



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUÍZO DE DIREITO DO 1ª (PRIMEIRA) VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS**  
**ESTADUAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA**  
**DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ**  
Avenida Candido de Abreu, 535 - Centro Cívico - Curitiba/PR CEP: 80.530-906

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 248.1, para instruir os **Autos nº 0005456-59.2008.8.16.0185 (PROJUDI)**, movido por GOVERNO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA (CNPJ 76.416.890/0001-89) em face de CARLOS HENRIQUE MASCARELLO (CPF 402.200.019-87), TRANSVALTER LTDA. (CNPJ 77.039.006/0001-05), e OUTROS (2) procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel representado pelas Matrículas nº. 742 e nº 77.526 ambas do 8º Registro de Imóveis desta Capital, indicações fiscais nº 81.214.017.000-3 e nº 81.214.039.000-3, respectivamente.

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
8ª Circunscrição - Curitiba-Paraná  
Rua Vol. da Pátria, 476 - Edif. ASA  
2º andar - Sala 3 - Fone: 23-9010 - R. 79

**REGISTRO GERAL**

FICHA  
742/1

**TITULAR:**  
**ITALO CONTI JÚNIOR**  
C.P.F. 004086659

**MATRÍCULA Nº: 742**

RUBRICA

**IMÓVEL:** - Constituído pelo lote de terreno sob nº. 17 da quadra nº 4, da Planta Vila São Pedro, no distrito do Pinheirinho, nesta cidade, sem benfeitorias, com a área total de 440,00 metros quadrados, com 11,00 metros de frente para a rua 3, por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, dividindo pelo lado direito com o lote nº. 16 e pelo lado esquerdo com o lote nº. 18 e nos fundos com 11,00 metros, onde divide com o lote nº. 28. - O imóvel acima descrito e caracterizado encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus. -

**PROPRIETÁRIOS:** - NADIR DOS SANTOS CHAVES, portador da C. Identidade 1.229.049, comerciante e sua mulher FRANCISCA DOS SANTOS CHAVES, portadora da C. Identidade 380.084-Pr. do lar, brasileiros, casados residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF. sob nº. 110.389.269. -

**TÍTULO ANTERIOR:** - 11.278 do livro 3-I, deste Ofício. -

**RESSALVA:** - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações) foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o § 1º. Artº. 21, do Prov. nº. 260. - DOU FE. - CURITIBA, 28 DE ABRIL DE 1.976. - (a) - OFICIAL DO REGISTRO. -

**R. 1/742:** - Consoante escritura pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 190 do livro 22-E, do Tabelião do distrito do Pinheirinho, nesta cidade, datada de 22 de fevereiro de 1975, NADIR DOS SANTOS CHAVES e sua mulher FRANCISCA DOS SANTOS CHAVES, venderam a DANIVIO ANTONIO SPADER, brasileiro, Casado, operário, residente e domiciliado nesta cidade, portador da C. Identidade 1043087-Pr., inscrito no CPF. sob nº. 075.887.399/91, sendo ele filho de Sabino Spader e Tereza Bif Spader, nascido aos 11/08/45, pela importância de Cr\$ 12.000,00 (doze mil cruzeiros), sob condições, o imóvel objeto da presente matrícula. (DIST. 808. SISA. - Talão nº. 0804518-9, pago sobre Cr\$ 12.000,00. CUSTAS: Cr\$ 224,00. - DOU FE. - CURITIBA, 28 DE ABRIL DE 1.976. - (a) - OFICIAL DO REGISTRO. -

**R-2/742 - Prot. 168.405, de 19/02/97** - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 199, do Livro nº 223-E, no Tabelionato Distrital do Pinheirinho, desta Capital, em 31 de janeiro de 1997, DANIVIO ANTONIO SPADER e sua mulher DARIA NOS SPADER, brasileiros, pedreiro e do lar, portadores, ele da C.I. nº 1.043.087-PR e do CIC nº 075.887.399-91, ela da C.I. nº 1.258.528-PR, residentes e domiciliados à Rua Orestes Códaga, 436 - Pinheirinho, nesta Capital, venderam à **TRANSVALTER LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Othoniel Taborde Reinhardt, 450, nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 77.039.006/0001-05, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$-32.000,00 (trinta e dois mil reais), dos quais

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar  
Fone: 233-4107  
**TITULAR:**  
**ITALO CONTI JÚNIOR**  
C.P.F. 004056559/91

**REGISTRO GERAL**FICHA  
77526/1MATRÍCULA Nº **77526**

RUBRICA

PS

**IMÓVEL:** Lote de terreno nº 18/19 (dezoito/dezenove), resultante da unificação dos lotes 18 (dezoito) e 19 (dezenove), da quadra nº 04 (quatro), da Planta "VILA SÃO PEDRO", situado no Distrito do Pinheirinho, nesta Cidade, medindo 22,00m (vinte e dois metros) de frente para a Rua Othoniel Taborda Reinhardt, por 40,00m (quarenta metros) de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, limitando pela lateral direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 17 (dezesete), pela lateral esquerda limita com o lote nº 20 (vinte), tendo de extensão na linha de fundos 22,00m (vinte e dois metros) onde limita com os lotes nºs 29 (vinte e nove) e 30 (trinta), perfazendo a área total de 880,00m<sup>2</sup> (oitocentos e oitenta metros quadrados). INDICAÇÃO FISCAL: SETOR 81, QUADRA 214, LOTE 039.000.

