11 do Cadastro Municipal, medindo 11,00m (onze metros) de frente para a rua Cabral, nesta cidade, por 22,00m (vinte e dois metros) de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, com frontando pelo lado direito de quem da mencionada rua olha o imóvel com o lote nº 25.000, pelo lado esquerdo com o lote 22.000, tendo de largura na linha de fundos 11,00m (onze metros), onde confronta com o lote 1.000, de forma retangular, com a área de 242,00m², contendo uma casa de alvenaria de tijolos sob nº754 e mais benfeitorias.....

PROPRIETÁRIOS - **JOÃO CID DE MACEDO PORTUGAL** (Id.nº55.487-Pr e CPF nº000.502.299-15), magistrado e sua mulher **DULCE BE PLER PORTUGAL** (Id.nº500.360-Pr), do lar, brasileiros, residentes e domiciliados à rua Desembargador Clotário Portugal nº 153, nesta Capital, **PAULO CLOTÁRIO PORTUGAL** e sua mulher **SONIA BUSARELLO PORTUGAL**, brasileiros, funcionários públicos, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua do Lago Barigui nº 295, respectivamente inscritos no CPF nº 167.713.899-87 e 436.254.449-68 e portadores das carteiras de identidades nºs. 932.414-Pr e 1.124.258-Pr, **ROBERTO BACELLAR PORTUGAL** e sua mulher **EUNICE BOTTO PORTUGAL**, brasileiros, ele auxiliar da Justiça, ela do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Miguel Techenerl nº 218, inscritos no CPF nº002.081.409-72 e respectivamente portadores das carteiras de identidades nºs. 273.356-Pr e 404.177-Pr, **RAUL BACELLAR PORTUGAL** e sua mulher **MARIA LUCIA REQUILÃO PORTUGAL**, brasileiros, ele médico, ela do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Jacarezinho nº 1.357, inscritos no CPF nº000.899.079-49 e respectivamente portadores das carteiras de identidades nºs. 316.496-Pr e 478.842-Pr, **DILSON STADNIK** e sua mulher **ANA LEONOR PORTUGAL STADNIK**, brasileiros, ele médico, ela do lar, residentes e domiciliados em Rio do Sul, no Estado de Santa Catarina, à rua Bulcão Viana nº 75, inscritos no CPF nº016.840.009-04 e respectivamente portadores das carteiras de identidades nºs. 623.897-Pr e 500.157-Pr e **JOÃO CID PORTUGAL FILHO**, brasileiro, separado judicialmente, bancário, residente e domiciliado nesta Capital, à Praça Santos Andrade nº 39, Edifício Ruy Barbosa nº 25, inscrito no CPF nº 056.640.899-15 e portador da carteira de identidade nº725.459-Pr.

REGISTROS ANTERIORES - 54.479 e 54.478 do livro 3-T, datados de 18 de abril de 1.969 deste cartório.....

Curitiba, 27 de setembro de 1.982. O Oficial:

OBSERVAÇÃO - No título que deu origem a presente matrícula as partes assumiram inteira responsabilidade pela enunciação da medida de largura na linha de fundos do imóvel matriculado, - omissa no respectivo registro anterior.....

SEGUIE NO VERSO

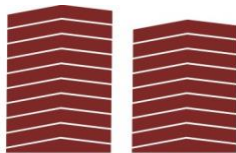
MATRÍCULA Nº 12579

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJ/PR
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJJZG D2ELP 2DFSB 5752A

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cri.org.br/confirmautenticidade o CNS: 08.325-3
e o código de verificação do documento: 54qmvv
Consulta disponível por 30 dias



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJ/PR
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJJZG D2ELP 2DFSB 5752A



AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

PROJUDI - Processo: 0000019-42.2001.8.16.0004 - Ref. mov. 63.2 - Assinado digitalmente por Vanessa Bizetto Bueno Ferreira
31/07/2018: LEITURA DE OFÍCIO REALIZADA. Arq: Matrícula de Imóvel

CONTINUAÇÃO

R-1- **12579** - Por escritura pública lavrada às fls. 192 do livro 457-E, aos 30 de agosto de 1.982, nas notas do 3º tabelião desta Capital, da qual uma fotocópia autenticada fica arquivada neste cartório sob nº 29.497/82-D, JOÃO CID DE MACEDO PORTUGAL e sua mulher DULCE BEPLER PORTUGAL, PAULO CLOTÁRIO PORTUGAL e sua mulher SONIA BUSARELLO PORTUGAL, ROBERTO BACELLAR PORTUGAL e sua mulher EUNICE BOTTO PORTUGAL, RAUL BACELLAR PORTUGAL e sua mulher MARIA LUCIA REQUIÃO PORTUGAL, DILSON STADNIK e sua mulher ANA LEONOR PORTUGAL STADNIK e JOÃO CID PORTUGAL FILHO com as identificações e qualificações retro, venderam o imóvel a que se refere esta matrícula a GLADYSTON ROBERTO MATIOSKI (Id.nº 898.906-Pr e CPF nº184.834.969-68), brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Visconde do Rio Branco nº 456, 1º andar, pela importância de Cr\$12.000.000,00 (doze milhões de cruzeiros) a ser pago através de 06 (seis) notas promissórias no valor de Cr\$2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros) cada uma, com vencimentos mensais, sendo a primeira no dia 24 de setembro de 1.982 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes até final pagamento, promissórias essas emitidas pelo comprador em favor do primeiro vendedor Desembargador João Cid de Macedo Portugal, a quem os demais vendedores pela dita escritura autorizam a proceder os respectivos recebimentos e dar quitação, servindo a última nota promissória quitada como documento hábil para o cancelamento do débito, ficando a transação subordinada ao pacto comissório estabelecido no Código Civil. - (Prot.nº29.497 de 01-09-82-tit-2812494-8-custas:4,9 VRC-Cr\$ \$24.500,00-Dist-720-lab/ep/jra-35). Curitiba, 27 de setembro de 1.982. O Oficial do Registro: *[Assinatura]*

AV-2-12.579 - Integralizado o preço total da aquisição a que se refere o R-1 desta matrícula, no importe de Cr\$ \$ 12.000.000,00 (doze milhões de cruzeiros), em virtude do resgate da última nota promissória representativa do saldo devedor da aquisição constante de dito R-1, nota promissória essa que fica arquivada neste cartório sob nº 47.995 /87-D, ficando, em consequência, cancelado o pacto comissório nele referido. (custas: * 0,6 VRC-Cr\$ 264,54 + Cr\$ 52,90 (P.Penit.)=Cr\$ 317,44 - lab/es/Am Particular). Curitiba, 03 de junho de 1.987. O Oficial do Registro: *[Assinatura]*

R-3-12.579 - Em 14 de agosto de 1.987, nesta cidade de Curitiba (PR), a firma EMPÓRIO DAS MEIAS GENTE MÚDA LTDA (CGC nº 78 174 885/0006-47), com sede nesta Capital, à Av. Vereador Toledo Túlio nº 3.101, Santa Felicidade, emitiu a cédula de crédito comercial nº 000/001/1.987, da qual uma fotocópia autenticada fica arquivada neste cartório sob nº 49.420/87-D, em favor do BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S.A. (CGC nº 76.492 172/0001-91), com sede à rua Maximiliano José Kopp nº 274, bairro de Santa Cândida, no valor de Cr\$2.450.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil cruzados), com vencimento até o dia 14 de fevereiro de 1989, aos juros de 5% (cinquenta e cinco por cento) durante os 06 (seis) primeiros meses, a ser paga nesta praça de Curitiba (PR) e, em garantia do pagamento desse empréstimo, GLADYSTON ROBERTO

[Assinatura]

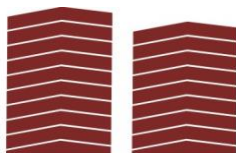
[Assinatura]

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJZG DZELP 2DFSB 5752A

Para consultar a autenticidade, informe no navegador
www.cri.org.br/confirmarAutenticidade o CNB: 08.325-3
e o código de verificação do documento: 54QHW
Consulta disponível por 30 dias



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJZG DZELP 2DFSB 5752A



AMARILDO DE SOUZA CERCAL

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

PROJUDI - Processo: 0000019-42.2001.8.16.0004 - Ref. mov. 63.2 - Assinado digitalmente por Vanessa Bizetto Bueno Ferreira
31/07/2018: LEITURA DE OFÍCIO REALIZADA. Arq: Matrícula de Imóvel

RUBRICA *Arc* FICHA 2/Matric.12.579

CONTINUAÇÃO

MATIOSKI (Id.nº 898.906-PR e CIC nº 184 834 969-68), comerciante e sua mulher **REGINA MARIA CANETTI MATIOSKI** (Id.nº 1.279.490-4- PR e CIC nº 184 834 969-68), comerciante, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Francisco Rocha nº.... 1.777, aptº 22, deram o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do R-1 retro, com todas as benfeitorias nele existentes, em primeira e especial hipoteca em favor do mencionado **BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S.A.**, supra identificado, com as demais condições constantes da aludida cédula. (Prot.nº 49.420 de 21/10/87 - Custas: 7,0 VRC = Cz\$3.086,30 + Cz\$617,26 (P.Fenit.)= Cz\$3.703,56 - 1sb/esl-Part). Curitiba, 10 de novembro de 1.987. O Oficial do Registro: *Ronaldo Despiñol* **Of. Titular**

