

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS PR, OUTUBRO DE 2020.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA:

AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202

Autor: Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul

Réus: Francisco Adelino da Rosa e Lorena Beck da Rosa

Elaborado por:

Altemir da Silva Velho

CRECI-PR: F33.032

Perito Avaliador Imobiliário CNAI-COFECI: 28192



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

Sumário

1 INTRODUÇÃO.....	4
2 PREMISSAS, LIMITANTES E RESSALVAS	6
2.1 Premissas	6
2.2 Limitantes	6
2.3 Ressalvas	6
3. INFORMAÇÕES DA REGIÃO E DO IMÓVEL AVALIANDO	7
3.1 Características e Informações do Bairro onde se localiza o imóvel	7
Território:.....	7
População:	7
Habitação:.....	8
Saneamento:.....	8
Escolaridade:	8
Trabalho:.....	9
Renda:.....	9
Equipamentos Públicos:	10
Mapa do Bairro Iná em São Jose dos Pinhais	11
3.2 Identificação e caracterização do Imóvel avaliando.....	12
3.3 Natureza e classificação do Imóvel.....	12
3.3.1 Natureza do Imóvel	12
3.3.2 Classificações e Observações	12
3.3.3 Caracterização das Benfeitorias	12
4 METODOLOGIA.....	16
4.1 Metodologia para Avaliação do valor de mercado do Terreno.....	16
4.1.1 A Obtenção dos Dados	16
4.1.2 O Tratamento de Dados	16
4.1.3 A Evolução dos Cálculos	17
4.1.4 A Homogeneização dos Dados	17
4.2 Metodologia para Avaliação do Valor das Benfeitorias	18
5 FUNDAMENTAÇÃO E CÁLCULOS DO VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	19
5.1 Etapa 1: Avaliação do valor de mercado do terreno.....	19
5.1.1 Fundamentação.....	19
5.1.1.1 Saneamento da Amostra – Critério <i>Chauvenet</i>	20
5.1.1.2 Saneamento da Amostra – Critério <i>Outliers</i>	21
5.1.1.3 Saneamento das Variáveis Independentes, Distribuição t de Student	22
5.1.1.4 Regressão Linear Múltipla	23



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

5.1.2	Validação da Amostra	23
5.1.2.1	Dados Coletados	24
5.1.2.2	Localização das Amostras	25
5.1.2.3	Análise e homogeneização das características.....	25
5.1.2.4	Aplicação do Critério de <i>Chauvenet</i>	26
5.1.2.5	Saneamento das Variáveis independentes “ <i>Distribuição t de Student</i> ”	26
5.1.2.6	Saneamento da Amostra – Critério <i>Outliers</i>	27
5.1.2.7	Regressão Linear Múltipla	27
5.1.3	Cálculo do Valor de Venda do Terreno do Imóvel Avaliando.....	29
5.1.3.1	Intervalo de confiança (IC):	29
5.1.3.2	Amplitude do intervalo de confiança (AIC):	30
5.2	Etapa2: Avaliação do Valor das Benfeitorias	32
5.2.1	Fundamentação.....	32
5.2.2	Calculo do Valor das Benfeitorias	33
5.2.2.1	Calculo do Índice de Depreciação.....	33
5.2.3	Cálculo do Valor das Benfeitosrias (VB).....	35
5.3	Etapa 3: Conclusão sobre o Valor do Imóvel Avaliando	36
6	CONCLUSÃO.....	37
7	QUESITOS DAS PARTES	38
7.1	Quesitos parte Autora	38
7.2	Quesitos Parte Ré	40
	ANEXOS.....	41



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJ	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

1 INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta o relatório de Laudo de Valor Mercado do Imóvel em atendimento ao Despacho da Excelentíssima Magistrada Dra. Carolina Delduque Sennes Basso, Concedido o Pedido no movimento 103.1 dos autos nº 0000733-91.2018.8.16.0202, conforme trecho a seguir reproduzido:

Ante a manifestação do exequente, à Secretaria para que selecione perito junto ao Sistema CAJU especializado em avaliação de imóveis, certificando a seleção junto aos autos.

Após, intime-se o Perito para que informe se aceita o encargo e, em caso positivo, para que apresente a proposta de honorários em 5 (cinco) dias.

Às partes para que apresentem seus quesitos e indiquem assistentes técnicos.

Com a proposta de honorários, poderão as partes se manifestar em 15 (quinze) dias.

Accepta a proposta, ao exequente para que, em 15 (quinze) dias, deposite o valor dos honorários.

Com o depósito, intime-se o Perito para que dê início aos trabalhos, devendo apresentar o laudo pericial em 45 (quarenta e cinco) dias.

Com o laudo, digam as partes em 15 (quinze) dias.

Por fim, conclusos.

Intimem-se.

D.N.

São José dos Pinhais, 17 de junho de 2019.

Carolina Delduque Sennes Basso
Magistrada

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P J87W BQNZY JDVKB GQDWB

O imóvel avaliando está situado na Alameda Arcipar, nº 53 - Bairro: Iná, Município de São Jose dos Pinhais, Estado do Paraná, conforme características e especificações que serão descritas no presente documento, os quais servirão de parâmetros para avaliar o valor de mercado e demais cálculos pertinentes.

Para obtenção das informações visando a elaboração do presente laudo foram realizados os procedimentos conforme segue:

- ✓ Uma visita ao imóvel e nas áreas externas do imóvel: realizada no dia 02 de Setembro de 2020 às 10:00 horas. Ocasão em que foi realizada uma observação dos arredores e outros imóveis da região, com o propósito de buscar dados no entorno do imóvel para auxiliar a pretendida avaliação:
 - A Sra. Sandra Mara Buttner (locatária do imóvel) disponibilizou o Imóvel para visita.
 - As partes se fizeram presentes na visita pela parte Réu na pessoa do Sr. Francisco Adelino da Rosa e pelo Assistente Técnico da Parte Autora o Sr. Juliano Zampieri;

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

- ✓ Realizadas pesquisas, leitura, interpretação dos dados e extração de informações para fundamentar as análises e definições decorrentes;
- ✓ A observação dos dados para formação da pesquisa amostral foi realizada no período de: 02/09/2019 a 30/09/2020.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

2 PREMISSAS, LIMITANTES E RESSALVAS

2.1 Premissas

O presente trabalho atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530/78 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, do artigo 145 da Lei 5.869/73 – CPC, com a nova redação que lhe foi dada pela Lei 7.270/84 (D.O.U. de 11/12/1984), às Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, sob nº 957/2006 e nº 1.066/2007, que dispõem sobre a elaboração de pareceres técnicos de avaliações mercadológicas, da jurisprudência dos tribunais superiores sobre a competência para avaliações de imóveis (Rec. Esp. nº 277.443 – STJ, data 11/06/02) e aos procedimentos de avaliação normatizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, constantes nas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos.

2.2 Limitantes

Uso restrito de informações de acordo com o objetivo da avaliação.

Existência de fontes de informações acessíveis e confiáveis.

2.3 Ressalvas

O Valor de Mercado do imóvel foi realizado com base nas informações disponíveis.



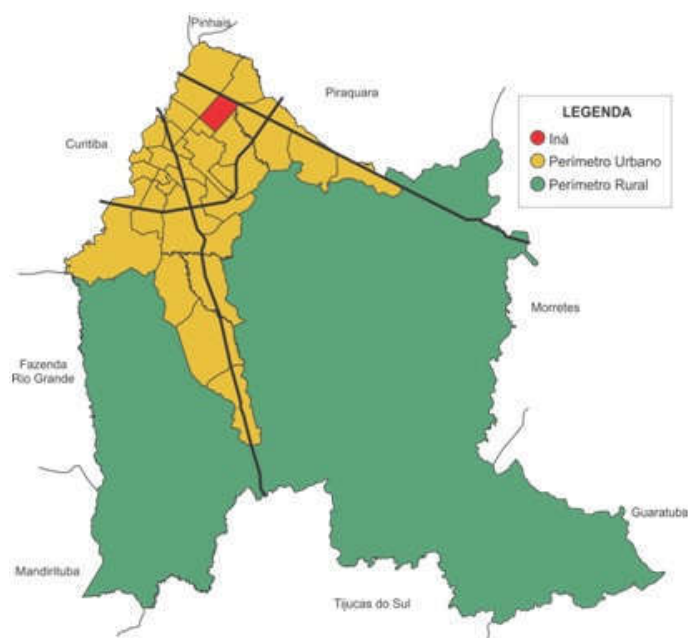
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

3. INFORMAÇÕES DA REGIÃO E DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 Características e Informações do Bairro onde se localiza o imóvel¹

Território:

Situado a 5,2 km do centro de São José dos Pinhais, o Iná possui uma extensão territorial de aproximadamente 3,7 km². O bairro compreende os jardins das Acácias, Alfredo Lincoln, Fenix, Iná, Suely e Teuspaço; o Núcleo Industrial Afonso Pena; além das vilas Arthemia e Edith. Faz divisa com os bairros Guatupê, Rio Pequeno, Aviação e Parque da Fonte.