**PROPRIETÁRIA:** TRANSVALTER LTDA., com sede nesta Capital, na Rua José Carlos de Macedo Soares, nº 08, Laxim, inscrita no CGC/MF nº 77.039.006/0001-05.

**TÍTULOS AQUISITIVOS:** Registros 03 (três) das matrículas nºs 35.650 e 39.790 ambas deste ofício.

**RESSALVA:** Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Provimento nº 88/93. (PROTOCOLO nº 149.791. CUSTAS: R\$ 1,35). DOU FÉ. CURITIBA, 10 DE AGOSTO DE 1994. (a) \_\_\_\_\_ OFICIAL DO REGISTRO. ts\*

**1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:** Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

**2. METODOLOGIA:** A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o Método Evolutivo, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, define o valor do imóvel através da conjugação de métodos a saber: (a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; (b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo; e (c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características "sui generis" impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado. Desta forma, o princípio do Método é separar o imóvel em duas partes: Terreno e Benfeitorias existentes, que terão seus valores calculados separadamente.



O Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneizações.

**3. BEM A SER AVALIADO:** (1) Lote de terreno sob nº 17 da Quadra nº 4, da Planta Vila São Pedro, no Distrito de Pinheirinho, nesta cidade, com a área total de 440,00m<sup>2</sup>, com 11,00 metros de frente, por 44,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados e nos fundos com 11,00 metros, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 742 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal 81.214.017.000-3; e

(2) Lote de terreno nº 18/19, resultante da unificação dos Lotes 18 e 19, da Quadra nº 04, da Planta "Vila São Pedro", situado no Distrito do Pinheirinho, nesta cidade, medindo 22,00m de frente para a Rua Othoniel Taborda Reinhardt, por 40,00m de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo na extensão na linha de fundos 22,00m, perfazendo a área total de 880,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 77.526 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal nº 81.214.039.000-3.



FACHADA DO IMÓVEL







VISTA AÉREA DO IMÓVEL

#### 4. AVALIAÇÃO

##### 4.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Lote de terreno sob nº 17 da Quadra nº 4, da Planta Vila São Pedro, no Distrito de Pinheirinho, nesta cidade, com a área total de 440,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 742 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal 81.214.017.000-3; e Lote de terreno nº 18/19, resultante da unificação dos Lotes 18 e 19, da Quadra nº 04, da Planta "Vila São Pedro", situado no Distrito do Pinheirinho, nesta cidade, com a área total de 880,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 77.526 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, Indicação Fiscal nº 81.214.039.000-3.

Foi adotado, portanto para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto. Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, pois esse critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens



semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de várias amostras de bens semelhantes. A fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup>/médio elaborou-se um espaço amostral composto por 10 elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
ELEMENTO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 430.000,00	315,00	R\$ 1.365,08
2	R\$ 355.000,00	330,00	R\$ 1.075,76
3	R\$ 426.000,00	330,00	R\$ 1.290,91
4	R\$ 450.000,00	252,00	R\$ 1.785,71
5	R\$ 514.500,00	440,00	R\$ 1.169,32
6	R\$ 498.000,00	479,00	R\$ 1.039,67
7	R\$ 450.000,00	440,00	R\$ 1.022,73
8	R\$ 370.000,00	374,00	R\$ 989,30
9	R\$ 450.000,00	360,00	R\$ 1.250,00
10	R\$ 515.000,00	605,00	R\$ 851,24