AV-4-12.579 - Quitada a cédula de crédito comercial nºCCC/001/ - 1.987, à que se refere o R-3 desta matrícula, à vista do contido na carta expedida pelo credor hipotecário **BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A**, a qual fica arquivada neste cartório sob número 58.004/90-D. (Custas: 0,6 VRC= Cz\$88,21 - rp/jk/mop-F). Curitiba, 23 de janeiro de 1.990. O Oficial: *Ronaldo Despiñol* **Of. Titular**

R-5-12.579 - Por escritura pública lavrada às fls. 197 do livro 754, aos 29 de setembro de 1.989, nas notas do 1º Tabelião desta Capital, **GLADYSTON ROBERTO MATIOSKI** (Id. RG 898.906-Pr e CPF/MP 184.834.969-68) e sua mulher **REGINA MARIA CANETTI MATIOSKI** (Id. RG 1.279.490-4-Pr), brasileiros, casados, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Francisco Rocha número 1.777, apt. 22, Champagnat, venderam, sem condições, o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do R-1 retro, à firma **EMPRESA SUL AMERICANA DE TRANSPORTE EM ÔNIBUS LTDA** (CGC/MP número 76.488.915/0001-50), com sede nesta Capital, a BR-277, km 2 nº 1.875, pela importância de Cz\$400.000,00 (quatrocentos mil cruzeiros dos novos) devidamente quitada. (Prot. nº 57.101 de 16/10/89 ITEI prot. 20.280 - Aval. Cz\$400.000,52 - Custas: 7,0 VRC = Cz\$ 81.029,14 - rp/jk/mop-F). Curitiba, 23 de janeiro de 1.990. O Oficial do Registro: *Ronaldo Despiñol* **Of. Titular**

R-6-12.579 - Por escritura pública lavrada às fls. 007 do livro nº 0800, aos 19 de julho de 1.991, nas notas do 1º Tabelião desta Capital, da qual uma fotocópia fica arquivada neste cartório sob nº 62.507/91-D, a firma **EMPRESA SUL AMERICANA DE TRANSPORTE EM ÔNIBUS LTDA** (CGC 76.488.915/0001-05), com sede e foro nesta Capital, à Rodovia do Café Km 2,5 nº 1.875, vendeu o imóvel que consta desta matrícula, havido na forma do R-5 supra, à firma **STOUR AGENCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA** (CGC 76.098.060/0001 50), com sede nesta Capital, à Alameda Cabral nº 754, Centro, pela importância de Cz\$16.000.000,00 (dezesseis milhões de cruzeiros) dos quais Cz\$12.400.000,00 (doze milhões e quatrocentos mil cruzeiros) já foram pagos no dia 11 de março de 1.991 que a vendedora deu a mais ampla, geral e irrevogável quitação, devendo o saldo restante de Cz\$3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil cruzeiros) ser pago em 6 (seis) prestações no valor igual de Cz\$600.000,00 (seiscentos mil cruzeiros) cada uma, com vencimento a primeira delas dia 10 de agosto de 1.991 e as demais nos mesmos dias dos meses sub-

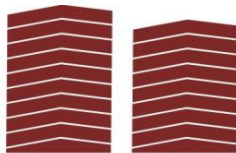
in 001/99-1/11

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001. Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PUZZG D2ELP 2DFSB 5752A

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cri.org.br/confirmautenticidade o CNB: 08.325-3
e o código de verificação do documento: 54QNHV
Consulta disponível por 30 dias



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PUJ8C WZBUS PCRKY YQV8B



AMARILDO DE SOUZA CERCAL

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

PROJUDI - Processo: 0000019-42.2001.8.16.0004 - Ref. mov. 63.2 - Assinado digitalmente por Vanessa Bizetto Bueno Ferreira
31/07/2018: LEITURA DE OFÍCIO REALIZADA. Arq: Matrícula de Imóvel

CONTINUAÇÃO

équentes, prestações essas corrigidas pela taxa referencial T.R as quais ficam vinculadas à dita escritura, servindo o recibo pagu sado na última nota promissória como documento hábil para a averbação do adimplemento das obrigações perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição competente, ficando a transação subordinada ao pacto comissório estabelecido no Código Civil. (Protocolo nº 62.507 de 13-08-91- ITBI prot. 64.605-aval.Cô..... \$39.024,020,68- custas: 1.500 VRC = 0473.950,00- betty-1sb-12). Curitiba, 02 de setembro de 1.991. O Oficial do Registro: *Luis Flávio F. Gonçalves*

R-7-12.579 - (Prot. 243.349 de 20/07/2018 - PENHORA) - Atendendo ao contido no ofício sob nº 960/2018 expedido em 19 de julho de 2018 (arquivado sob nº 243.349/2018), extraído dos autos de Execução Fiscal sob nº 0000019-42.2001.8.16.0004 pela 2ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Central, em que é exequente **ESTADO DO PARANÁ** e executado **SULAMERICANA**, procedo este registro para consignar que o imóvel desta matrícula de propriedade de **STOUR AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA**, foi objeto de penhora para garantir o valor da execução em ditos autos, no total de R\$29.103,89 (vinte mil, cento e três reais e oitenta e nove centavos), valor atualizado (BCB) R\$84.706,59. (Emolumentos e Funrejus: a receber - solicitados através do ofício nº 2018/226-Emolumentos - vk/ar). Curitiba, 27 de julho de 2018. Luis Flávio Fidelis Gonçalves, Oficial do Registro.

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 12.579 do Registro Geral desta Serventia Dou. Curitiba, 27 de julho de 2018.

CUSTAS: NIHIL + R\$ 4,67 (selo) = R\$ 4,67.

(assinado digitalmente)
LUIZ FLÁVIO FIDELIS GONÇALVES - OFICIAL DO REGISTRO
GILMARA FERREIRA MELO - SUBSTITUTA (PORTARIA 433/2017)
VANESSA SCHUCH - ESCRIVENTE (PORTARIA 147/2017)
KÉZIA DE LIMA FREITAS - ESCRIVENTE (PORTARIA 91/2017)
Rua Padre Ancheta, 2050, Conj. 501, 3º andar, Curitiba-PR
Fone: (41)3010-1117



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJ/PROE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJJZG D2ELP 2DFSB 5762A

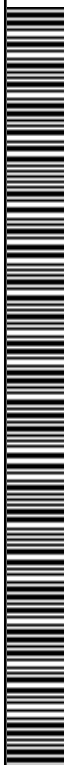
SEGUIE

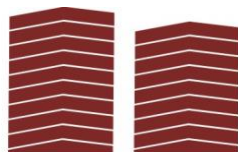
Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CMS: 08.325-3
e o código de verificação do documento: 549RW
Consulta disponível por 30 dias



Presidência da República
Casa Civil
Módulo Judiciário nº
1.200-2 de agosto de 2001

Documento Assinado Digitalmente
GILMARA FERREIRA MELO
CPF: 01545783985 - 31/07/2018





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

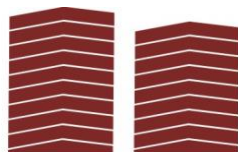
ANEXO 2

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps, 2019.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

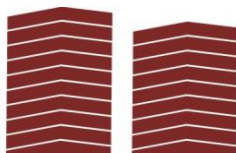
CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MAPA DE SITUAÇÃO



Fonte: Google Maps, 2019.







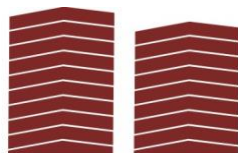
AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 3 – GUIA AMARELA


 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo					
CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA					
Inscrição Imobiliária 02.0.0080.0404.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 11.041.026	Nº da Consulta / Ano 120451/2019		
Bairro: SÃO FRANCISCO Quadricula: I-12 Bairro Referência:		Rua da Cidadania: Matriz			
Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo					
Testadas do Lote					
Posição do Lote: Melo de quadra					
1- Denominação: AL. CABRAL		Sistema Viário: NORMAL			
Cód. do Logradouro: C011		Tipo: Principal			
		Nº Predial: 754			
		Testada (m): 11,10			
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA					
Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial					
Parâmetros da Lei de Zoneamento					
Zoneamento: ZR4 ZONA RESIDENCIAL 4 - INCENTIVO BATEL					
Sistema Viário: NORMAL					
* Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.					
Classificação dos Usos					
Usos Permitidos Habitacionais					
HABITAÇÃO COLETIVA.					
HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.					
HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1 SEM CENTRO DE CONVENÇÕES.					
TOLERADO HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE.					
PARA MAIS DE 20 HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE OU MAIS DE DOIS BLOCOS DE HABITAÇÃO COLETIVA NO LOTE, CONSULTAR O IPPUC.					
Usos Permitidos Comerciais					
COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL E DE BAIRRO COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 200,00 M2.					
COMUNITÁRIO 2 - CULTO RELIGIOSO DE ACORDO COM A LEI 7529/90.					
TOLERADO COMUNITÁRIO 1 COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 200,00 M2.					
Usos Tolerados					
.....					
Usos Permissíveis					
.....					
** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo					
Usos Proibidos					
.....					
Parâmetros da Construção					
Coeficiente de Aproveitamento					
2,0.					
Taxa de Ocupação					
50%.					
Taxa de Permeabilidade					
25%.					
Densidade máxima					
80 HABITAÇÕES /HA, PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE.					
Versão: 3.0.0.155		Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br			
		<table border="1"> <tr> <td>010121-0</td> <td>086452-6</td> </tr> </table>		010121-0	086452-6
010121-0	086452-6				
					






AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

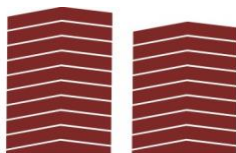
CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA			
Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
02.0.0080.0404.00-3	-	11.041.026	120451/2019
<p>Altura Máxima 06 PAVIMENTOS PARA OS USOS HABITACIONAIS. 02 PAVIMENTOS PARA OS USOS COMERCIAIS. ATENDIDO LIMITE DA ANATEL E AERONAUTICA.</p> <p>Recuo Frontal 5,00 M.</p> <p>Afastamento das Divisas FACULTADO ATÉ 02 PAVIMENTOS. NOS DEMAIS PAVIMENTOS H/6 ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.</p> <p>Estacionamento OBEDECER O CONTIDO NO DECRETO 1021/2013 E REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.</p> <p>Recreação OBEDECER O CONTIDO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.</p> <p>Observações Para Construção</p> <p>1 - Observar o contido na lei 9803/2000 que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo. 2 - Em caso de aquisição de potencial construtivo de acordo com a lei 9802/2000 e decreto 196/2000, os usos permitidos e parâmetros construtivos serão os seguintes: - Usos: habitação coletiva e habitação transitória 1. - Coeficiente de aproveitamento: 2,5. - Altura máxima: 10 pavimentos. - Afastamento de divisas: pavimento térreo facultado. Demais pavimentos H/6 atendido o mínimo de 2,5 m. - Atender demais parâmetros desta consulta amarela.</p> <p>3 - Poderá ser concedido alvará de funcionamento para Indústrias Tipo 1 em edificações existentes ou anexas à moradia, com porte máximo de 100,00 m². 4 - Poderá ser concedido alvará de funcionamento para Comércio e Serviço de Bairro e tolerado para Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00 m², desde que com área de estacionamento de no mínimo igual a área construída e porte compatível com a vizinhança e características da via. 5 - O licenciamento das atividades comerciais, de prestação de serviços e comunitárias com porte superior a 5000,00 m² dependerá da elaboração de Relatório Ambiental Prévio - RAP, nas condições estabelecidas no decreto 838/97.</p>			
Informações Complementares			

Bloqueios			
Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularizar, é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arguição - Meio Ambiente - conteúdo esgotado.	04/07/2016
Alvarás de Construção			


Versão: 3.0.0.155		Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br	
		020121-0	086452-5
			






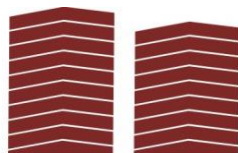
AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA			
Inscrição Imobiliária 02.0.0080.0404.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 11.041.026	Nº da Consulta / Ano 120451/2019
Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)			
Sublote 0000	Situação de Foro Foreiro	Nº Documento Foro Livro T646	
Dados Sobre Planta de Loteamento			
Planta/Croqui A.00077-	Nº Quadra C.08183-	Nº Lote 19A	Protocolo 01-002500/2008
Nome da Planta: Planta Tertuliano Teixeira de Freitas			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
Nome da Planta: CROQUI			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
** Sujeito a Averbação.			
** Por se tratar de terreno foreiro, solicitar Carta de Averbação de Aforamento no protocolo do Cadastro Técnico (UCT 6).			
Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba			


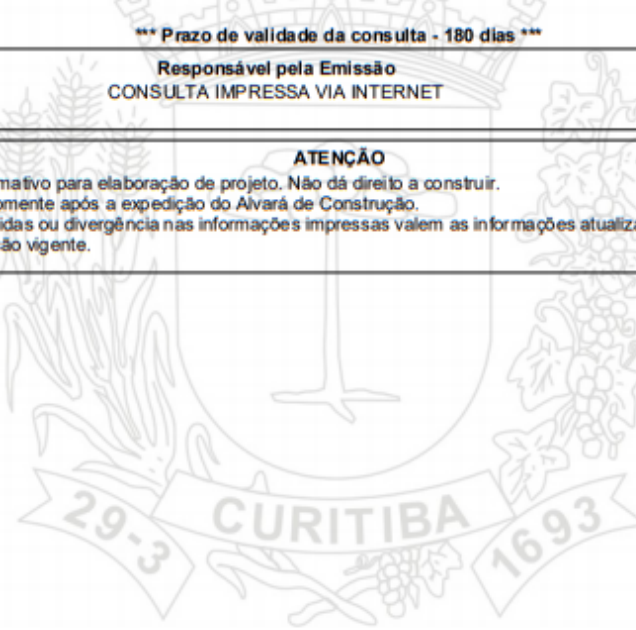

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas			
Faixa não Edificável de Drenagem			
Situação Lote não Atingido	Faixa	Sujeito à Inundação NÃO	Diâmetro da Tubulação Água Corrente NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.			
Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente			
** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**			
Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças			
Espécie: Subeconomia Mista			
Área do Terreno: 244,00 m²	Área Total Construída: 240,00 m²	Qtde. de Sublotes: 2	
Dados dos Sublotes			
Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1948	40,00 m²
0001	Comercial	1948	200,00 m²
Infraestrutura Básica			
Cód. Logradouro C011	Planta Pavimentação A ASFALTO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim
Coleta de Lixo Sim			
Bacia(s) Hidrográfica(s)			
BACIA BELEM		Principal	
Observações Gerais			
1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006			
Versão: 3.0.0.155		Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br	
		030121-0	086452-4
			
Página 3 de 4			



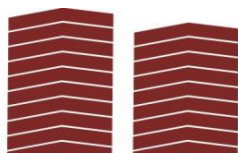


AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA			
Inscrição Imobiliária 02.0.0080.0404.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 11.041.026	Nº da Consulta / Ano 120451/2019
<p>2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.</p> <p>3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.</p> <p>4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.</p> <p>5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.</p> <p>6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.</p> <p style="text-align: center;">*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***</p>			
Responsável pela Emissão CONSULTA IMPRESSA VIA INTERNET			Data 27/02/2019
ATENÇÃO			
<p>» Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito a construir.</p> <p>» Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção.</p> <p>» Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.</p>			
			
Versão: 3.0.0.155		Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br	
		040121-0	086452-3
			





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

1

ANEXO 4 – ÁLBUM DE FOTOS

Foto 1 – Vista frontal direita (Alameda Cabral)



Fonte: O autor, 2019.

Foto 2 – Vista frontal do imóvel (Al. Cabral)



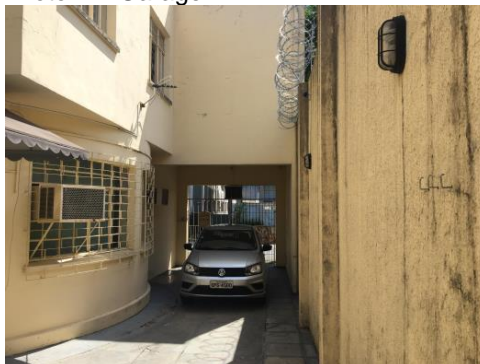
Fonte: O autor, 2019.

Foto 3 – Vista frontal esquerda (Al. Cabral)



Fonte: O autor, 2019.

Foto 4 – Garagem



Fonte: O autor, 2019.

Foto 5 – Vista lateral do imóvel



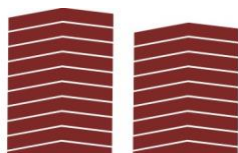
Fonte: O autor, 2019.

Foto 6 – Edícula



Fonte: O autor, 2019.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

2

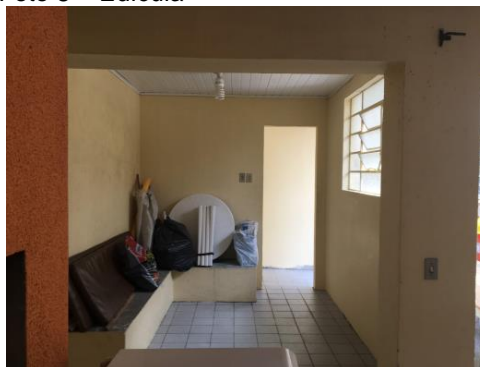
CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 7 – Edícula



Fonte: O autor, 2019.

Foto 8 – Edícula



Fonte: O autor, 2019.

Foto 9 – Edícula (fundos) e Lavanderia (à direita)



Fonte: O autor, 2019.

Foto 10 – Lavanderia



Fonte: O autor, 2019.

Foto 11 – Recepção (pav. térreo)



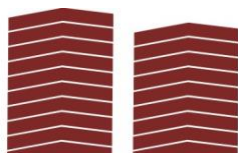
Fonte: O autor, 2019.

Foto 12 – Sala de reunião (pav. térreo)



Fonte: O autor, 2019.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

3

Foto 13 – Administração (pav. térreo)



Fonte: O autor, 2019.

Foto 14 – Cozinha (pav. térreo)



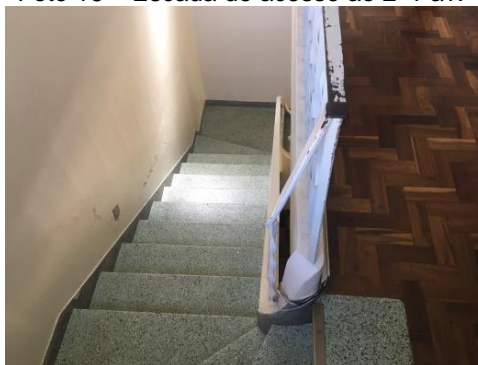
Fonte: O autor, 2019.