População:

Segundo o censo demográfico realizado pelo IBGE, em 2010 existiam 12.316 habitantes no bairro, dos quais 6.127 eram do sexo masculino e 6.189 do sexo feminino. No que diz respeito à raça ou cor, 8.370 pessoas se declararam brancas; 3.361 pardas; 472 pretas; 88 amarelas; e 25 indígenas. A média de idade dos habitantes era de 28,3 anos.

¹ <http://www.sjp.pr.gov.br/mapas-do-municipio/ina/>



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

Faixa etária (em anos)	Masculina	Feminina	Total
Menores de 1 ano	129	109	238
De 1 a 4 anos	425	422	847
De 5 a 9 anos	533	493	1.026
De 10 a 14 anos	563	524	1.087
De 15 a 17 anos	330	297	627
De 18 a 19 anos	204	189	393
De 20 a 24 anos	528	590	1.118
De 25 a 29 anos	652	696	1.348
De 30 a 34 anos	671	684	1.355
De 35 a 39 anos	562	511	1.073
De 40 a 44 anos	446	482	928
De 45 a 49 anos	369	379	748
De 50 a 54 anos	238	272	510
De 55 a 59 anos	180	202	382
De 60 a 64 anos	136	126	262
De 65 a 69 anos	60	86	146
De 70 a 74 anos	53	65	118
De 75 a 79 anos	27	25	52
De 80 a 84 anos	16	22	38
De 85 a 89 anos	4	8	12
De 90 a 94 anos	1	5	6
De 95 a 99 anos	0	2	2
100 anos ou mais	0	0	0
Total	6.127	6.189	12.316

Habitação:

Segundo o censo demográfico realizado em 2010, pelo IBGE, o Iná contava com 3.844 domicílios, dos quais 3.058 eram próprios; 641 eram alugados; e 145 cedidos de outras formas. Havia 3.319 casas; 413 apartamentos; 99 domicílios em condomínios; e 13 em outros tipos de habitação, sendo que a média de moradores por domicílio era de 3,2. Com relação à existência de energia elétrica nas residências, 3.837 eram atendidas pela companhia distribuidora; 5 por outras fontes; e 2 não possuíam energia elétrica.

Saneamento:

Água: Dos 3.844 domicílios do Iná, 3.775 eram abastecidos pela rede geral de distribuição; 62 por poço ou nascente dentro da propriedade; 5 por poço ou nascente fora da propriedade; e 2 eram abastecidos de outras maneiras.

Esgotamento Sanitário: 1.665 residências eram ligadas pela rede geral de esgoto ou pluvial; 1.448 utilizavam fossas sépticas; 442 fossas rudimentares; 133 usavam rios e lagos; 126 valas; e 30 utilizavam outros tipos de escoamento.

Destino do Lixo: 3.830 domicílios tinham o lixo coletado pelo serviço público de limpeza; 9 depositavam os resíduos em caçamba; e 5 queimavam o lixo na propriedade.

Escolaridade:

Segundo a amostra do censo, referente à escolaridade, 50,8% dos moradores do Iná não tinham instrução ou não haviam completado o ensino fundamental; 15,9% possuíam o



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

ensino fundamental completo, porém não haviam finalizado o ensino médio; 24,9% tinham o ensino médio completo e o superior incompleto; 8,2% possuíam o ensino superior completo; e 0,2% não determinaram o seu nível de instrução. Abaixo, gráfico com percentual do nível de instrução dos moradores:



No período em que o censo foi realizado, no bairro havia 3.629 pessoas estudando, das quais 89,6% frequentavam instituições de ensino no Município e 10,4% estudavam em outra cidade. Dos 12.316 habitantes, 470 não eram alfabetizados.

Trabalho:

Com relação à situação de ocupação de trabalho, segundo a amostra do censo, 6.346 moradores do Iná eram ocupados, dos quais 68,8% eram empregados com carteira assinada; 18,9% trabalhavam por conta própria; 7,2% não possuíam carteira de trabalho assinada; 3,3% eram regidos pelo regime jurídico dos funcionários públicos; 0,7% eram empregadores; 0,6% eram militares; e 0,5% não eram remunerados. Das pessoas que possuíam emprego, 55,7% trabalhavam em São José dos Pinhais; 29,3% em outro município; 13,6% trabalhavam no próprio domicílio; e 1,4% tinham emprego em mais de uma cidade, como mostra o gráfico a seguir:



Renda:

Analisando a classe de rendimento domiciliar, o bairro apresentava uma média mensal de R\$ 2.224,81, por residência, gerando um rendimento domiciliar per capita de R\$ 802,12. Nessa localidade, 7.158 pessoas possuíam rendimentos nominais mensais, destas, 124 recebiam até ½ salário mínimo; 1.132 obtinham entre ½ e 1 salário; 3.126 pessoas recebiam entre 1 e 2 salários mínimos; 1.359 alcançavam uma renda mensal entre 2 e 3 salários; 983 pessoas recebiam entre 3 e

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

5 salários; 389 obtinham entre 5 e 10 salários mínimos; e 45 possuíam rendimento superior a 10 salários mínimos mensais.

O gráfico abaixo demonstra o número de pessoas assalariadas e seus rendimentos nominais mensais:



Equipamentos Públicos:

Assistência Social:

- Centro de Referência da Assistência Social – CRAS Alcídio Zeni Zaniolo (*Rua Adir Pedroso, 424 – CEP: 83.065-110*).

Educação:

- Centro Municipal de Educação Infantil Mari Silva (*Rua Godofredo Machado, 131 – CEP: 83.065-170*).
- Colégio Estadual Shirley Catarina Tamalu Machado (*Rua Vicente Tozo, s/nº – CEP: 83.005-090*).
- Escola Municipal Narciso Mendes – Ensino Fundamental (*Rua Adir Pedroso, 260 – CEP: 83065-110*).

Esporte e Lazer:

- Academia da Terceira Idade (*Rua Olivio Setim, s/nº – esquina com a Rua Claudio Pereira da Cruz – CEP: 83.065-475*).
- Academia da Terceira Idade (*Av, Rui Barbosa, 5.151 – Centro de Esporte e lazer Max Rosenmann CEP: 83.065-260*).
- Cancha de Futebol de Areia (*Rua Maurilio da Cruz, s/nº – Linha do trem – CEP: 83.065-200*).
- Cancha de Futebol de Areia (*Rua Verônica Iankoski, s/nº*).
- Cancha de Futebol de Areia (*Rua Vicente Tozo, s/nº*).
- Centro de Esporte e Lazer Max Rosenmann – Afonso Pena (*Rua Antônio Bianchetti, s/nº – esquina com a Av. Rui Barbosa – CEP: 83.065-370*).
- Quadra Poliesportiva (*Rua Sen. Darci Ribeiro, s/nº – CEP: 83.065-480*).

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

Transporte:

- Terminal de Ônibus Afonso Pena (Av. Rui Barbosa, s/nº – CEP: 83.065-260).

Saúde:

- Unidade de Saúde Afonso Pena Dr. Nestor Cruz dos Santos (Rua Antonio Bianchetti, 90 – CEP: 83.065-370).

Mapa² do Bairro Iná em São Jose dos Pinhais



² Fonte: <http://www.sip.pr.gov.br/wp-content/uploads/2018/01/In%C3%A1.pdf>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P J87W BQNZY JDVKB GQDWB

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

3.2 Identificação e caracterização do Imóvel avaliando

O imóvel avaliando:

- ✓ está localizado na Alameda Arcipar, número 53 no Bairro Iná, no Município de São Jose dos Pinhais no Estado do Paraná;
- ✓ está locado para a Escola Infantil Pátio Educar;
- ✓ possui área construída averbada de 300 m²;
- ✓ o terreno mede 978,12m² - medindo 22,0 metros de frente para a Alameda Arcipar, pelo lado direito, de quem da frente do imóvel o observa, mede 44,46 metros e, pelo lado esquerdo mede 44,66 metros; e Fundos, mede 22 metros.
- ✓ A benfeitoria consta averbada na matrícula 47.881 (anexo I Parte II do presente Laudo Pericial).

3.3 Natureza e classificação do Imóvel

3.3.1 Natureza do Imóvel

- ✓ Imóvel Urbano situado num região caracterizada pela prefeitura de São José dos pinhais como ZR4 (Zona Residencial 4).