Os dados coletados, e apresentados anteriormente, através da pesquisa de mercados são dados brutos sendo necessário a homogeneização dos fatores visando afastar distorções de nos valores coletados. Assim, levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de localização, testada e área total, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO								
Nº	VALOR (m <sup>2</sup> )	LOCALIZAÇÃO		FATOR TESTADA		FATOR ÁREA	MULTIPLIC. FATORES	VALOR (m <sup>2</sup> ) AJUSTADO
		PVG	CORREL.	TESTADA (M)				
1	1.365,08	524,09	0,88	10,50	0,9884	0,9198	0,7968	1.087,64
2	1.075,76	459,27	1,00	11,00	1,0000	0,9306	0,9306	1.001,11
3	1.290,91	459,27	1,00	11,00	1,0000	0,9306	0,9306	1.201,33
4	1.785,71	479,96	0,96	12,00	1,0220	0,8699	0,8507	1.519,18
5	1.169,32	460,64	1,00	11,00	1,0000	1,0000	0,9970	1.165,84
6	1.039,67	503,40	0,91	20,10	1,1627	1,0215	1,0835	1.126,47
7	1.022,73	460,64	1,00	11,00	1,0000	1,0000	0,9970	1.019,69
8	989,30	503,40	0,91	12,00	1,0220	0,9602	0,8953	885,70
9	1.250,00	503,40	0,91	11,00	1,0000	0,9511	0,8677	1.084,62
10	851,24	503,40	0,91	11,00	1,0000	1,0829	0,9879	840,97
<b>VALOR MÉDIO AJUSTDO DO M<sup>2</sup></b>								<b>R\$ 1.093,25</b>

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias "in loco", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes das Matrículas nº 742 e nº 77.526, avalio a área total do terreno por **R\$ 1.443.095,09 (um milhão quatrocentos e quarenta e três mil e noventa e cinco reais e nove centavos)**.



#### 4.2. DAS BENFEITORIAS – MÉTODO UTILIZADO

Em vistoria *in loco* foram identificadas as seguinte benfeitorias: (a) um barracão em alvenaria com 3 docas para carga e descarga com área total livre de 267,920m<sup>2</sup>; (b) um barracão em alvenaria composto por área livre de armazenagem com 138,92m<sup>2</sup>, mezanino em alvenaria com 109,825m<sup>2</sup>, depósito com 74,499m<sup>2</sup>, cozinha com 11,736m<sup>2</sup> e banheiro com 10,021m<sup>2</sup>, perfazendo a área total edificada de 345,001m<sup>2</sup>; (c) edificação em alvenaria com 2 (dois) pavimentos destinada à escritório, com 104,066m<sup>2</sup> de área construída no pavimento térreo e 108,084m<sup>2</sup> de área construída no pavimento superior, perfazendo a área total edificada de escritório de 212,150m<sup>2</sup>; TOTALIZANDO ÁREA TOTAL EDIFICADA DE 825,071m<sup>2</sup>, conforme medições *in loco*.

Os valores destas benfeitorias foram obtidos através do valor do metro quadrado de obra nova depreciada. Para se aferir o valor dessa benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, com índice, o Custo Único Básico de Construção – CUB para aferição deste valor. De acordo com SINDUSCON/PR o CUB se define como:

*Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.*

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão GI (Galpão Industrial) que hoje (Nov/2021) se encontra em R\$ 1.089,68; o índice correlatado ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. Após a apuração dos valores do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método Ross-Heidecke.

#### 4.3. DEPRECIAÇÃO DA BENFEITORIA – MÉTODO ROSS-HEIDECKE

Para se aplicar a depreciação usando o método de Ross-Heidecke, se faz necessário o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, os quais são:



**Depreciação** – É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

**Vida útil de um bem** – É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que ela deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

**Idade real** – Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

**Vida remanescente** – Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

**Valor residual** – É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

**Valor novo** – É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

**Valor depreciável** – É o valor novo menos o valor residual.

A **depreciação de ordem física** é proporcionada pelo desgaste de várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a **depreciação de ordem funcional** abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação desta em razão do desgaste natural do material, ausência de manutenção, inadequações no projeto conforme pelas normas atuais de construção e em decorrência da sua idade, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável



Assim, em vistoria *in loco*, para a análise das benfeitorias atribui-se regular estado de conservação das mesmas (Item C do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando o tempo de construção de aproximadamente 24 anos de idade, segundo informações contidas na guia amarela do avaliando, e regular estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,7880 (Tabela 2) sobre o valor CUB-PR, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> das benfeitorias em R\$ 858,67 o m<sup>2</sup>, e aplicando esse valor sobre a área total edificada, avalio todas as benfeitorias em **R\$ 708.461,93 (setecentos e oito mil quatrocentos e sessenta e um reais e noventa e três centavos)**.

#### 4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por fim, obtém-se o valor total do imóvel somando o valor do terreno ao valor das benfeitorias:

Valor do imóvel = R\$ 2.151.557,02

Limite inferior: R\$ 1.936.401,32 (até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 2.366.712,72 (até o máximo de 10%)

Valor arredondado (1%) R\$ 2.170.000,00

#### CONCLUSÃO

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias *“in loco”*, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes das matrículas, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, **avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$ 2.170.000,00 (dois milhões cento e setenta mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado





# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



## AMOSTRA 01

**TERRENO NO XAXIM COM 315M<sup>2</sup> E IMÓVEL DE 84M<sup>2</sup>**

**imovelweb**

Anunciante: **GS PROMOTORA DE VENDAS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 430.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 315m<sup>2</sup>  
 Área útil: 315m<sup>2</sup>  
 Idade do imóvel: 5 anos

Terreno 10,5 x 30m (315m<sup>2</sup>), em uma região de grande desenvolvimento no Xaxim.