Foto 15 – Escada de acesso ao 2º Pavimento



Fonte: O autor, 2019.

Foto 16 – Escada de acesso ao 2º Pav.



Fonte: O autor, 2019.

Foto 17 – Corredor de acesso às dependências



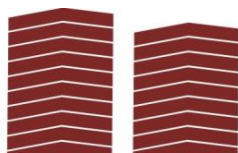
Fonte: O autor, 2019.

Foto 18 – Sala de reunião (2º Pav.)



Fonte: O autor, 2019.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

4

Foto 19 – BWC feminino (2º Pavimento)



Fonte: O autor, 2019.

Foto 20 – BWC masculino (2º Pavimento)



Fonte: O autor, 2019.

Foto 21 – Dormitório



Fonte: O autor, 2019.

Foto 22 – Dormitório



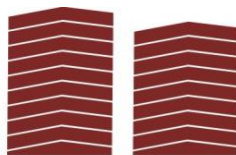
Fonte: O autor, 2019.

Foto 23 – Dormitório



Fonte: O autor, 2019.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

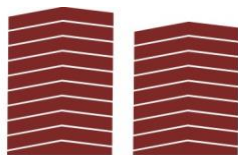
ANEXO 5

QUADRO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

AMOSTRA	ENDEREÇO	FUSO	LONGITUDE (UTM)	LATITUDE (UTM)	BAIRRO	CIDADE	POSIÇÃO NA QUADRA	PAVIMENTAÇÃO	TESTADA	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR	R\$/m²	ZONEAMENTO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	INDICAÇÃO FISCAL	PLANTA DE VALORES	FONTE	REFERÊNCIA				
																			TELEFONE	CODIGO	SITE		
1	R. do Rosário, 53	22 J	673674	7186425	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	10	325,6	475	R\$ 2.900.000,00	R\$ 8.966,63	ZR4	2,00	11.150.005	R\$ 1.361,26	Rafael	99185-3366	20.182.745	Vivareal		
2	R. Desembargador Clotário Portugal, 330	22 J	673187	7186596	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	10,5	278	180	R\$ 500.000,00	R\$ 1.798,56	SH	2,00	11.055.038	R\$ 968,19	J Valga	3779-0002	968c46		Vivareal	
3	R. Virte e Quatro de Maio, 1080	22 J	673944	7184514	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	8	250	120	R\$ 550.000,00	R\$ 2.200,00	ZR4	2,00	22.050.026	R\$ 1.744,68	Marcia	9964-5355	24 de maio		Vivareal	
4	Av. Luz Xavier, 41	22 J	673561	7186059	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	6	288	375	R\$ 8.500.000,00	R\$ 29.513,89	ZC	5,00	11.103.005	R\$ 3.727,97	L7	3077-7889	PR0001		Vivareal	
5	R. Lamenha Lins, 909	22 J	673617	7184731	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	11	350	320	R\$ 795.000,00	R\$ 2.271,43	ZR4	2,00	21.052.028	R\$ 1.744,68	Futura	3019-8990	CA0050		Vivareal	
6	Av. Sete de Setembro, 2436	22 J	674707	7185643	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	13,9	946	570	R\$ 3.480.000,00	R\$ 3.689,22	SE4	4,00	12.101.015	R\$ 2.457,72	Bilal Brayth	99999-7080	86		Vivareal	
7	Praça General Osório, 51	22 J	673451	7185974	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	7,86	467,26	772	R\$ 4.500.000,00	R\$ 6.630,61	ZC	5,00	11.123.019	R\$ 4.155,52	L7	3077-7889	PR0004		Vivareal	
8	R. André de Barros, 216	22 J	673934	7185679	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	5,81	300	580	R\$ 1.800.000,00	R\$ 6.000,00	ZC	5,00	12.096.002	R\$ 3.499,02	Atmosfera	3029-9943	PC-002		Vivareal	
9	R. Riachuelo, 371	22 J	674017	7186660	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	17,69	285	646	R\$ 1.900.000,00	R\$ 6.666,67	ZC	5,00	-	R\$ 2.970,79	L7	3077-7889	PR0003		Vivareal	
10	Al. Júlia da Costa, 215	22 J	673014	7186548	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	11	411	502,81	R\$ 2.200.000,00	R\$ 5.352,80	ZR4	2,00	11.053.002	R\$ 1.060,60	Bella Torre	3338-8006	PR0020		Vivareal	
11	R. Presidente Carlos Cavalcanti, 684	22 J	673782	7186793	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	17,5	491	340	R\$ 1.550.000,00	R\$ 3.156,82	ZR4	2,00	11.014.002	R\$ 1.155,76	Madero	3045-9797	TE0043		Vivareal	
12	Av. Visconde de Guarapuva, 1616	22 J	675198	7186032	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	26	851	690	R\$ 2.700.000,00	R\$ 3.172,74	ZR4	2,00	12.087.032	R\$ 1.228,86	Olimóveis	3044-9800	TE0127		Vivareal	
13	R. Saldanha Marinho, 228	22 J	673566	7186380	Centro	Curitiba	Meio	Pedra	8	135	109	R\$ 580.000,00	R\$ 4.296,30	ZR4	2,00	11.070.017	R\$ 1.361,26	Damasceno	3232-8735	797.001		Vivareal	
14	R. André de Barros, 459	22 J	674145	7185829	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	15	1209	1518,1	R\$ 5.500.000,00	R\$ 4.549,21	ZC	5,00	12.071.031	R\$ 3.212,15	L7	3077-7889	PR0005		Vivareal	
15	R. Conselheiro Araújo, 367	22 J	674884	7186840	Centro	Curitiba	Esquina	Asfalto	16,2	378	181,2	R\$ 2.500.000,00	R\$ 6.613,76	ZR4	2,00	-	R\$ 1.573,66	Penly	99758-8355	FER240273		Vivareal	
16	R. Mariano Torres, 430	22 J	674698	7186270	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	23,9	679	100	R\$ 2.744.000,00	R\$ 4.041,24	ZC	5,00	12.063.008	R\$ 3.290,76	Lusso	3204-3333	5.632.001		Vivareal	
17	R. Êbano Pereira, 463	22 J	673424	7186529	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	18	630	250	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.380,95	SH	2,00	11.056.005	R\$ 968,19	Gilberto	3225-5184	g362		Vivareal	
18	R. Aferees Poli, 831	22 J	673954	7184802	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	30	1180	600	R\$ 5.000.000,00	R\$ 4.237,29	ZR4	2,00	22.028.030	R\$ 1.744,68	Original	3223-5015	291.001		Vivareal	
19	R. Des. Clotário Portugal, 98	22 J	673281	7186373	Centro	Curitiba	Esquina	Asfalto	11,5	195	170	R\$ 580.000,00	R\$ 2.974,36	ZR4	2,00	11.072.034	R\$ 1.361,26	Futurama	3259-5900	6.435		Vivareal	
20	R. Visconde de Nacar, 743	22 J	673036	7186408	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	14,8	319,68	213	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.753,75	ZR4	2,00	11.074.034	R\$ 1.155,76	Futurama	3259-5900	6.508		Vivareal	
21	R. Conselheiro Laurindo, 95	22 J	674397	7186553	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	10,2	228	630	R\$ 3.710.000,00	R\$ 16.271,93	ZC	5,00	12.014.012	R\$ 2.991,48	Ribas Cabral	3153-0202	PR0003		Vivareal	
22	R. XV de Novembro, 1300	22 J	674818	7186587	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	21	689,82	240	R\$ 2.750.000,00	R\$ 3.986,55	ZR4	2,00	12.036.002	R\$ 1.486,77	Juvevê	3353-3000	52.870.001		Vivareal	
23	R. Êbano Pereira, 269	22 J	673490	7186349	Centro	Curitiba	Esquina	Asfalto	20	200	200	R\$ 1.650.000,00	R\$ 8.250,00	ZR4	2,00	-	R\$ 1.361,26	Pina	3222-8931	269		ImoveWeb	
24	R. Lourenço Pinto, 267	22 J	674154	7185682	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	10	450	220	R\$ 1.900.000,00	R\$ 4.222,22	ZC	5,00	12.094.025	R\$ 2.991,48	Rede	-	4224-RAZAO		RedeImoveis	
25	R. Comendador Macedo, 410	22 J	674945	7186289	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	12	271	246	R\$ 1.000.000,00	R\$ 3.690,04	ZR4	2,00	12.081.002	R\$ 1.351,61	Ração	3028-2060	4.045		Imobiliarazao	
26	R. Alm. Tamandaré, 386	22 J	675453	7186328	Alto da Rua XV	Curitiba	Esquina	Asfalto	19	209	400	R\$ 1.300.000,00	R\$ 6.220,10	ZR4	2,00	14.078.001	R\$ 1.492,26	Mercasa	3323-2000	5020A		ImoveWeb	
27	Al. Princesa Isabel, 184	22 J	673011	7186476	São Francisco	Curitiba	Esquina	Asfalto	26	295	494	R\$ 700.000,00	R\$ 2.372,88	ZR4	2,00	-	R\$ 1.060,60	Mercasa	3323-2000	208		ImoveWeb	
28	R. Lysimaco Ferreira da Costa, 433	22 J	674002	7187708	Centro Círculo	Curitiba	Meio	Asfalto	12,75	330	150	R\$ 1.400.000,00	R\$ 4.242,42	SECC	2,00	32.072.006	R\$ 1.390,23	Imobiliária Fênix	3022-6925	CA0099		ImoveWeb	
29	R. Padre Agostinho, 120	22 J	672808	7186964	São Francisco	Curitiba	Meio	Asfalto	11	176	244,98	R\$ 550.000,00	R\$ 3.125,00	ZR4	2,00	31.094.013	R\$ 1.155,76	Apolar	3335-7190	142.478		Vivareal	
30	R. Barão do Rio Branco, 593	22 J	674294	7185733	Centro	Curitiba	Meio	Asfalto	10,13	447	300	R\$ 1.580.000,00	R\$ 3.534,68	ZC	5,00	12.093.014	R\$ 2.154,30	Futurama	3259-5900	82.095.001		FuturamaImoveis	
31	R. XV de Novembro, 2094	22 J	675586	7186540	Alto da Rua XV	Curitiba	Meio	Asfalto	7,5	170	164	R\$ 580.000,00	R\$ 3.411,76	ZR4	2,00	14.027.014	R\$ 1.492,26	Gonzaga	3014-1010	10.824.001		Vivareal	
32	R. 21 de Abril, 450	22 J	675230	7187120	Alto da Rua XV	Curitiba	Meio	Asfalto	12	340	220	R\$ 650.000,00	R\$ 1.911,76	ZR4	2,00	32.094.017	R\$ 1.326,78	Basi	3259-9595	7.811		Vivareal	
AVALIANDO	Al. Cabral, 754	22 J	673044	7186707	São Francisco	Curitiba	Meio	Asfalto	11	242	299,68	-	-	ZR4	2,00	11.041.026	R\$ 1.155,76	-	-	-	-	-	-