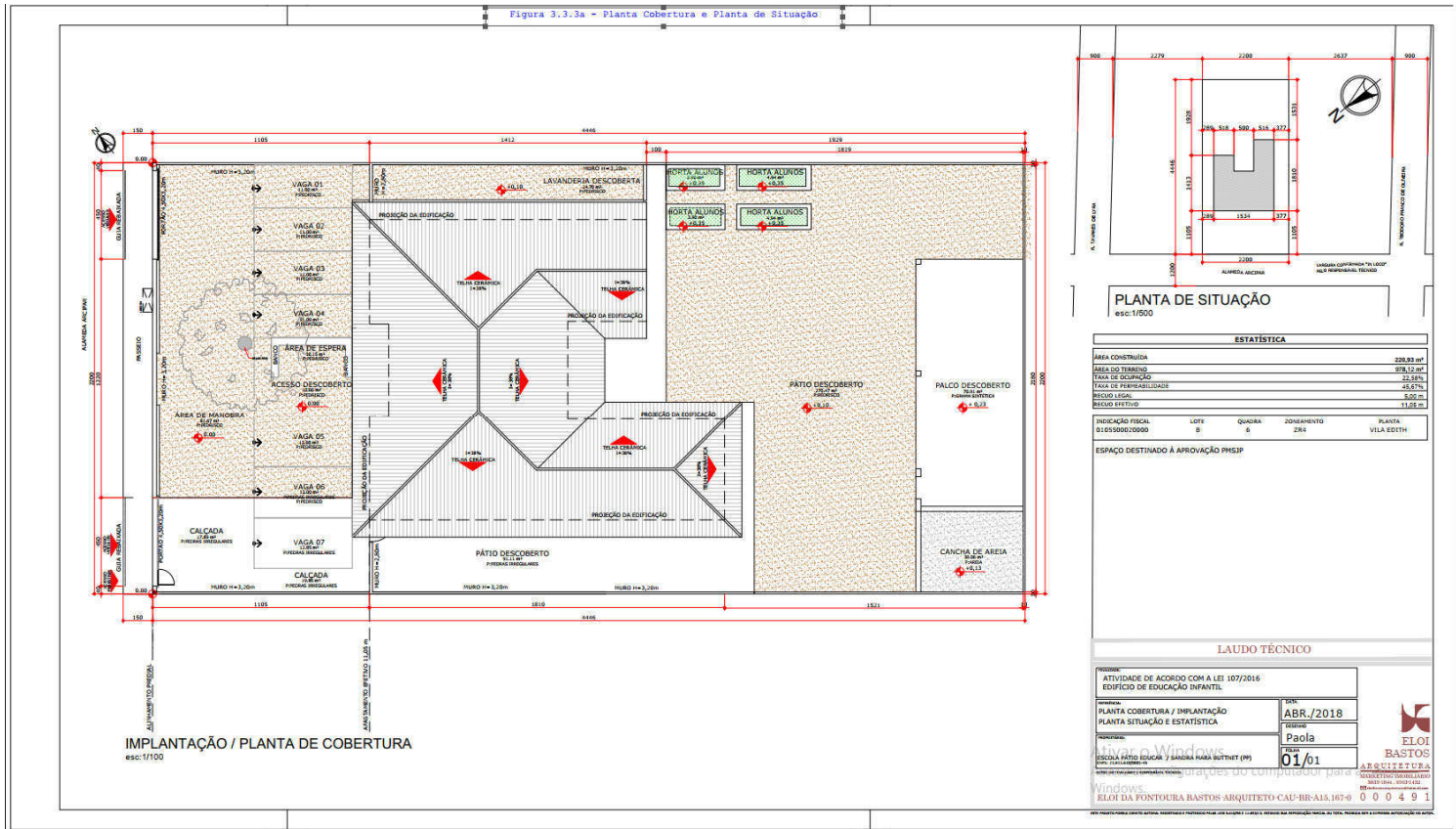
3.3.2 Classificações e Observações

- ✓ Quanto ao uso: Locado para Fins Comerciais (Educação Infantil).
- ✓ Quanto ao tipo de imóvel: Residencial adaptado para funcionar como Escola.

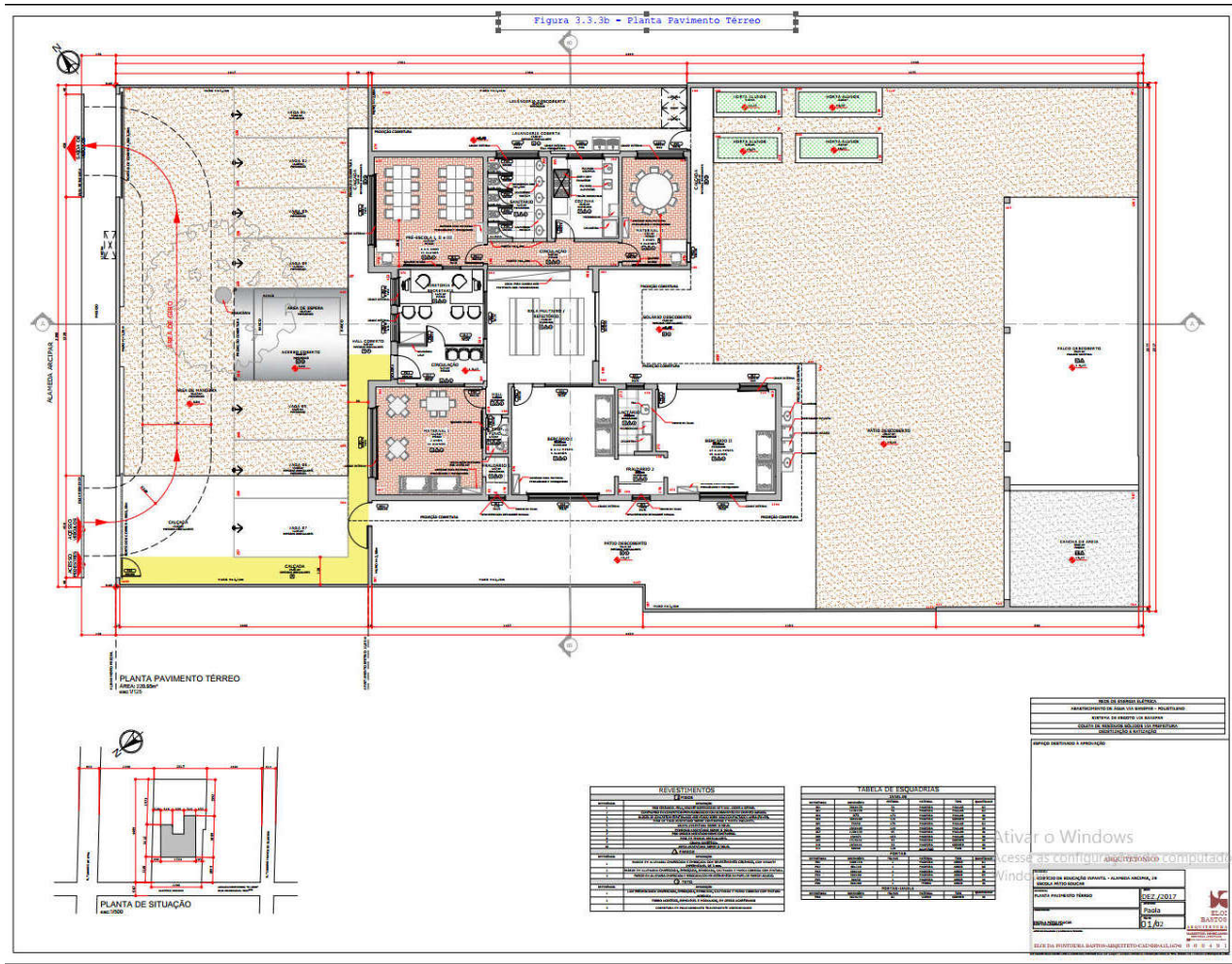
3.3.3 Caracterização das Benfeitorias

Trata-se de uma Edificação térrea, com unidades distribuídas e características descritas nas plantas apresentadas nas figuras 3.3.3a, 3.3.3b, e 3.3.3c (fornecidas pela Locatária do imóvel):