O imóvel fica ao lado do novo Park Shopping Boulevard e próximo também de uma diversidade de outros comercios como: Super Condor, Avenida Brasília, McDonald's da Francisco Derosso, Life Fitness Academia, Farmácias Nissei, Pizza Bella Xaxim..... Apenas Casa Dos Fundos É Averbada!

\*\*\*Apenas a casa dos fundos é averbada.\*\*

Rua Leôncio Derosso, 162, Xaxim - Curitiba/PR  
Valor: R\$ 430.000,00

\*ACEITAMOS CARRO COMO ENTRADA\*

Agende já a sua visita!

\*Consulte a disponibilidade da unidade.\*  
\*\*Valor sujeito a alteração sem aviso prévio.\*\*





Rua Leôncio Derosso 162, Xaxim, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-xaxim-com-315-m-sup2--e-imovel-de-84-2956651418.html>

## AMOSTRA 02

**Terreno à venda, 330 m<sup>2</sup> por R\$ 355.000,00 - Xaxim - Curitiba/PR**

**imovelweb**

Anunciante: **Cezar Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 355.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 330m<sup>2</sup>  
 Área útil: 330m<sup>2</sup>

Pronto para tirar seu projeto do papel? Este terreno é ideal para você construtor ou interessado em construir em uma localização privilegiada.

Medindo 330m<sup>2</sup>, sendo 11x30, de frente para a Rua Torquato Tasso, em localização privilegiada, ao lado da Linha Verde, Max Atacadista, Correios, lotérica, bancos (Caixa, Bradesco, Santander e Itaú), pontos de ônibus, posto de saúde e postos de combustíveis.




Indicação Fiscal: **VER DADOS** -5

Oferecemos toda comodidade e segurança, com mais de 45 anos de experiência no mercado imobiliário.

Entre em contato e agende uma visita, venha conhecer seu futuro imóvel. Atendimento facilitado via Whatsapp. - 04/11/2021

**Áreas Comuns Áreas Privativas**

Sistema de alarme	Aceita Financiamento
	Esgoto

Rua Torquato Tasso 84, Xaxim, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-330-m-sup2--por-r\\$355.000-xaxim-2959105657.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-330-m-sup2--por-r$355.000-xaxim-2959105657.html)



## AMOSTRA 03

**Terreno à venda, 330 m<sup>2</sup> por R\$ 426.000,00 - Xaxim - Curitiba/PR**


**imovelweb**

Anunciante: **ACX IMÓVEIS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 426.000</b>
--------------	--------------------

 Área total: 330m<sup>2</sup>  
 Área útil: 330m<sup>2</sup>

\* Terreno a venda no Bairro Xaxim.  
 \* Terreno de 330 m<sup>2</sup> no bairro do Xaxim - Curitiba ZT-LV.Zona de transição linha verde - 12 - S.Sul-A1B3  
 \* Lote não atingido pelo projeto da rua;  
 \* Sistema Viário: Normal;  
 \* Habitação Coletiva ou Comercial:  
 \* Comércio e serviço vicinal e de bairro com área máxima de 400,00m2  
 \* Edifício de escritórios  
 \* Comunitário 1 com área máxima de 400,00m2  
 \* Comunitário 2 - culto religioso  
 \* Habitação institucional  
 \* Habitação transitória 1  
 \* Usos tolerados: Três habitações unifamiliares  
 \* Possui uma casa de madeira revestida de cimento de 96m2 e uma garagem  
 \* Valor sujeito a alteração sem aviso prévio.  
 \* Para mais informações e visita ligue [VER DADOS](#) , com Airton -





Rua Rudyard Kipling 300, Xaxim, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-330-m-sup2--por-r\\$426.000-xaxim-2942464909.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-330-m-sup2--por-r$426.000-xaxim-2942464909.html)

## AMOSTRA 04

**Terreno**

**imovelweb**

Anunciante: **Imóveis Presidente**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 450.000</b>
--------------	--------------------

 Área total: 252m<sup>2</sup>  
 Área útil: 252m<sup>2</sup>

TERRENO COM:

01 SOBRADO COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BWC SOCIAL, LAVANDERIA, CHURRASQUEIRA, GARAGEM;

01 CASA COM 03 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, 2 BWCS, LAVANDERIA, VAGA PARA 2 CARROS.





BARAO DE SANTO ANGELO 410, Xaxim, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2958789490.html>