Pesquisa realizada nos dias 27 e 28 de fevereiro de 2019.






AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO


CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ELEMENTOS AMOSTRAIS COM FOTOS

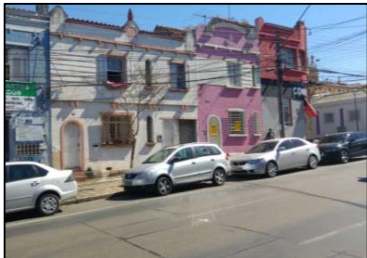
AMOSTRA 1

	Endereço: R. do Rosário, 53	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 325,60
	Inf.: Rafael - 99185-3366	Testada (m): 10,00
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 2.900.000,00
	Área const. (m²): 475	R\$/m²: 8.903,63
	Planta de Valores: R\$ 1.361,26	ZR/coef.: ZR4 / 2

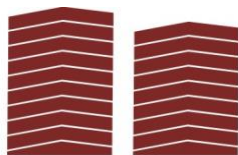
AMOSTRA 2

	Endereço: R. Desembargador Clotário Portugal, 330	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 278
	Inf.: J Veiga - 3779-0002	Testada (m): 10,50
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 500.000,00
	Área const. (m²): 180	R\$/m²: 1.798,56
	Planta de Valores: R\$ 968,19	ZR/coef.: SH / 2

AMOSTRA 3

	Endereço: R. Vinte e Quatro de Maio, 1080	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 250
	Inf.: Marcia - 9964-5355	Testada (m): 8,00
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 550.000,00
	Área const. (m²): 120	R\$/m²: 2.200,00
	Planta de Valores: R\$ 1.744,68	ZR/coef.: ZR4 / 2







AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162


AMOSTRA 4

	Endereço: Av. Luiz Xavier, 41	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 288
	Inf.: L7 - 3077-7889	Testada (m): 6,00
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 8.500.000,00
	Área const. (m²): 375	R\$/m²: 29.513,89
	Planta de Valores: R\$ 3.727,97	ZR/coef.: ZC / 5

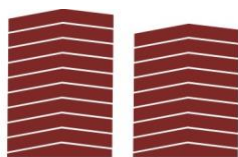
AMOSTRA 5

	Endereço: R. Lamenha Lins, 909	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 350
	Inf.: Futura - 3019-8990	Testada (m): 11,00
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 795.000,00
	Área const. (m²): 320	R\$/m²: 2.271,43
	Planta de Valores: R\$ 1.744,68	ZR/coef.: ZR4 / 2

AMOSTRA 6

	Endereço: Av. Sete de Setembro, 2436	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 946
	Inf.: B.Braytih - 999997080	Testada (m): 13,90
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 3.490.000,00
	Área const. (m²): 570	R\$/m²: 3.689,22
	Planta de Valores: R\$ 2.457,72	ZR/coef.: SE4 / 4







AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162


AMOSTRA 7

	Endereço: Praça General Osório, 51	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 467
	Inf.: L7 - 3077-7889	Testada (m): 7,66
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 4.500.000,00
	Área const. (m²): 772	R\$/m²: 9.630,61
	Planta de Valores: R\$ 4.155,52	ZR/coef.: ZC / 5

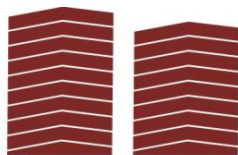
AMOSTRA 8

	Endereço: R. André de Barros, 216	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 300
	Inf.: Atmosfera - 30299943	Testada (m): 5,81
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 1.800.000,00
	Área const. (m²): 580	R\$/m²: 6.000,00
	Planta de Valores: R\$ 3.499,02	ZR/coef.: ZC / 5

AMOSTRA 9

	Endereço: R. Riachuelo, 371	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 285
	Inf.: L7 - 3077-7889	Testada (m): 17,69
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 1.900.000,00
	Área const. (m²): 646	R\$/m²: 6.666,67
	Planta de Valores: R\$ 2.970,79	ZR/coef.: ZC / 5







AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162


AMOSTRA 10

	Endereço: Al. Júlia da Costa, 215	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 411
	Inf.: BellaTorre - 33388006	Testada (m): 11,00
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 2.200.000,00
	Área const. (m²): 502,81	R\$/m²: 5.352,80
	Planta de Valores: R\$ 1.060,6	ZR/coef.: ZR4 / 2

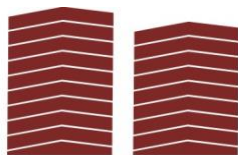
AMOSTRA 11

	Endereço: R. Presidente Carlos Cavalcanti, 684	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 491
	Inf.: Madero - 3045-9797	Testada (m): 17,50
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 1.550.000,00
	Área const. (m²): 340	R\$/m²: 3.156,82
	Planta de Valores: R\$ 1.155,76	ZR/coef.: ZR4 / 2

AMOSTRA 12

	Endereço: Av. Visconde de Guarapuava, 1616	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 851
	Inf.: Otimóveis – 3044-9800	Testada (m): 26,00
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 2.700.000,00
	Área const. (m²): 690	R\$/m²: 3.172,74
	Planta de Valores: R\$ 1.228,86	ZR/coef.: ZR4 / 2







AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162


AMOSTRA 13

	Endereço: R. Saldanha Marinho, 228	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 135
	Inf.: Damasceno – 3232-8735	Testada (m): 8,00
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 580.000,00
	Área const. (m²): 109	R\$/m²: 4.296,30
	Planta de Valores: R\$ 1.361,26	ZR/coef.: ZR4 / 2

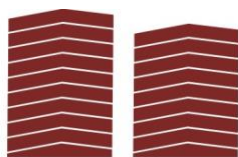
AMOSTRA 14

	Endereço: R. André de Barros, 459	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 1.209
	Inf.: L7 - 3077-7889	Testada (m): 15,00
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 5.500.000,00
	Área const. (m²): 1.518,10	R\$/m²: 4.549,21
	Planta de Valores: R\$ 3.212,15	ZR/coef.: ZC / 5

AMOSTRA 15

	Endereço: R. Conselheiro Araújo, 367	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 378
	Inf.: Penty - 99758-8355	Testada (m): 16,20
	Posição na quadra: Esquina	Valor: R\$ 2.500.000,00
	Área const. (m²): 181,20	R\$/m²: 6.613,76
	Planta de Valores: R\$ 1.573,66	ZR/coef.: ZR4 / 2

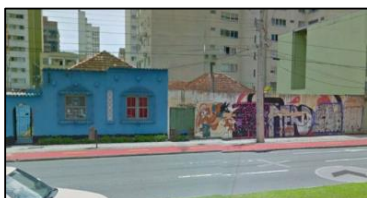




AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

AMOSTRA 16



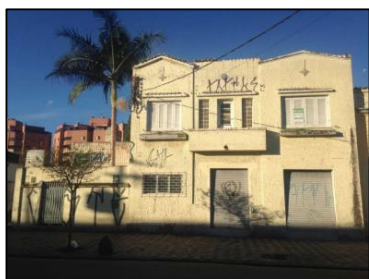
Endereço: R. Mariano Torres, 430	
Bairro: Centro	Área terreno (m²): 679
Inf.: Losso - 3204-3333	Testada (m): 23,90
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 2.744.000,00
Área const. (m²): 100	R\$/m²: 4.041,24
Planta de Valores: R\$ 3.290,76	ZR/coef.: ZC / 5

AMOSTRA 17



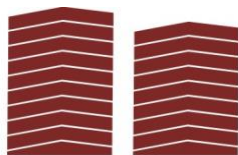
Endereço: R. Ébano Pereira, 463	
Bairro: Centro	Área terreno (m²): 630
Inf.: Gilberto - 3225-5184	Testada (m): 18,00
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 1.500.000,00
Área const. (m²): 250	R\$/m²: 2.380,95
Planta de Valores: R\$ 968,19	ZR/coef.: SH / 2