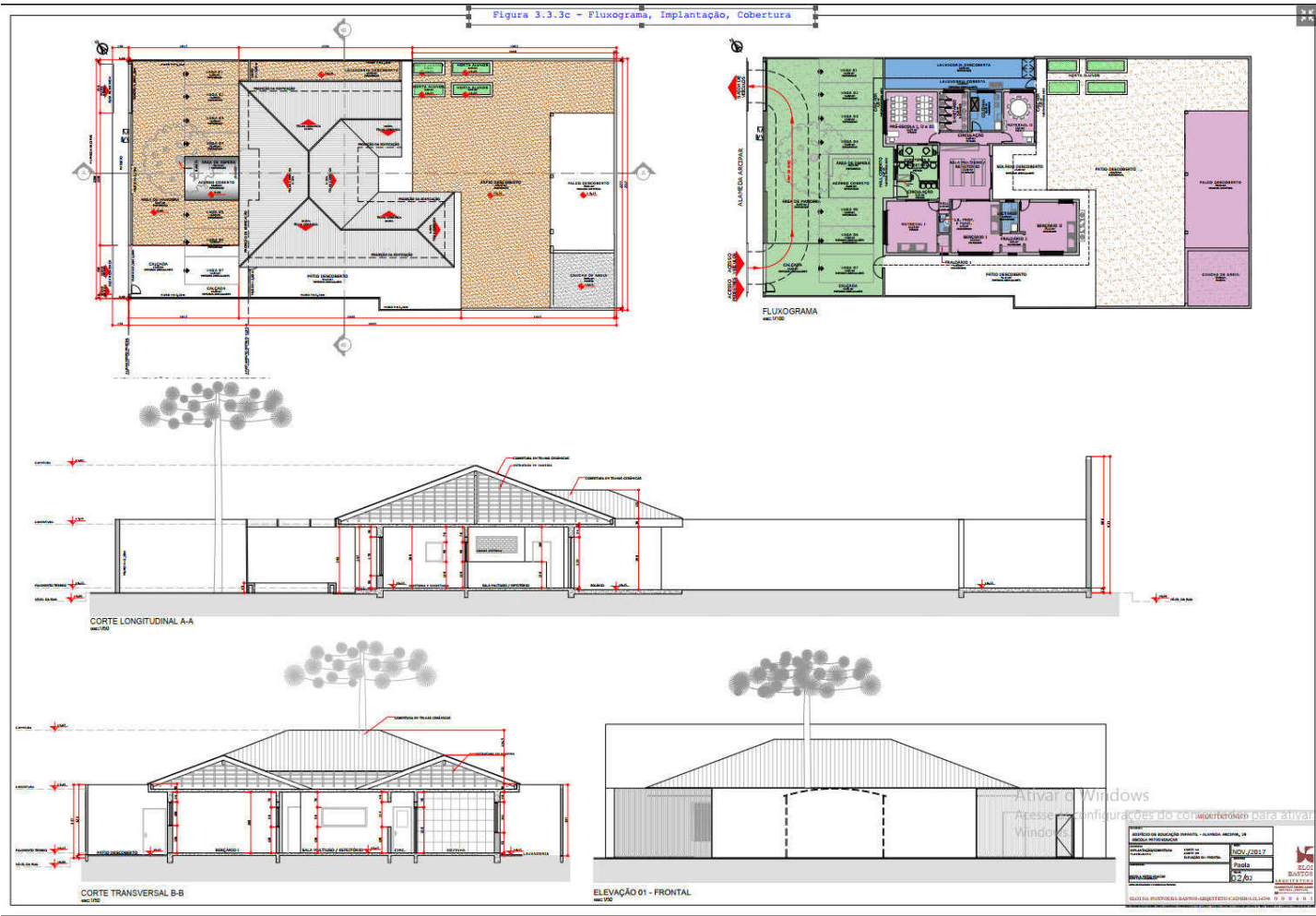




VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJ	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

4 METODOLOGIA

O Imóvel Avaliando é um terreno com benfeitorias.

Para obter uma estimativa do valor do mercado do mesmo utilizou-se as metodologias específicas e distintas para avaliar o terreno e para avaliar as benfeitorias que serão apresentadas a seguir.

4.1 Metodologia para Avaliação do valor de mercado do Terreno

Para se obter o valor de mercado do terreno, optou-se, dentre os métodos existentes, pela metodologia conhecida como *Método Comparativo Direto De Dados De Mercado*, uma vez que, em razão da existência de fontes de informações possíveis e confiáveis, configuram-se pressupostos técnicos para utilização do método.

O *Método Comparativo Direto De Dados De Mercado* é um método consagrado e com larga utilização. Tal método visa a obtenção do valor, desde que, presentes pressupostos técnicos para tanto, e tem apreciação e definição presente na norma ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, série 14.653 que estabelece regras, procedimentos e considerações a respeito dos diversos procedimentos aplicáveis às técnicas de avaliação imobiliária.

Segundo a norma da ABNT, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado *identifica o valor de mercado de um bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

4.1.1 A Obtenção dos Dados

A amostra é composta por um conjunto de informações e elementos representativos de imóveis colocados à disposição para negócios a serem realizados no mercado imobiliário, os quais guardam semelhanças físicas e técnicas ao imóvel avaliando.

Neste sentido, é necessário que a amostra do mercado de imóveis seja composta por elementos definidos segundo variáveis que tenham características assemelhadas às do imóvel avaliando. Assim, a estimativa de valor pelo método comparativo (NBR 14653:2/2011) se baseia na pesquisa de preços representativa do comportamento de mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido.

4.1.2 O Tratamento de Dados

O Tratamento de Dados se dá pelo uso de técnicas de comparação, também denominadas de homogeneização, através do *Tratamento Científico*. Desta forma, permite que se possa aproximar variáveis e elementos mais presentes no processo de comparação, assim como, expurgar eventuais discrepâncias encontradas no modelo.

O tratamento dos dados, decorrente da quantidade e qualidade dos dados disponíveis, poderá ser por critérios e fatores determinísticos ou por uso de tratamento científico, de forma a resultar no modelo validado por análises estatísticas que explique o comportamento



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

do mercado imobiliário da região. Isso possibilita a valoração do imóvel, levando-se em consideração as flutuações do mercado imobiliário, frequentemente, diferente das flutuações dos outros ramos da economia.

Convém mencionar que a norma NBR 14.653, diz que:

“As características e os atributos dos dados pesquisado que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatísticas, respeitando os níveis definidos nesta norma”.

A intenção da normatização é dar tratamento às avaliações por tratamento de dados, porém a norma permite o tratamento por homogeneização.

4.1.3 A Evolução dos Cálculos

O valor de mercado do imóvel avaliando será calculado a partir da obtenção dos dados oriundos da pesquisa de mercado realizada com intuito de avaliar a situação das ofertas de imóveis disponíveis, anunciados nos meios de comunicação e imobiliárias da cidade de São José dos Pinhais.

Para isto, são utilizados critérios e técnicas para realização dos cálculos conforme segue:

I - são realizadas pesquisas de ofertas de imóveis disponibilizados para comercialização por diversas sociedades empresariais imobiliárias, por intermédio de divulgação realizada em diversificadas fontes de informações tais como: divulgações de empresas imobiliárias, portais de empresas concentradoras de ofertas de Venda de imóveis, e demais informações disponibilizados na internet ou outros meios de divulgação;

II – deve-se identificar variáveis de comparação definidas e pertinentes ao imóvel pesquisado, descartando-se os imóveis ofertados que não atendem tais características de similaridade com o imóvel avaliando;

III - para realização dos cálculos optou-se por utilizar procedimentos estatísticos compreendidos na homogeneização, através de:

- ✓ técnicas estatística descritiva - é a etapa da análise utilizada para descrever e resumir os dados para se obter um conjunto de dados que descrevem os atributos mais proeminentes da amostra; e
- ✓ tratamento científico dos dados - é a etapa para aferir o comportamento do mercado e formação de valores, devidamente explicitados e testados através de técnicas de Regressão Linear.

4.1.4 A Homogeneização dos Dados

Ao optar pelo método “COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”, consagrado nos procedimentos de avaliação imobiliária, previsto na norma ABNT – 14653-1 e



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

14653-2, o pesquisador tem consciência, de antemão, que ele precisará adotar critérios de homogeneização de dados para fazer com que as especificações e características similares possam, no decorrer dos cálculos, reunir as características equitativas mais contundentes.

Desta forma, é necessário o tratamento científico dos dados obtidos nas ofertas de imóveis comparáveis que compõem a amostra, a fim de homogeneizar tais características.

A técnica utilizada para este fim é a Regressão Linear (inferência estatística). Esta técnica pondera, por meio de cálculos testados e reconhecidos cientificamente, o impacto das variáveis não homogêneas na formação do valor de Venda dos imóveis que compõem a amostra, e com isto oferece parâmetros para cálculo do valor de Venda do Imóvel Avaliando de forma bastante consistente.

4.2 Metodologia para Avaliação do Valor das Benfeitorias

O Valor das Benfeitorias será calculado identificando-se a metragem de área construída averbada e multiplicando-se pelo valor do Custo Unitário Básico (CUB) do Paraná deduzindo-se a depreciação.

De acordo com o Sinduscon-PR, o CUB é o:

"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."³

Assim, o valor das benfeitorias será calculado conforme expressão a seguir:

VB = (ACA x CUB) * (S/100), onde:

VB = Valor das Benfeitorias

ACA = Área Construída Averbada (em metros quadrados - m²)

CUB = Custo Unitário Básico (em reais – R\$)

S = Coeficiente de Conservação do bem (*Método Ross-Heidecke*)

Para cálculo da depreciação será considerando o estado aparente das benfeitorias de acordo com o *Método de Depreciação de Ross-Heidecke*.

³ Fonte: <https://sindusconpr.com.br/o-que-e-o-cub-como-e-calculado-394-p>



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

5 FUNDAMENTAÇÃO E CÁLCULOS DO VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Como já foi mencionado o Imóvel avaliando é um terreno com benfeitorias. A avaliação para obter uma estimativa do valor do mercado do mesmo foi realizada em três Etapas:

- Etapa 1: Avaliação do valor de mercado do terreno;
- Etapa 2: Avaliação do valor das benfeitorias; e
- Etapa 3: Conclusão sobre o Valor do Imóvel Avaliando.

Nos itens 5.1, 5.2 e 5.3 são apresentadas as referidas etapas.

5.1 Etapa 1: Avaliação do valor de mercado do terreno

5.1.1 Fundamentação

Conforme mencionada no item 4.1 a metodologia adotada para avaliação do terreno que compõe o Imóvel Avaliando foi o *Método Comparativo Direto De Dados De Mercado*.