## AMOSTRA 05

## Terreno Residencial para Venda em Curitiba / PR no bairro Xaxim

Anunciante: **Local House**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 514.500</b>
Área total: 440m²	
Área útil: 440m²	

Grande Terreno com Espaçosa Casa, Contendo:Terreno 440 m (11 metros de frente x 40 metros de fundo);Casa em Alvenaria com:3 Quartos;Sala;Banheiro;Cozinha;Espaçoso Quintal;Ótima Localização: Rua muito tranqüila, sem saída e a poucos metros de uma rua principal com inúmeros comérciosRua Edmundo de Amicis, Xaxim - CuritibaPR. - Cômodos: Área de Serviço, Cozinha, - Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado,





**Rua Edmundo de Amicis , Xaxim, Curitiba**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-para-venda-em-curitiba-pr-no-2957048805.html>

## AMOSTRA 06

## Venda de TERRENO em CURITIBA, PR

Anunciante: **Nacional Imóveis - 1755**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 498.000</b>
Área total: 479m²	

EXCELENTE TERRENO À VENDA NO XAXIMÓtimo terreno medindo 479m², excelente oportunidade para construir, murado, frente de 20,43m. O Terreno contém: 03 Casas que no total são aproximadamente 200m² de área construída, a casa principal com: 100m², 03 Dormitórios sendo 01 suite. Dentre as outras casas, uma de madeira e outra próxima à garagem. Terreno com possibilidade de construir até 04 Sobrados de Alto Padrão. Ótima localização, nas proximidades do imóvel possui Supermercado, Colégio, Panificadora, Colégio, Posto de Combustível, Farmácia, Restaurantes, entre vários outros, tanto comércio na região. Mesmo anúncio na categoria Residência. **INFORMAÇÕES COM**

NOSSOS CORRETORES:41 [VER DADOS](#) João Plínio41

[VER DADOS](#) Plínio41 [VER DADOS](#) Imobiliária







**Rua Leônicio Derossa 1345, Xaxim, Curitiba**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-terreno-em-curitiba-pr-2958386172.html>





## AMOSTRA 07

**Terreno à venda - em Xaxim**

**imovelweb**

Anunciante: **Apolar Xaxim**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 450.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 440m<sup>2</sup>

Idade do imóvel: 40 anos

Terreno no Xaxim plano 11 x 40 total de 440 m<sup>2</sup>. Com uma casa de alvenaria habitável de uns 75 m<sup>2</sup> precisa de reforma. 2 Dormitórios. Sala. Cozinha. Banheiro social. Área de serviço. 2 Vagas garagem coberta. Estuda proposta de casa de menor valor na região ou praia do Paraná. Zoneamento ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2

Para habitação unifamiliar deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m<sup>2</sup> por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m<sup>2</sup>.

Para indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m<sup>2</sup>.

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m<sup>2</sup> até o máximo de 400,00m<sup>2</sup>.

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 atendido ao porte máximo de 200,00m<sup>2</sup>.

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.





Rua Dolores Duran 245, Xaxim, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-xaxim-2957754574.html>

## AMOSTRA 08

**TERRENO - XAXIM**

**imovelweb**

Anunciante: **Tática Imóveis**




<b>Valor</b>	<b>R\$ 370.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 374m<sup>2</sup>

Terreno residencial para Venda  
Xaxim, Curitiba  
374,00 m<sup>2</sup> total - 06/10/2021

**Outros Áreas Privativas**

Andares Esgoto

RUA PROFESSORA JÚLIA VALERY LEGAT NEAL,  
Xaxim, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-xaxim-2958767600.html>





## AMOSTRA 09

**Terreno à venda - em Xaxim** 

Anunciante: **Apolar Hauer**

<b>Valor</b>	<b>RS 450.000</b>
--------------	-------------------

 Área total: 360m<sup>2</sup>

 Área útil: 360m<sup>2</sup>

 Idade do imóvel: 41 anos

TERRENO NO XAXIM EM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO A CEL LUIZ JOSE DOS SANTOS

- Medidas 11x33 total 363,00m;
- No terreno tem uma casa mista desocupada;
- Terreno nos fundos;
- Poço

Pode ser construído 3 sobrados.  
AGENDE COM O SEU CORRETOR

**VISITE E COMPRE SEU IMÓVEL DE FORMA TOTALMENTE ONLINE**

1º PASSO – Contate nossa loja pelo WhatsApp / Telefone / E-mail / Site / Portal

2º PASSO - Visita virtual do imóvel, corretor faz chamada de vídeo pelo aplicativo de preferência do cliente. Caso opte pela visita presencial, nossos corretores estão preparados para tomar todos os cuidados de higiene e distanciamento necessários.

3º PASSO - Proposta é formalizada com sistema de assinatura eletrônica e é enviada ao vendedor.

4º PASSO - Recebimento do aceite, ou da contraproposta do vendedor.