AMOSTRA 18



Endereço: R. Alferes Poli, 831	
Bairro: Centro	Área terreno (m²): 1.180
Inf.: Original - 3223-5015	Testada (m): 30,00
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 5.000.000,00
Área const. (m²): 600	R\$/m²: 4.237,29
Planta de Valores: R\$ 1.744,68	ZR/coef.: ZR4 / 2





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

AMOSTRA 19



Endereço: R. Des. Clotário Portugal, 98	
Bairro: Centro	Área terreno (m²): 195
Inf.: Futurama - 32595900	Testada (m): 11,50
Posição na quadra: Esquina	Valor: R\$ 580.000,00
Área const. (m²): 170	R\$/m²: 2.974,36
Planta de Valores: R\$ 1.361,26	ZR/coef.: ZR4 / 2

AMOSTRA 20



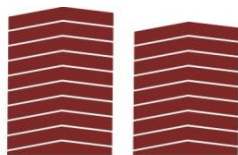
Endereço: R. Visconde de Nácar, 743	
Bairro: Centro	Área terreno (m²): 319,68
Inf.: Futurama - 32595900	Testada (m): 14,80
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 1.200.000,00
Área const. (m²): 213	R\$/m²: 3.753,75
Planta de Valores: R\$ 1.155,76	ZR/coef.: ZR4 / 2

AMOSTRA 21



Endereço: R. Conselheiro Laurindo, 95	
Bairro: Centro	Área terreno (m²): 228
Inf.: R. Cabral-31530202	Testada (m): 10,20
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 3.710.000,00
Área const. (m²): 630	R\$/m²: 16.271,93
Planta de Valores: R\$ 2.991,48	ZR/coef.: ZC / 5







AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162


AMOSTRA 22

	Endereço: R. XV de Novembro, 1300	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 689,82
	Inf.: Juvevê - 3353-3000	Testada (m): 21,00
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 2.750.000,00
	Área const. (m²): 240	R\$/m²: 3.986,55
	Planta de Valores: R\$ 1.486,77	ZR/coef.: ZR4 / 2

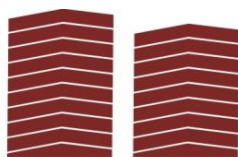
AMOSTRA 23

	Endereço: R. Ébano Pereira, 269	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 200
	Inf.: Pina - 3222-8931	Testada (m): 20,00
	Posição na quadra: Esquina	Valor: R\$ 1.650.000,00
	Área const. (m²): 200	R\$/m²: 8.250,00
	Planta de Valores: R\$ 1.361,26	ZR/coef.: ZR4 / 2

AMOSTRA 24

	Endereço: R. Lourenço Pinto, 267	
	Bairro: Centro	Área terreno (m²): 450
	Inf.: Rede ----	Testada (m): 10,00
	Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 1.900.000,00
	Área const. (m²): 220	R\$/m²: 4.222,22
	Planta de Valores: R\$ 2.991,48	ZR/coef.: ZC / 5





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

AMOSTRA 25



Endereço: R. Comendador Macedo, 410	
Bairro: Centro	Área terreno (m²): 271
Inf.: Razão - 3028-2060	Testada (m): 12,00
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 1.000.000,00
Área const. (m²): 246	R\$/m²: 3.690,04
Planta de Valores: R\$ 1.351,61	ZR/coef.: ZR4 / 2

AMOSTRA 26



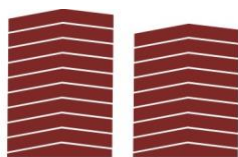
Endereço: R. Alm. Tamandaré, 386	
Bairro: Alto da Rua XV	Área terreno (m²): 209
Inf.: Mercasa - 3323-2000	Testada (m): 19,00
Posição na quadra: Esquina	Valor: R\$ 1.300.000,00
Área const. (m²): 400	R\$/m²: 6.220,10
Planta de Valores: R\$ 1.492,28	ZR/coef.: ZR4 / 2

AMOSTRA 27



Endereço: Al. Princesa Izabel, 184	
Bairro: São Francisco	Área terreno (m²): 295
Inf.: Mercasa - 3323-2000	Testada (m): 26,00
Posição na quadra: Esquina	Valor: R\$ 700.000,00
Área const. (m²): 494	R\$/m²: 2.372,88
Planta de Valores: R\$ 1.060,60	ZR/coef.: ZR4 / 2





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

AMOSTRA 28



Endereço: R. Lysimaco Ferreira da Costa, 433	
Bairro: Centro Cívico	Área terreno (m²): 330
Inf.: Fênix - 3022-6925	Testada (m): 12,75
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 1.400.000,00
Área const. (m²): 150	R\$/m²: 4.242,42
Planta de Valores: R\$ 1.390,23	ZR/coef.: SECC / 2

AMOSTRA 29



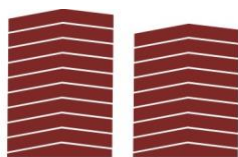
Endereço: R. Padre Agostinho, 120	
Bairro: São Francisco	Área terreno (m²): 176
Inf.: Apolar - 3335-7190	Testada (m): 11,00
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 550.000,00
Área const. (m²): 244,98	R\$/m²: 3.125,00
Planta de Valores: R\$ 1.155,76	ZR/coef.: ZR4 / 2

AMOSTRA 30



Endereço: R. Barão do Rio Branco, 593	
Bairro: Centro	Área terreno (m²): 447
Inf.: Futurama - 3259-5900	Testada (m): 10,13
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 1.580.000,00
Área const. (m²): 300	R\$/m²: 3.534,68
Planta de Valores: R\$ 2.154,30	ZR/coef.: ZC / 5

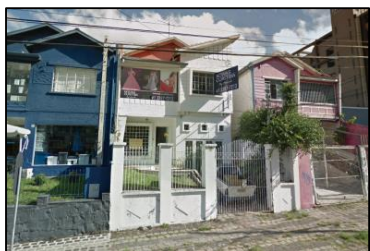




AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

AMOSTRA 31



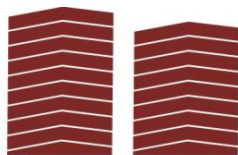
Endereço: R. XV de Novembro, 2094	
Bairro: Alto da Rua XV	Área terreno (m²): 170
Inf.: Gonzaga - 3014-1010	Testada (m): 7,50
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 580.000,00
Área const. (m²): 164	R\$/m²: 3.411,76
Planta de Valores: R\$ 1.492,28	ZR/coef.: ZR4 / 2

AMOSTRA 32



Endereço: R. 21 de Abril, 450	
Bairro: Alto da Rua XV	Área terreno (m²): 340
Inf.: Basi - 3323-9595	Testada (m): 12,00
Posição na quadra: Meio	Valor: R\$ 650.000,00
Área const. (m²): 220	R\$/m²: 1.911,76
Planta de Valores: R\$ 1.326,78	ZR/coef.: ZR4 / 2





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

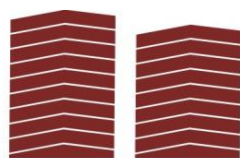
CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS EM RELAÇÃO AO AVALIANDO



Fonte: Google Earth, 2019.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 6 – DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS

1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicável depende basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado.

Através da pesquisa mercadológica realizada, foi constatada a existência de elementos amostrais suficientes para utilizar o **Método Comparativo Direto De Dados De Mercado**, o qual define o valor através da comparação com dados de mercado de assemelhados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando, baseado no processo de regressões lineares múltiplas pelo método dos mínimos quadrados (inferência estatística).

O tratamento estatístico foi realizado através do aplicativo TS-SISREG, da empresa TECSYS ENGENHARIA, versão 1.6.1.

1.1 HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

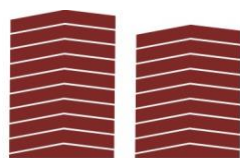
Conforme demonstrado na pesquisa de mercado (**Anexo 5 – Quadro Amostral e Elementos Amostrais com Fotos**), todas as amostras são de imóveis localizados nas regiões próximas ao endereço do imóvel avaliando.

1.2 CRITÉRIOS ADOTADOS

Alguns critérios foram adotados como forma de homogeneizar os elementos amostrais, a fim de definir quais as variáveis que serão usadas no modelo, a saber:

- Todos os imóveis possuem idade aparente superior a 40 anos, ou seja, na fase de residual.
- Estado de conservação: assim como o avaliando, destinado para fim comercial, preferencialmente para escritório, os imóveis que compõe o quadro amostral passam constantemente por reformas visando adaptar suas instalações às necessidades a serem desenvolvidas no local. Portanto, seu *Estado de Conservação* é sempre considerado bom, não sendo necessária a contemplação desta variável.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Com base nesta análise, a avaliação concentrou seu foco para a finalidade de utilização do terreno e sua vocação, uma vez que todos os elementos pesquisados se encontram nas mesmas condições do avaliando, ou seja, sendo sua área construída considerada como valor residual, valorada pela variável independente e específica no modelo de regressão.

2 DETERMINAÇÃO DO VALOR IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14.653/11 – parte 2, baseado no processo de Inferência Estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 32 (trinta e dois) elementos amostrais (**Anexo 5 – Quadro Amostral e Elementos Amostrais com Fotos**), dos quais 22 (vinte e dois) foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas (venda) de imóveis com características semelhantes ao avaliando, no município de Curitiba/PR, contemplando o mês de fevereiro de 2019. O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado abaixo.