No referido método parte-se da obtenção dos dados (amostra⁴), seguida pelo tratamento dos dados, depois se demonstra como se dá a Evolução dos Cálculos, na sequência se apresenta a Homogeneização dos Dados, e finalmente chega-se ao valor estimado para terreno do Imóvel Avaliando.

Para o saneamento da amostra utiliza-se: o *Critério de Chauvenet*⁵; a identificação de *outliers*⁶ do desvio padrão de cada unidade da amostra; e saneamento das variáveis independentes pelo teste t de student.

Estes processos e a regressão linear permitem encontrar com boa margem de precisão o valor de mercado do terreno do Imóvel Avaliando, conforme será demonstrado a seguir:

⁴ elementos representativos de imóveis colocados à disposição para negócios.

⁵ critério estatístico para eliminação de outliers.

⁶ são elementos (amostras) com comportamento muito diferente dos demais.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJ	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

5.1.1.1 Saneamento da Amostra – Critério *Chauvenet*

O saneamento da amostra consiste em realizar a análise e eliminação dos dados discrepantes.

Para a utilização do Critério *Chauvenet* é necessário antes encontrar a média e o desvio padrão da amostra (Kazmier – 2008). As equações Equação (1) e Equação (2) apresentam os cálculos para a média e desvio padrão, respectivamente:

$\bar{X} = \frac{\sum X}{n}$	Equação (1)
$S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$	Equação (2)

Após encontrados a média e o desvio padrão da amostra, identifica-se qual o coeficiente de Chauvenet está associado com o tamanho da amostra (n) conforme a Tabela 5.1.1.1.

Tabela 5.1.1.1 – Coeficiente de Chauvenet			
n	Coeficiente	n	Coeficiente
3	1,38	16	2,16
4	1,54	17	2,18
5	1,65	18	2,20
6	1,73	19	2,22
7	1,80	20	2,24
8	1,87	21	2,26
9	1,91	22	2,28
10	1,96	23	2,30
11	1,99	24	2,31
12	2,03	25	2,33
13	2,06	26	2,35
14	2,10	27	2,36
15	2,13	28	2,37

Em seguida calcula-se (equação Equação (2)) o valor de Chauvenet, o qual possibilita a verificar se os elementos que compõem o conjunto amostral estão dentro da faixa limite de aceitação.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

$$Ch = S \cdot C_{ch} \quad \text{Equação (2)}$$

Onde:

Ch = Valor de Chauvenet

S = Desvio Padrão

C_{ch} = Coeficiente de Chauvenet

Finalmente, com o parâmetro da amostra utilizado (limite superior - equação Equação (3)), limite inferior - equação Equação)), calcula-se a faixa de valor na qual a variável dependente de cada elemento que compõe a amostra seja aceitável.

$$L_{inferior} = \bar{X} - Ch \quad \text{Equação (3)}$$

$$L_{superior} = \bar{X} + Ch \quad \text{Equação (5)}$$

Valores da variável dependente da amostra que estejam abaixo do Limite Inferior e os valores acima do limite superior são rejeitados, pois poderiam influenciar tendenciosamente a estimativa do valor de mercado do Imóvel Avaliando para cima ou para baixo.

O gráfico representativo da funcionalidade do critério de *Chauvenet* está apresentado pela Figura 5.1.1.1.

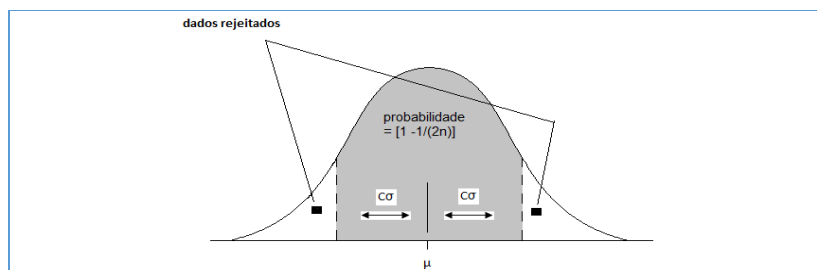


Figura 5.1.1.1 - Gráfico ilustrativo do Critério Chauvenet

5.1.1.2 Saneamento da Amostra – Critério *Outliers*

Como já mencionado os *Outliers* são elementos (amostras) com comportamento muito diferente dos demais.

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

A confirmação desses valores pode ser verificada através dos resíduos padrão, os quais apresentam pontos dispostos aleatoriamente acima dos intervalos $[-2, +2]$. Sempre que se encontra essa situação, deve-se refazer os testes sem o ponto (elemento que compõe a amostra) discrepante até que o conjunto amostral esteja saneado.

Ou seja, até que os resíduos padrão, calculados por regressão linear aplicada sobre os elementos que compõem a amostra, estejam dentro dos limites -2 e $+2$.

5.1.1.3 Saneamento das Variáveis Independentes, Distribuição t de Student

A Norma NBR 14653-2 determina que o nível de significância das variáveis independentes, medido através do teste t, seja enquadrado conforme apresentado no quadro 5.1.1.3.

Quadro 5.1.1.3 - Nível de Significância das Variáveis Independentes		
Grau	Probabilidade	Grau de Confiança
III	10%	90%
II	20%	80%
I	30%	70%

Como pode ser observado no Quadro 5.1.1.3, a variável deve atingir ao menos a confiança de 90%, 80% ou 70%.

Para o teste t, o seu grau de liberdade deverá ser representado por:

$$(n - (k+1)),$$

onde:

k é o número de variáveis independentes;

n é o número de elementos que compõem a amostra.

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

5.1.1.4 Regressão Linear Múltipla

Após verificado os testes de hipóteses (de acordo com o exposto no itens 5.1.1.1 a 5.1.1.3) e aprovado os elementos que compõem a amostra a ser efetivamente utilizada, estima-se o valor do imóvel avaliando pela *Regressão Linear Múltipla*.

De acordo com o Kazmier (2008), a regressão linear múltipla é dada pela equação.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \dots + \beta_m \cdot X_m \quad (4)$$

Em que:

Y – Variável dependente;

β_0 – Primeiro parâmetro da equação de regressão, o qual indica o valor de Y quando $X = 0$;

β_i – Coeficientes da regressão linear;

X_i – Variáveis independentes;

m – Quantidade de variáveis independentes.

Dada a complexidade dos cálculos, os mesmos são realizados utilizando-se de ferramenta auxiliar que disponha deste recurso. No presente laudo utilizou-se o Excel para este fim.

A seguir será demonstrado o cálculo do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando orientando-se pelas fundamentação, técnicas, métodos até aqui apresentados.

5.1.2 Validação da Amostra



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

5.1.2.1 Dados Coletados

A tabela 5.1.2.1 apresenta os dados coletados no mercado para compor a amostra que foi utilizada como base para os cálculos que permitiram atingir o objetivo do presente laudo.

Tabela 5.1.2.1 - Planilha dos dados coletados - Terrenos a venda no bairro Iná, São José dos Pinhais - PR

seq	ID	Fonte	Imovel	Logradouro	nº	Bairro	CEP	Oferta	Metragem	PVG	R\$/m²
1	10832001	Antena Consultoria Imobiliária	TERRENO	Rua Claudio Pereira Da Cruz	1196	Iná	83065-020	R\$ 450.000,00	624,50	125,67	R\$ 720,58
2	Pi17057	Pronto Imoveis	TERRENO	Rua Marechal Hermes	1870	Iná	83065-000	R\$ 1.200.000,00	1200,00	129,28	R\$ 1.000,00
3	TE0046-CAZH	Carmen Mais Imóveis	TERRENO	Tavares de Lyra	1889	iná	83065-180	R\$ 1.060.000,00	1200,00	125,67	R\$ 883,33
4	90065001	Innova Imobiliária	TERRENO	Avenida Rui Barbosa	5380	iná	83065-260	R\$ 900.000,00	858,00	143,65	R\$ 1.048,95
5	TE0017-NORE	Norberto Assessoria Imobiliária	TERRENO	Rua Adir Pedroso	331	Iná	83065-110	R\$ 745.000,00	943,00	125,67	R\$ 790,03
6	753631001	Corteze Imóveis	TERRENO	Rua Vítor Gomes De Lima	186	Iná	83065-060	R\$ 200.000,00	432,00	89,65	R\$ 462,96
7	TE00005	Fan Imobiliária	TERRENO	Evanira Bonin da Rocha Cruz	1507	Iná	83065-090	R\$ 220.000,00	424,00	125,67	R\$ 518,87
8	TE00012	Fan Imobiliária	TERRENO	Teodoro Franco de Oliveira	750	Iná	83065-190	R\$ 280.000,00	410,00	125,67	R\$ 682,93
9	202	Home Prime Imoveis	TERRENO	Rua Marechal Hermes	2578	Iná	83065-000	R\$ 800.000,00	798,00	143,65	R\$ 1.002,51
10	10473003	Antena Consultoria Imobiliária	TERRENO	Teodoro Franco de Oliveira	756	Iná	83065-190	R\$ 350.000,00	400,02	125,67	R\$ 874,96
11	TE0049-CAZH	Carmen Mais Imóveis	TERRENO	Josefina Dal Negro	76	Iná	83065-230	R\$ 500.000,00	400,08	125,67	R\$ 1.249,75
12	10858001	Antena Consultoria Imobiliária	TERRENO	Rua Sebastiao Alcebiades Nogueira	131	Iná	83065-290	R\$ 270.000,00	419,25	89,75	R\$ 644,01
		IMÓVEL AVALIANDO	TERRENO	Rua Arcipar, 53		Iná	83065-210	?	978,12	125,67	?