 Rua Constantino José De Almeida 57, Xaxim, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-xaxim-2958097634.html>

## AMOSTRA 10

**Terreno em excelente localização no Xaxim com muito potencial construtivo** 

Anunciante: **Prime Soho - Eq6**

<b>Valor</b>	<b>RS 515.000.000</b>
--------------	-----------------------

 Área total: 605m<sup>2</sup>

 Área útil: 605m<sup>2</sup>

 Idade do imóvel: 33 anos

A Prime Soho Imóveis oferece OPORTUNIDADE para Investidor. Terreno em excelente localização no Xaxim com muito potencial construtivo. São 605m<sup>2</sup> para construção de casas ou sobrados. Em rua tranquila e calma com facilidades, escolas e comércio próximo. A poucos metros da linha verde.

**CARACTERÍSTICA:**

- 605m<sup>2</sup> de área de terreno
- ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2
- 11x55
- Casa 60m<sup>2</sup> (4 quartos/1 suíte/Escritório/Sala/Cozinha/Dispensa)
- kit net e edícula sem averbação

Agende agora mesmo sua visita e venha conhecer seu novo investimento!!!  
Faça sua proposta!!!

\*Valores sujeitos à alteração sem aviso prévio. Consulte a disponibilidade atual, valor vigente e agende sua visita com um consultor PRIME SOHO.





 Rua João Chaves,612, Xaxim, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-excelente-localizacao-no-xaxim-com-muito-295552262.html>



# **ANEXO II**

## **Memória de Cálculo**



**a) Grau de liberdade = N- 1:**

Sendo:

N = número de amostras

**b) Média Aritmética = [V(1) + V(2) + V(3) +...] / N**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**c) Homogeneização****Testadas:  $F_t = (T/Tr)^{0,25}$** **Área:  $F_a = (A/Ar)^{0,25}$** **Multiplicação de fatores =  $F_t \times F_a$** 

Sendo:

F<sub>t</sub> = fator testada

T = testada principal

Tr = testada referência

F<sub>a</sub> = fator área

A = área principal

Ar = área referência

**d) Média Ajustada = [Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) +...] / N**

Sendo:

Vaj = valor m<sup>2</sup> ajustado

N = Número de Amostras.

**e) Intervalo de Confiança**L. inferior = média ajustada -  $t \times (S/\sqrt{n})$ L. superior = média ajustada +  $t \times (S/\sqrt{n})$ 

Sendo:

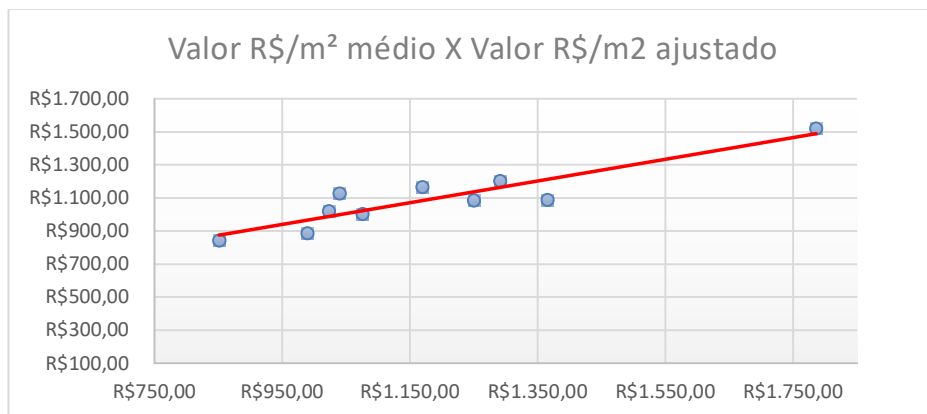
t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras



média	1.093,25
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	188,6201632
raiz de n	3,16227766
resultado	82,4917081
inferior	1.010,76
superior	1.175,75
% em torno da média	0,1509
Grau III ≤ 30%	15,09%



## CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor total do imóvel (R\$) = valor do terreno + valor das benfeitorias

Onde:

Valor do terreno (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) x Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) = R\$ 1.093,25

Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>) = 1.320,00

Valor das benfeitorias = Área edificada (m<sup>2</sup>) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m<sup>2</sup>) = 825,071

CUB = R\$ 1.089,68

Coeficiente de depreciação (k) = 0,7880

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 2.170.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**





**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
8ª Circunscrição - Curitiba-Paraná  
Rua Vol. da Pátria, 475 - Edif. ASA  
2º andar - Sala 3 - Fone, 23-9010 - R. 79  
**TITULAR:**  
**ITALO CONTI JÚNIOR**  
C.P.F. 004086659