2.1 VARIÁVEIS E SIGNIFICÂNCIA

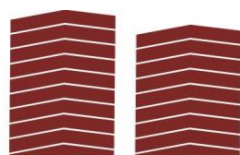
Durante a elaboração do modelo, a **variável “Frente” foi excluída**, pois apresentou um nível de significância muito elevado.

Tabela 1 – Quadro de variáveis e significância

Variável	Escala	T. Observado	Significância (%)	Det. Ajustado
Área constr.	ln(x)	3,38	0,33	0,459644
Área terreno	x	-2,84	1,08	0,521295
Frente	x	-0,96	35,01	0,652809
Índice const	ln(x)	-2,40	2,73	0,563802
Testada	1/x	-1,32	20,50	0,637964
Unitário Lote	x	4,12	0,06	0,358347
Unitário	y			

Fonte: TS-SISREG, 2019.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

2.2 DESENVOLVIMENTO DOS CÁLCULOS

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 32
Utilizados	: 22
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 16

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,91917
Determinação	: 0,84488
Ajustado	: 0,79641

VARIAÇÃO

Total	: 67035774,05011
Residual	: 10398509,78640
Desvio Padrão	: 806,16801

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 17,42935
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,15701
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	86
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 2970,117893 + -309099,226206 * 1/X_1 + -1616,894754 * \ln(X_2) + 7602,92011 * 1/X_3 + 1436,492731 * \ln(X_4) + 2,721672 * X_5$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

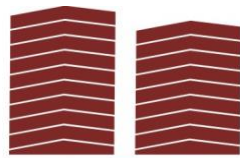
AMOSTRA

Média	: 4004,57
Varição Total	: 67035774,05
Variância	: 3047080,64
Desvio Padrão	: 1745,59

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,84488
Varição Residual	: 10398509,79
Variância	: 649906,86
Desvio Padrão	: 806,17

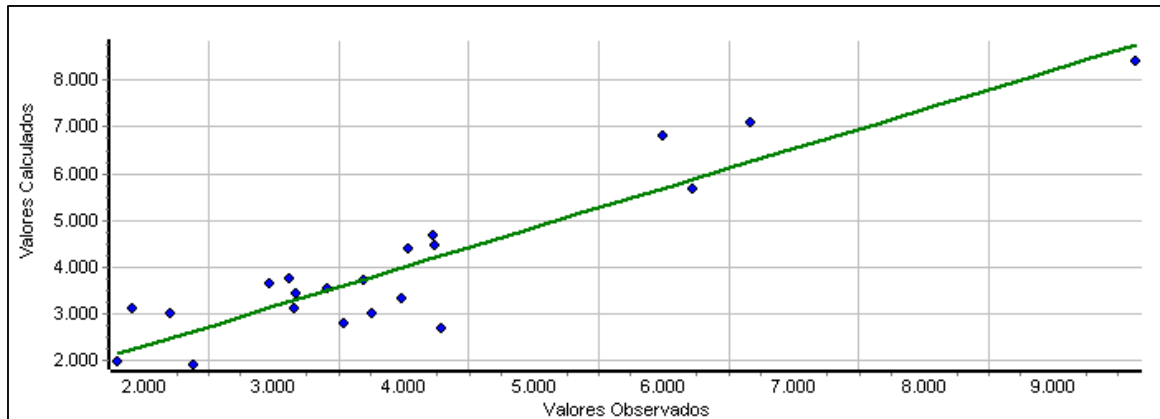




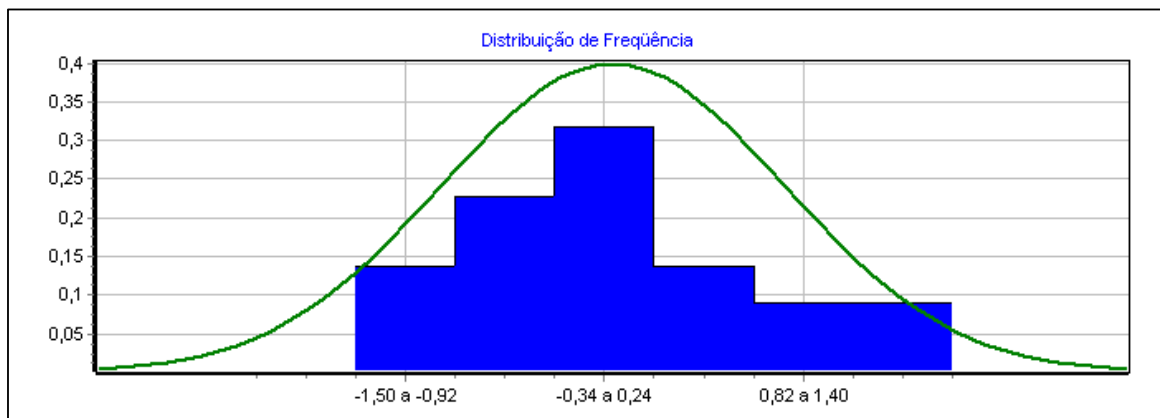
AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

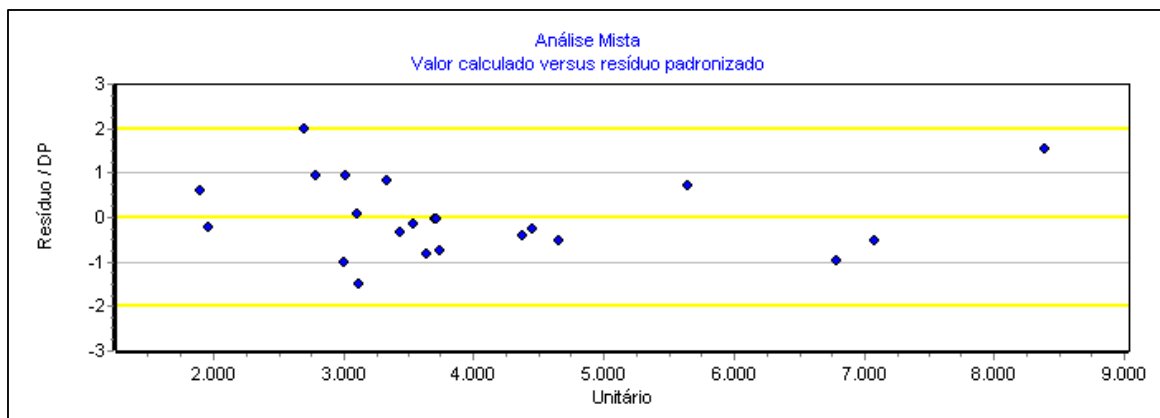
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

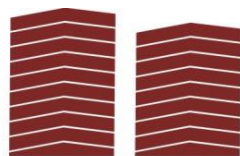


Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





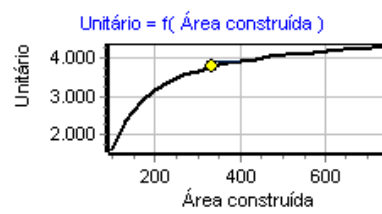
AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

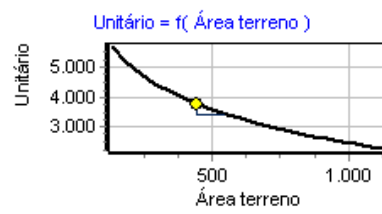
X₁ Área construída

Área construída total do imóvel, em m²;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 100,00 a 772,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: 4,08 % na estimativa



X₂ Área terreno

Área total do terreno onde o imóvel está edificado, em m²;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 135,00 a 1180,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -9,07 % na estimativa

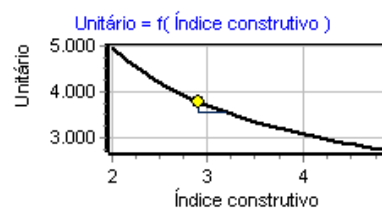


* Frente

Frente do imóvel para via pública mais importante, em m;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

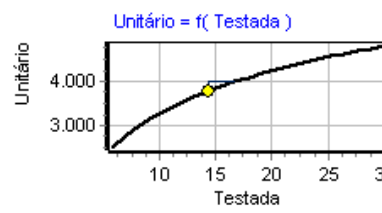
X₃ Índice construtivo

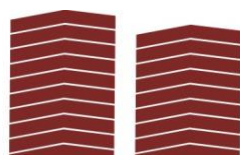
Potencial construtivo definido pelas posturas municipais;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: -6,48 % na estimativa



X₄ Testada

Frente da Loja para via pública, em m;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 5,81 a 30,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,93 % na estimativa





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

X₅ Unitário Lote

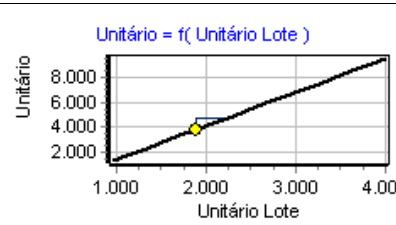
Atratividade do imóvel no contexto urbano, medida através do valor unitário de lote padrão no entorno, em R\$/m²;

Tipo: Proxy

Amplitude: 968,00 a 4156,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 23,00 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Amplitude: 1798,56 a 9630,61

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

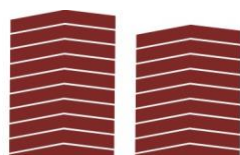
VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,79641)
X ₁ Área construída	1/x	-3,99	0,11	0,61772
X ₂ Área terreno	ln(x)	-3,51	0,29	0,66108
X ₃ Índice construtivo	1/x	2,50	2,39	0,73382
X ₄ Testada	ln(x)	2,41	2,86	0,73904
X ₅ Unitário Lote	x	5,88	0,01	0,39372

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área construída	Área terreno	Índice construtivo	Testada	Unitário Lote	Unitário
X ₁	1/x		61	40	37	58	71
X ₂	ln(x)	-40		26	79	59	66
X ₃	1/x	21	-25		21	85	53
X ₃	ln(x)	-21	64	21		51	52
X ₄	x	-19	21	-91	-25		83
Y	y	-43	1	-56	-12	74	





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O laudo deve ter enquadramento quanto ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão sendo que o primeiro está relacionado tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas, já o segundo depende das características do mercado e da amostra coletada.