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

5.1.2.2 Localização das Amostras

O mapa a seguir apresenta a posição aproximada das amostras coletadas.



Fonte: Site Prefeitura de São José dos Pinhais - Adaptado pelo Perito

5.1.2.3 Análise e homogeneização das características

Para se obter a estimativa do valor de mercado do Imóvel Avaliado pelo método citado: foram coletados 12 (doze) elementos amostrais, atendendo aos requisitos da ABNT NBR 14.653-2:2011.

Para homogeneização buscou-se encontrar terrenos colocados a Venda localizados no Bairro Iná em São José dos Pinhais, identificando-se: a metragem do terreno; e o valor do PVG⁷ (Planta de Valores Genéricos) de cada oferta que compõe a amostra.

Como pode ser observado na tabela 5.2.1, as características, a *Metragem* e o *PVG* do local em *Que se Localiza o Imóvel* não são equivalentes.

Por este motivo, para fins de homogeneização e cálculo foram consideradas como variável dependente *Y*, o *Valor da Oferta em R\$*, e 2 (duas) variáveis independentes, sendo, *X1* a *Metragem do terreno em m²*; e *X2* o *PVG do local onde se localiza o imóvel*.

⁷ PVG (Planta de Valores Genéricos) é valor de referencia utilizado de base para o cálculo do valor venal dos imóveis disponibilizado pela prefeitura de São José dos Pinhais.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

5.1.2.4 Aplicação do Critério de *Chauvenet*

As equações (1), (2), (3), (4) e (5) mencionadas no decorrer do presente item foram apresentadas no item 5.1.1.1.

Com os dados coletados como amostra (tabela 5.1.2.1) e as equações Equação (1) e Equação), encontra-se os valores da média (R\$ 581.250,00) e do desvio padrão (R\$ 347.602,99) para *Validação do Preço Oferta* dos 12 elementos que compõem a amostra.

Os valores do coeficiente de Chauvenet, encontrados na Tabela 5.1.1.1, para $n=12$, tem-se o valor de Chauvenet = 2,03. Feito o cálculo, na (equação *Equação (2)*) chega-se a R\$ 705.634,08. Com esse dado, é possível o cálculo da faixa de aceitação dos dados da amostra (equações *Equação (3)* e *Equação*). Assim, o limite inferior alcançou o valor de R\$ 124.384,08 e o superior de R\$ 1.286.884,08.

Após calculados os limite inferior de superior para o conjunto amostral, verifica-se os elementos que compõem a amostra na coluna "*Oferta*" (tabela 5.1.2.1), para identificar se os mesmos estão dentro da faixa (de R\$ 124.384,08 a R\$ 1.286.884,08).

Como pode-se observar na referida tabela, todos os dados se enquadram dentro dos limites. Assim, não é necessário retirar nenhum dado por esse critério.

5.1.2.5 Saneamento das Variáveis independentes "*Distribuição t de Student*"

Para o teste t o seu grau de liberdade deverá ser representado pelo $(n - (k+1))$. O parâmetro do teste é $t_{crit10\%(n - (k+1)); (12 - (2+1))} = 1,833112933$ (informação retirada da tabela de distribuição de *t-Student*).

A Tabela 5.1.2.5 mostra os parâmetros de *t-Student*.

DESCRIÇÃO	COEFICIENTES	STAT t
Interseção	-552251,445279852	2,500727576
Metragem [m ²]	960,898636756123	9,10576808
PVG	3937,35349549584	2,015335134

Fonte: Elaborado pelo Perito

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

Como pode-se observar todas as variáveis estão com o valor de t (coluna *stat t* tabela 5.1.2.5) superior ao valor mínimo crítico (1,83), e de acordo com a Norma, não é necessário rejeitar nenhuma variável por este critério.

5.1.2.6 Saneamento da Amostra – Critério *Outliers*

A tabela 5.1.2.6 apresenta os dados da amostra para a análise dos *Outliers*.

Tabela 5.1.2.6 – Dados Amostrais, Valores Estimados e Resíduos

DADO OBSERVADO	OFERTA [R\$]	ESTIMADO OFERTA [R\$]	RESÍDUOS	RESÍDUOS PADRÃO
1	R\$ 450.000,00	542636,9672	-92636,96715	-1,034808655
2	R\$ 1.200.000,00	1109847,979	90152,02127	1,007050368
3	R\$ 1.060.000,00	1095634,133	-35634,13261	-0,39805393
4	R\$ 900.000,00	837800,4147	62199,58532	0,694805445
5	R\$ 745.000,00	848683,183	-103683,183	-1,158201292
6	R\$ 200.000,00	215840,5067	-15840,50667	-0,176947647
7	R\$ 220.000,00	349976,7905	-129976,7905	-1,451916139
8	R\$ 280.000,00	336524,2096	-56524,20957	-0,631408206
9	R\$ 800.000,00	780146,4965	19853,50352	0,22177515
10	R\$ 350.000,00	326934,4412	23065,55883	0,257655671
11	R\$ 500.000,00	326992,0951	173007,9049	1,932598647
12	R\$ 270.000,00	203982,7844	66017,2156	0,73745059

Fonte: Elaborado pelo Perito

Como pode-se observar, todos os dados apresentados na coluna *Resíduos Padrão* estão dentro da faixa $[-2; 2]$, não sendo necessário rejeitar nenhum dado da amostra por esse critério.

5.1.2.7 Regressão Linear Múltipla

As Tabelas 5.1.2.7(a) e 5.1.2.7(b) mostram os dados retirados da análise de Regressão Linear realizada.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

Tabela 5.1.2.7(a) – Dados referentes aos coeficientes de determinação

Indicador Regressão Linear	Cálculo
R múltiplo	0,966268258
R-Quadrado	0,933674347
R-quadrado ajustado	0,918935313
Erro padrão	98969,04139
Observações	12

Fonte: Elaborado pelo Perito

Observando-se a tabela 5.1.2.7(a), percebe-se o coeficiente de determinação R-Quadrado Ajustado (R^2a) é igual a 0,9189. Isto significa que o modelo permite explicar cerca de 91,89% o comportamento das variações da variável dependente em função da variáveis independentes.

Para se ter como referência as análises do mercado imobiliário geralmente apresentam coeficientes de determinação entre 0,65 a 0,95.

Para finalizar a validação da amostra avalia-se o comportamento do F de *Fischer-Snedecor*.

Tabela 5.1.2.7(b) – Outros dados inerentes na linearização

ANOVA	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	2	1,24095E+12	6,20476E+11	63,34705124	4,98387E-06
Resíduo	9	88153840377	9794871153		
Total	11	1,32911E+12			

Fonte: Elaborado pelo Perito

Como pode ser observado na tabela 5.1.2.7(b), o teste do modelo, através do indicador estatístico *F*, de *Fischer-Snedecor*, foi de $F(2,9) = 63,34705124$, sendo muito superior ao valor mínimo crítico ($F_{crit1\%}(2;12) = 6,92660814$) recomendado pela Norma para o caso, e, indica, que este indicador estatístico também comprova a consistência do modelo.

Pode-se concluir que as variáveis independentes, apresentaram um excelente desempenho na modelagem estatística, a partir da amostra obtida.

Assim, considera-se validada a amostra para fins de cálculo do valor de mercado do terreno que compõe o Imóvel avaliando.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

5.1.3 Cálculo do Valor de Venda do Terreno do Imóvel Avaliando

O modelo estatístico decorrente da regressão linear aplicada à amostra de terrenos colocados à venda no mercado imobiliário do Bairro Iná em São José dos Pinhais PR foi validada.

Isto permite utilizarmos os coeficientes calculados para as variáveis independentes (apresentados na segunda coluna da Tabela 5.1.2.5), para estimar o valor do terreno do *Imóvel Avaliando* pela equação (regressão linear múltipla) apresentada a seguir:

Valor Estimado de Oferta do Terreno Avaliando	=	<i>Coeficiente de Interseção</i>	+	<i>(Coeficiente da variável X₂* Metragem do Terreno em m²)</i>	+	<i>(Coeficiente da variável X₂ * PVG do terreno)</i>
--	---	----------------------------------	---	--	---	---

Desta forma aplicando os valores do terreno do Imóvel Avaliando (última linha da Tabela 5.1.2.1) para as variáveis independentes (Metragem do Terreno e PVG) tem-se:

Valor Estimado de Oferta do Terreno Avaliando	=	-552251,445279852	+	(960,898636756123 * 978,12)	+	(3937,35349549584 * 125,67)
--	---	-------------------	---	-----------------------------	---	-----------------------------

Feitos os cálculos chega-se ao Valor Estimado de Oferta do Terreno Avaliando de **R\$ 882.429,94** (Oitocentos e Oitenta e Dois Mil, Quatrocentos e Vinte Nove Reais e Noventa e Quatro Centavos).