**REGISTRO GERAL**

FICHA  
742/1

**MATRÍCULA N° 742**

RUBRICA

**IMÓVEL:** - Constituído pelo lote de terreno sob nº. 17 da quadra nº 4, da Planta Vila São Pedro, no distrito do Pinheirinho, nesta cidade, sem benfeitorias, com a área total de 440,00 metros quadrados, com 11,00 metros de frente para a rua 3, por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, dividindo pelo lado direito com o lote nº. 16 e pelo lado esquerdo com o lote nº. 18 e nos fundos com 11,00 metros, onde divide com o lote nº. 28. - O imóvel acima descrito é caracterizado encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus. -

**PROPRIETÁRIOS:** - NADIR DOS SANTOS CHAVES, portador da C. Identidade 1.229.049, comerciante e sua mulher FRANCISCA DOS SANTOS CHAVES, - portadora da C. Identidade 380.084-Pr. do lar, brasileiros, casados residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF. sob nº. 110.389.269. -

**TÍTULO ANTERIOR:** - 11/278 do livro 3-I, deste Ofício. -

**RESSALVA:** - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações) foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o § 1º. Artº. 21, do Prov. nº 260. - DOU FE. - CURITIBA, 28 DE ABRIL DE 1.976. - (a) *[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO. -

\*\*\*\*\*

**R. 1/742:** - Consoante escritura pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 190 do livro 22-E, do Tabelião do distrito do Pinheirinho, nesta cidade, datada de 22 de fevereiro de 1975, NADIR DOS SANTOS CHAVES e sua mulher FRANCISCA DOS SANTOS CHAVES, venderam a DANIVIO ANTONIO SPADER, brasileiro, casado, operário, residente e domiciliado nesta cidade, portador da C. Identidade 1043087-Pr., - inscrito no CPF. sob nº. 075.887.399/91, sendo ele filho de Sabino Spader e Tereza Bif Spader, nascido aos 11/08/45, pela importância de Cr\$ 12.000,00 (doze mil cruzeiros), sem condições, o imóvel objeto da presente matrícula. (DIST. 808. SISA - Talão nº. 0804518-9, pago sobre Cr\$ 12.000,00. CUSTAS: Cr\$ 224,000. - DOU FE. - CURITIBA, 28 DE ABRIL DE 1.976. - (a) *[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO. -

\*\*\*\*\*

**R-2/742 - Prot. 168.405, de 19/02/97** - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 199, do Livro nº 223-E, no Tabelionato Distrital do Pinheirinho, desta Capital, em 31 de janeiro de 1997, DANIVIO ANTONIO SPADER e sua mulher DARIA NOS SPADER, brasileiros, pedreiro e do lar, portadores, ele da C.I. nº 1.043.087-PR e do CIC nº 075.887.399-91, ela da C.I. nº 1.258.528-PR, residentes e domiciliados à Rua Orestes Códaga, 436 - Pinheirinho, nesta Capital, venderam à **TRANSVALTER LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Othoniel Taborda Reinhardt, 450, nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 77.039.006/0001-05, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$-32.000,00 (trinta e dois mil reais), dos quais R\$-20.000,00 (vinte mil reais), recebidos em moeda corrente nacional e o saldo de R\$-12.000,00 (doze mil reais), representado por 6 (seis) Notas Promissórias, no valor de R\$-2.000,00 (dois mil reais) cada uma, vencíveis, a primeira em 28 de fevereiro de 1997 e

MATRÍCULA N°  
742

SEGUIE NO VERSO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná  
Rua José Loureiro, 133 - 10º andar  
Fone: 233-4107

**TITULAR:**  
**ITALO CONTI JÚNIOR**  
C.P.F. 004056559/91

**REGISTRO GERAL**

FICHA  
77526/1

MATRÍCULA Nº **77526**

RUBRICA  
*PS*

**IMÓVEL:** Lote de terreno nº 18/19 (dezoito/dezenove), resultante da unificação dos lotes 18 (dezoito) e 19 (dezenove), da quadra nº 04 (quatro), de Planta "VILA SÃO PEDRO", situado no Distrito do Pinheirinho, nesta Cidade, medindo 22,00m (vinte e dois metros) de frente para a Rua Othoniel Tabora Reinhardt, por 40,00m (quarenta metros) de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, limitando pela lateral direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 17 (dezesete), pela lateral esquerda limita com o lote nº 20 (vinte), tendo de extensão na linha de fundos 22,00m (vinte e dois metros) onde limita com os lotes nºs 29 (vinte e nove) e 30 (trinta), perfazendo a área total de 880,00m<sup>2</sup> (oitocentos e oitenta metros quadrados). INDICAÇÃO FISCAL: SETOR 81, QUADRA 214, LOTE 039.000.

**PROPRIETÁRIA:** TRANSVALTER LTDA., com sede nesta Capital, na Rua José Carlos de Macedo Soares, nº 08, Xaxim, inscrita no CGC/MF nº 77.039.006/0001-05.