3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O enquadramento quanto ao grau de fundamentação no caso de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 1, item 9.2.1. da NBR 14653, parte 2 **(Anexo 7 – Tabelas Técnicas: Tabela 1, item 9.2.1. da NBR 14653, parte 2)**.

A pontuação obtida em cada item está descrita na tabela abaixo (tabela resumida):

Tabela 2 – Tabela resumida dos critérios da Tabela 1, item 9.2.1. da NBR 14653, parte 2

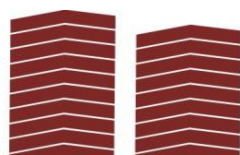
Item	Descrição	Grau	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	II	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor	III	3
Total:			16 pontos

Fonte: O autor, 2019.

Segundo os critérios contidos no item 9.2.1.6 da NBR 14653, parte 2, temos:

- na tabela identificam-se três campos (III, II e I) e seis itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá 1 (um) ponto; do grau II, 2 (dois) pontos; e do grau III, 3 (três) pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela 2 da NBR 14.653-2, conforme abaixo.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	<i>2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no grau II</i>	<i>2, 4, 5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

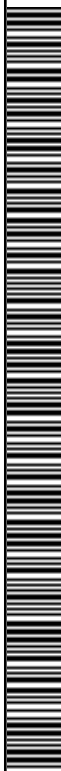
Como se observa acima, o item 1 ficou enquadrado no Grau III (3 pontos), o item 2 no Grau II (2 pontos), o item 3 no Grau II (2 pontos), o item 4 no Grau III (3 pontos), o item 5 no Grau III (3 pontos) e o item 6 no Grau III (3 pontos), totalizando **16 pontos** o que permite, considerando também o atendimento dos itens obrigatórios no grau correspondente, classificar o trabalho como **Grau de Fundamentação II**.

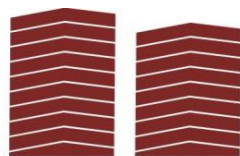
3.2 GRAU DE PRECISÃO

O enquadramento quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 5, item 9.2.3, da NBR 14653-2, conforme abaixo:

Descrição	Grau		
	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

O presente laudo atingiu **Grau de Precisão III**, uma vez que a amplitude do intervalo de confiança para a avaliação do valor locativo dos imóveis foi de 22,03%.





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área construída	299,68			100,00	772,00
Área terreno	242,00			135,00	1.180,00
Índice construtivo	2,00			2,00	5,00
Testada	11,00			5,81	30,00
Unitário Lote	1.156			968	4.156
Unitário	3.455,92			1.798,56	9.630,61

4.2 INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.075,18	3.455,92	3.836,67	-11,02%	11,02%	22,03%
Predição (80%)	2.312,80	3.455,92	4.599,04	-33,08%	33,08%	66,15%
Campo de Arbítrio	2.937,53	3.455,92	3.974,31	-15,00%	15,00%	30,00%

4.3 INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	744.193,56	836.332,64	928.474,14
Predição (80%)	559.697,60	836.332,64	1.112.967,68
Campo de Arbítrio	710.882,26	836.332,64	961.783,02

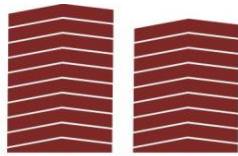
4.4 VALOR UNITÁRIO ARBITRADO = **3.455,92**

4.5 VALOR DE AVALIAÇÃO = **R\$ 836.332,64** (OITOCENTOS E TRINTA E SEIS MIL, TREZENTOS E TRINTA E DOIS REAIS COM SESSENTA E QUATRO CENTAVOS)

4.6 INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	732.088,72
Arbitrado (R\$):	836.332,64
Máximo (R\$):	911.938,28





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

4.7 CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22,03 %

Classificação para a estimativa: **Grau III de Precisão**

4.8 FATOR DE OFERTA

Não será considerado Fator de Oferta devido ao Imóvel Avaliando estar penhorado e em processo de ação judicial.

Então,

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 836.332,64 \times 1,00 = R\$ 836.332,64$$

5 VALOR FINAL DO IMÓVEL

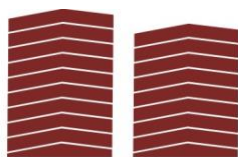
Com fundamentos nos elementos e condições constantes neste Laudo Pericial, **o valor atribuído ao imóvel** é de:

VALOR FINAL ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:

R\$ 837.000,00

(oitocentos e trinta e sete mil reais)





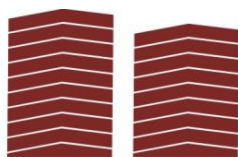
AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

TABELA 1 DA NBR 14.653-2: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

Item	Descrição	Graus			Pontuação
		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	3
2	Quantidade mínima de dados 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	2
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 aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
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	3





AMARILDO DE SOUZA CERCAL
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Tabela 1 (Continuação)

Item	Descrição	Graus			Pontuação
		III	II	I	
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Total					16 pontos

Tabela resumida dos critérios da Tabela 1, item 9.2.1. da NBR 14653, parte 2

Item	Descrição	Grau	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	II	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor	III	3
Total:			16 pontos

Fonte: O autor, 2019.



Amarildo de Souza Cercal

Rua Pastor Manoel Virgínio de Souza, 272 – Capão da Imbuia – Curitiba – Pr. 82.810-400.
Telefone: (41) 99165-5577 – (41) 3322-4148
E-mail: amarildocercal@gmail.com
Idade: 54 anos
Estado Civil: Divorciado
CPF nº 478.874.869-04
RG nº 4.525.258-2 - PR

Objetivos

Atuar em Avaliações e Perícias judiciais Imobiliárias de acordo com as normas da ABNT - NBR 14.653, em ações de diversas naturezas.

Habilitado e Autorizado para Realizar Perícias Judiciais

- ▶ Lei 6.530/78 – Artigo 3º
- ▶ Resolução 1.066/2007 – COFECI
- ▶ Recurso Especial STJ – 277.443 –SC
- ▶ Decreto Lei Estadual nº 6645/2012
- ▶ Termo de Cooperação Técnica com Ministério Público Estadual firmado em 05/04/2017

Formação

- | | |
|---|-------|
| ▶ Tecnólogo em Gestão e Negócios Imobiliários - Graduação | ATUAL |
| ▶ Perito Avaliador Imobiliário – CNAI-DF nº 4273 | 2010 |
| ▶ Técnico em Transações Imobiliárias - CRECI-PR nº 18.575 | 2009 |
| ▶ Bacharel em Ciências Contábeis - CRC-PR nº 26.162 | 1985 |
| ▶ Técnico em Desenho Estrutural | 1979 |

Formação Complementar

- | | |
|---|------|
| ▶ Viabilidade de Empreendimentos e Incorporações Imobiliárias – FGV | 2018 |
| ▶ Inferência Estatística – Regressões Lineares Múltiplas - NBR – 14.653 (TS-SISREG) | 2017 |
| ▶ Incorporação Imobiliária | 2016 |
| ▶ Gestão de Negócios Imobiliários | 2014 |
| ▶ Especialização em Avaliação Mercadológica | 2013 |
| ▶ Tributação Imobiliária | 2013 |
| ▶ Incorporação Imobiliária | 2012 |
| ▶ Direito Imobiliário – FGV | 2011 |
| ▶ Documentação Imobiliária | 2010 |



Experiência Profissional

- ▶ Perito Judicial Imobiliário cadastrado no **"CAJU"** e no **"PROJUDI"**, atuando nas Comarcas de Curitiba e Região Metropolitana – Paraná.
- ▶ Avaliações Técnicas em imóveis urbanos e rurais.
- ▶ Assistente Técnico Imobiliário em ações judiciais e extrajudiciais como desapropriação, indenizatórias, demarcatórias, perdas e danos, renovatória de locações, usucapião, vistorias, lucros cessantes, separação, divórcio, inventários...
- ▶ Pareceres Técnicos de Laudos Avaliatórios de acordo com ABNT – NBR 14.653 para fins judiciais, empresariais, fiscais, particulares, financiamentos imobiliários, consórcios...
- ▶ Estudos de viabilidade de incorporações.
- ▶ Consultoria Imobiliária.
- ▶ Administração de imóveis.
- ▶ Compra e venda de imóveis.
- ▶ Consultoria e Planejamento Patrimonial e Sucessório.
- ▶ Avaliação de Maquinas e Equipamentos
- ▶ Processo de Reavaliação de Bens Imóveis de Empresas (Ativo Imobilizado).