Agora é importante calcular a faixa de variação aceitável para o Valor Estimado de Oferta do Terreno Avaliando.

5.1.3.1 Intervalo de confiança (IC):

O Intervalo de Confiança indica a faixa de variação aceita como válida no cálculo do valor do terreno do Imóvel Avaliando.

Sendo, o nível de significância da amostra, 80%, portanto = 0,10 (bicaudal) de acordo com a Norma, na tabela t *teste bicaudal*, obtêm-se para:



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

$$IC = \left(\frac{t*s}{\sqrt{n-1}} \right), \text{ Onde:}$$

$t(2;0,10;n-(k+1))$ é valor para t obtido na tabela *T-Student* para os parâmetros definidos;
 n é o tamanho da amostra;
 s é o desvio padrão.

Substituindo pelos valores na expressão calcula-se o Intervalo de Confiança conforme segue:

$$IC = \left(\frac{1,383028738 * 347.602,99}{\sqrt{12 - 1}} \right)$$

$$IC = \left(\frac{480,744,93}{3,31662479} \right) = 144.950,05$$

Calculado o Intervalo de Confiança (IC) pode-se calcular o Limite Superior(LS) e o Limite Inferior (LI), os quais definem a faixa de variação admitida a fim de possibilitar o cálculo do percentual (estimativa) para mais ou para menos que o valor de mercado estimado do terreno Avaliando pode variar.

Para calcular os limites utiliza-se as expressões a seguir:

$$LI = X - IC$$

$$LS = X + IC$$

Em que:

X é a média aritmética dos valores amostrais da variável dependente (coluna "oferta" na tabela 5.1.2.1).

Substituindo-se os valores nas fórmulas acima obtém os seguintes Limites

$$LI = 581.250,00 - 144.950,05 = 436.299,95$$

$$LS = 581.250,00 + 144.950,05 = 726.200,05$$

5.1.3.2 Amplitude do intervalo de confiança (AIC):

AIC é a amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central calculada pela fórmula a seguir:



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

$$AIC = \left(\frac{LI \text{ ou } LS}{X} \right) - 1) * 100 = \pm \% \text{ de variação}$$

Onde:

LI é o Limite Inferior do intervalo de confiança;

LS é o Limite Superior do intervalo de confiança;

X é a média aritmética dos valores amostrais da variável dependente (coluna “oferta” na tabela 5.1.2.1).

Efetuando-se o cálculo obtém-se:

$$AIC = \left(\frac{436.299,95 \text{ ou } 726.200,05}{581.250,00} \right) - 1) * 100 = \pm 24,94\%$$

Neste caso a norma considera aceitável a variação calculada e indica que o cálculo possa ser feito com uma variação de 15% para mais ou para menos.

Assim, a partir do cálculo da amplitude do intervalo de confiança finalmente obtém-se o valor estimado para o valor de Venda do Terreno em questão e também as variações mínimas e máximas aceitáveis conforme resumido na Tabela 5.1.3.2.

Tabela 5.1.3.2 – Valor de Venda Estimado e Faixa de Aceitação

DESCRIÇÃO	VALOR R\$
Valor de Mercado Estimado para Venda do Terreno do Imóvel Avaliando	R\$ 882.429,94
Variação para +	R\$ 1.014.794,43
Variação para -	R\$ 750.065,45

Fonte: Elaborado pelo perito

A tabela 5.1.3.2 apresenta os valores considerando que o valor estimado para a venda do terreno, varia dentro de uma margem de negociação de 15% para mais ou para menos em relação ao valor estimado do Terreno do Imóvel Avaliando.

A seguir será calculado o valor da Benfeitoria existente no imóvel considerando a metragem averbada de 300m2 de acordo com a cópia da matrícula 47.881



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

apresentada no anexo I (parte II do Laudo), para enfim chegar-se ao valor estimado de mercado para venda do Imóvel Avaliando.

5.2 Etapa2: Avaliação do Valor das Benfeitorias

5.2.1 Fundamentação

Para o cálculo do valor das benfeitorias, será utilizada a expressão de valor já mencionada no item 4.2, a seguir reproduzida:

VB = (ACA x CUB) * (S/100), onde:

VB = Valor das Benfeitorias

ACA = Área Construída Averbada (em metros quadrados - m²)

CUB = Custo Unitário Básico (em reais – R\$)

S = Coeficiente de Conservação do bem (*Método Ross-Heidecke*).

Como já mencionado o valor das benfeitorias será calculado com base nos 300m² averbados na matrícula 47.881 (anexo I).

A configuração e características dos ambientes das benfeitorias estão em conformidade com as plantas fornecidas pela locatária do imóvel desenvolvidas para um reforma feita recentemente (ver item 3.3.3).

O Padrão da Residência foi definido conforme norma NBR 12721.

Utilizou-se o CUB/m² desonerado para o cálculo do valor das benfeitorias.

De acordo com Sinduscon-PR a Norma Técnica:

“a metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências.”



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

Para cálculo da depreciação foi considerando o estado aparente das benfeitorias de acordo com o *Método de Depreciação de Ross-Heidecke*.

5.2.2 Calculo do Valor das Benfeitorias

Antes de definir os parâmetros para o cálculo do valor das benfeitorias faz-se necessário o cálculo do índice de depreciação.

5.2.2.1 Calculo do Índice de Depreciação

Depreciação é tido como a perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade.

O Método *Ross-Heidecke* será utilizado para o desenvolvimento do cálculo. Trata-se de um método que considera a idade e o estado de conservação do imóvel.

Para utilização do referido método é necessário classificar cada sistema construtivo da Edificação nos seguintes estados de conservação

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos simples e importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes e edificação

Para obtenção dos índices de conservação do imóvel definidos pela tabela padrão do *Método Ross-Heidecke* é necessário calcular a idade do imóvel.

Para fins de uso do método *Ross-Heidecke* foi utilizado a idade aparente com base na vistoria do imóvel, fotos apresentadas no anexo V (Parte II do Laudo), e, considerando a reforma feita recentemente no bem Avaliando.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJ	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

Segundo o IBAPE⁸:

“para benfeitorias bem tratadas, conservadas ou mesmo reformadas, a idade aparente será menor que a idade real e, inversamente, ocorrendo falta de tratos, a idade aparente será maior que a real. Resumindo os principais fatores que contribuem para que a idade aparente seja sempre menor do que a idade real são:

- *Manutenção de boa qualidade, com mão de obra qualificada;*
- *Pinturas constantes;*
- *Reformas parciais e totais.”*

Assim, os cálculos da depreciação foram feitos considerando os aspectos a seguir:

- A Idade Aparente(IA) do Imóvel: 16 anos;
- Vida útil (VU): 60 anos;
- Idade em percentual da Vida Útil do Bem (IA/VU): 26% (16/60);
- Estado de conservação dos Sistemas Construtivos: utilizados os coeficientes retirados da tabela padrão definida no método *Ross-Heidecke*.

Considerando estes aspectos, construiu-se a tabela 5.2.2.1, a qual demonstra o coeficiente de conservação para cálculo do valor depreciado do bem conforme definido pelo método *Ross-Heidecke*.

⁸ Fonte: http://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii_cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf





Tabela 5.2.2.1: Coeficiente de Conservação do Imóvel pelo Método de Ross-Heidecke (26% da Vida útil)

Sistemas construtivos	PESO (A)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO (B)								Coeficiente de Conservação (A) * (B)
		a	b	c	d	e	f	g	h	
		0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207	
ESTRUTURA	8			X						6,52
ALVENARIA	12		X							10,01
REVESTIMENTO	16		X							13,34
PINTURA	8				X					6,152
PISO	10		X							8,34
COBERTURA	9				X					6,92
FORRO	5			X						4,08
ESQUADRIAS	10				X					7,69
HIDRÁULICA	12			X						9,78
ELÉTRICA	10			X						8,15
SOMA	100	Coeficiente de Conservação (S)								80,98

Para obter o índice de depreciação basta deduzir de 100% o coeficiente de Conservação (S) obtido na tabela 5.2.2.1 dividido por 100 (cem) para transformá-lo em decimal conforme demonstrado a seguir:

$$\begin{aligned}
 \text{Índice de Depreciação} &= (100 - S) / 100 \\
 &= (100 - 80,98) / 100 \\
 &= 0,1902 \text{ ou } 19,02\%
 \end{aligned}$$

5.2.3 Cálculo do Valor das Benfeitorias (VB)

Encontrado o coeficiente de conservação das benfeitorias e o, conseqüente índice de depreciação do bem retoma-se a expressão de valor apresentada no item 5.2.1 a fim de efetuar-se o cálculo do valor do benfeitoria:



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

Expressão de Valor: $VB = (ACA \times CUB) * (S/100)$

O cálculo do valor das benfeitorias será realizado utilizando-se os seguintes parâmetros:

- Área Construída Averbada (ACA): 300 m²;
- Padrão Construtivo: padrão normal R-1;
- Valor do Custo Unitário Básico (CUB) desonerado para o padrão construtivo Normal R-1 mês de referência setembro 2020 para o estado do Paraná⁹: R\$ 1.855,22/m² (Hum Mil e Oitocentos e Cinquenta e Cinco Reais e Vinte e Dois Centavos);
- Coeficiente de Conservação das Benfeitorias (S): 80,98

$$VB = (300 \times 1.855,22) * (80,98 / 100)$$

$$VB = (556.566,00) * (0,8098)$$

$$VB = R\$ 450.707,15$$

Como pode ser observado o valor atual das benfeitorias foi avaliado em R\$ 450.707,15 (quatrocentos e cinquenta mil e setecentos e sete reais e quinze centavos).