**TÍTULOS AQUISITIVOS:** Registros 03 (três) das matrículas nºs 35.650 e 39.790 ambas deste ofício.

**RESSALVA:** Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Provimento nº 88/93. (PROTOCOLO nº 149.791. CUSTAS: R\$ 1,35). DOU FÉ. CURITIBA, 10 DE AGOSTO DE 1994. (a) *resposta* OFICIAL DO REGISTRO. ts\*

R-1/77.526 - Prot. 229.905, de 18/12/2001 - Consoante Mandado de Penhora, expedido nesta Capital, pelo Juízo Federal da Segunda (2ª) Vara das Execuções Fiscais da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Paraná, extraído do Processo nº 2000.313776, de Execução Fiscal, movida pela FAZENDA NACIONAL contra TRANSVALTER LTDA. e Auto de Penhora e Depósito, lavrado em 17 de dezembro de 2001, que ficam, por cópias, arquivados neste Cartório, efetua-se o registro da **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada, para garantia do pagamento do débito exequendo, no valor aproximado de R\$ 18.100,00 (dezoito mil e cem reais) e demais acréscimos legais Dou fé. Curitiba, 18 de dezembro de 2001. (a) *resposta* OFICIAL DO REGISTRO. an

R-2/77.526 - Prot. 235.536, de 09/05/2002 - Consoante Mandado de Penhora, expedido nesta Capital, em 07 de março de 2002, pelo Juízo Federal da Segunda (2ª) Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Paraná, extraído do Processo nº 2001/292273, de Execução Fiscal, movida pela FAZENDA NACIONAL contra TRANSVALTER LTDA. e Auto de Penhora e Depósito, lavrado em 03 de maio de 2002, que ficam, por cópias, arquivados neste Ofício, efetua-se o registro da **PENHORA** do imóvel objeto da presente

MATRÍCULA Nº **77526**

SEGUER NO VERSO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU



# **ANEXO IV**

## **Fotos do Imóvel**





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU











Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU







Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU







Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU







Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU

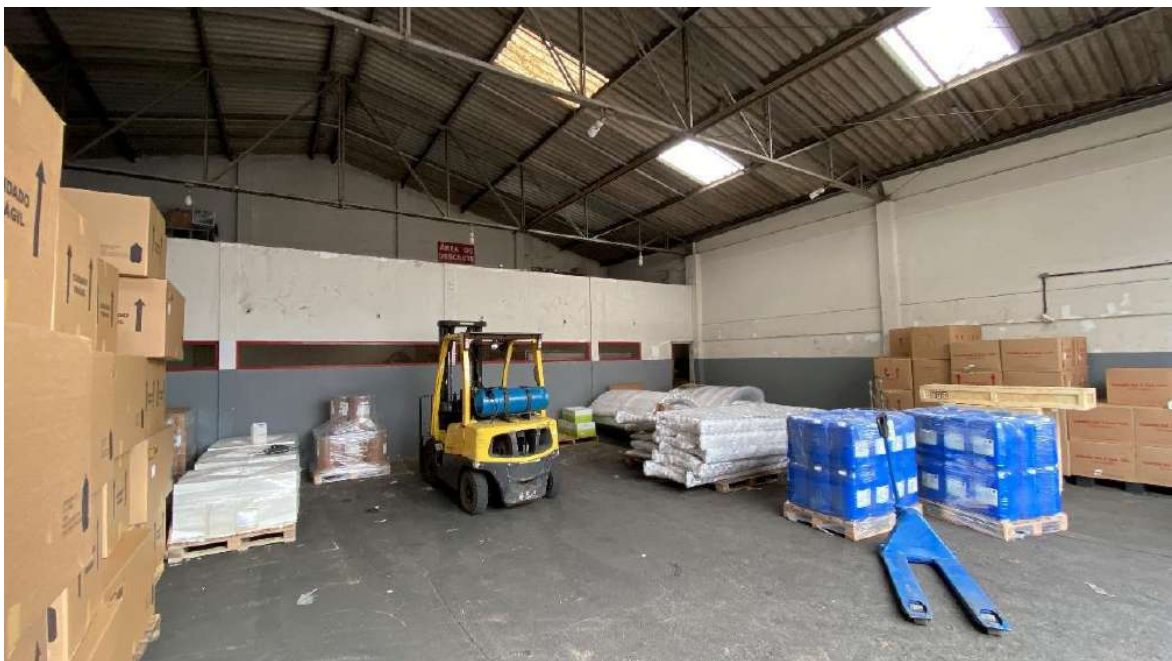




Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU







Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU







Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU







Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVFH 4HMUD PX7BM 494KU







# ANEXO V

## Quadros e Tabelas



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação.	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