5.3 Etapa 3: Conclusão sobre o Valor do Imóvel Avaliando

O valor estimado de mercado de Venda do imóvel avaliando, resultante da avaliação decorrente dos modelos estatísticos e cálculos matemáticos apresentados está bem alinhado com indicadores de referência de mercado.

Enfim, o valor de Mercado do *Imóvel Avaliando* tomando-se como referência monetária o mês de Setembro de 2020 está apresentado na tabela 5.3.

⁹ <http://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

Tabela 5.3 – Resultado estimado do Valor de Venda do Imóvel
Avaliando

DESCRIÇÃO	VALOR
VALOR DE MERCADO ESTIMADO PARA VENDA Imóvel Avaliando	R\$ 1.333.137,09
VARIAÇÃO PARA -	R\$ 1.200.772,60
VARIAÇÃO PARA +	R\$ 1.465.501,58
VALOR DO m ²	R\$ 1.362,96
VARIAÇÃO Para ± em %	±9,93%

Fonte: Elaborado pelo Perito

A tabela 5.3 apresenta os valores considerando que o Valor Estimado para a Venda do Imóvel Avaliando, varia dentro de uma margem de negociação de 9,93% para mais ou para menos.

6 CONCLUSÃO

Durante a pesquisa foram avaliados vários imóveis para se obter a amostra composta de 12 elementos - terrenos colocados à venda no bairro Iná em São José dos Pinhais.

Com isso, foi possível obter um bom entendimento do Mercado Imobiliário do local em análise, e permite ter confiabilidade no valor de mercado estimado para o Imóvel Avaliando.

Conclui-se, que o Valor de Mercado Estimado para Venda do imóvel Avaliando é:

R\$ 1.333.137,09	Um milhão, Trezentos e Trinta e Três mil, Cento e Trinta e Sete Reais, e Nove Centavos
-------------------------	---

O valor foi calculado respeitando as normas e os métodos científicos e estatísticos aplicáveis ao caso.

O valor estimado está bem alinhado com os preços praticados no mercado avaliado, tendo como referência o mês de Setembro de 2020.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

7 QUESITOS DAS PARTES

7.1 Quesitos parte Autora

No movimento 126.1 a Parte Autora solicita informações e esclarecimentos no presente Laudo aos seguintes quesitos - as respostas estão apresentadas logo após ao questionamento apresentado:

- 1) Os valores: venal, do metro quadrado, do terreno, das edificações, das acessões e instalações do imóvel;

A tabela 7.1 resume as informações solicitadas no presente quesito.

Tabela 7.1 –Valor de Venda do Imóvel Avaliando

DESCRIÇÃO	VALOR
VALOR DE MERCADO ESTIMADO PARA VENDA Imóvel Avaliando	R\$ 1.333.137,09
Valor do metro quadrado	R\$ 1.362,96/ m ²
Terreno	R\$ 882.429,94
Benfeitorias	R\$ 450.707,15

Fonte: Elaborado pelo Perito

- 2) as especificações técnicas como área de terreno e área construída;

O terreno mede 978,12m², medindo 22,0 metros de frente para a Alameda Arcipar, pelo lado direito, de quem da frente do imóvel o observa, mede 44,46 metros e, pelo lado esquerdo mede 44,66 metros; e Fundos, mede 22 metros. Possui área construída averbada de 300 m².

- 3) idade real, estado de conservação das construções e utilização atual do imóvel;

A idade real do imóvel é 26 anos.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

O estado de conservação de forma geral é Regular, com alguns sistemas construtivos necessitando de reparos simples conforme detalhado na tabela 5.2.2.1 na página 35 do presente laudo.

Utilização Atual do Imóvel - locado para a Escola de Educação Infantil Pátio Educar.

4) qual a vocação de uso do imóvel e se há limitação de utilização em razão da sua localização;

O imóvel está localizado numa região de zoneamento ZR4 (Zona Residencial 4), os usos permitidos e as limitações de utilização em razão de sua localização estão detalhadas na Consulta Amarela (ver Anexo II - parte II do Presente Laudo).

5) caracterização do imóvel quanto à região, zoneamento e principais vias de acesso;

A Prefeitura de São José dos Pinhais PR define a região como Zoneamento ZR4 (Zona Residencial 4). A via principal de acesso à região é a Avenida Rui Barbosa, sendo as Ruas Tavares de Lyra e Teodoro Francisco de Oliveira que dão acesso ao local do Imóvel avaliando.

A figura 7.1 apresenta as principais vias de acesso ao imóvel avaliando.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

6) comparativo de valores entre imóveis em condições semelhantes e na mesma região e zoneamento;

O conjunto amostral utilizado para calcular o Valor de Mercado Estimado para o Imóvel Avaliando faz este comparativo. Este foi o critério para seleção dos elementos (imóveis colocados à venda) que compõem a amostra (ver tabela 5.1.2.1).

7) demonstração das amostras utilizadas para a avaliação.

Os elementos que compõem a amostra estão listados na tabela 5.1.2.1 e imagens dos mesmos no anexo VI (parte II do presente Laudo).

7.2 Quesitos Parte Ré

No movimento 129.1 a Parte Ré menciona:

“O executado rerratifica o valor constante da certidão de fls., ... , razão pela qual deixa de ofertar quesitos e indicar assistente técnico.”

Desta forma, não foram oferecidos quesitos, razão pela qual não há necessidade de serem respondidos no presente Laudo.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	Data: 20/10/2020

ANEXOS

Parte II, pg. 41.



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS PR, OUTUBRO DE 2020.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – Parte II: Anexos

AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202

Autor: Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul

Réus: Francisco Adelino da Rosa e Lorena Beck da Rosa

Elaborado por:

Altemir da Silva Velho

CRECI-PR: F33.032

Perito Avaliador Imobiliário CNAI-COFECI: 28192

i



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: PJD3M DVRKG AWX7S Z69YU

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

Sumário

I. Cópia Digital da Matrícula- Disponibilizada para Simples Consulta	41
II. Consulta Amarela (fonte: https://sigwebgeo.sjp.pr.gov.br/mgis)	44
III. Fundamentação - Conforme NBR 14.653-2:2011	50
IV. Grau de Precisão no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear ou Tratamento por Fatores (Fonte: NBR 14.653-2:201, página 26)	51
V. Fotos do Imóvel Avaliando	52
VI. Imagens das Amostras.....	59



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

I. Cópia Digital da Matrícula- Disponibilizada para Simples Consulta

REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
R. VISCONDE DO RIO BRANCO, 1069 - FONE 282-1270

TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
C P F 002447750-15

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 47.881

FICHA
- 01 -

RUBRICA

MÓVEL:- O terreno designado LOTE B, com 978,12m², dentro das seguintes medidas e confrontações:- 22,00 metros de frente para a rua nº 03; lateral direita de quem da rua olha o imóvel, confronta com o lote A, medindo 44,46 metros; lateral esquerda confronta com os lotes 05 e remanescente do lote 07, medindo 44,46 metros; fundos medindo 22,00 metros confronta com terreno da Arcipar- Industria e Comércio de Móveis Ltda., com a área total de 978,12m². Obs.- Lote esse oriundo da UNIFICAÇÃO dos lotes 03, 04, 7-A e 28-A, da quadra 06 da planta VILA EDITH, situada na Colônia Afonso Pena, nesta cidade.

PROPRIETÁRIA:- ARCIPAR-INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS LTDA., com sede a Alameda Arpo 1012, nesta cidade, inscrita no CGC/MF 76.690.650/0001-78.

TÍTULO AQUISITIVO:- Registrado neste Cartório sob nº 56.440, às fls. 177, do livro 3-AC, em 06.04.73. São José dos Pinhais, 14 de junho de 1.994* *Arnaldo Vosgerau* Oficial.....

AV.1-47.881:- A requerimento datado de 26 de setembro de 1.994, Cartidões nrs. 49/94 SEMU e 140/94, expedidas pelas Prefeitura Municipal desta cidade, e Certidão Negativa de Débito CND, expedida pelo INSS sob nº 371399, série F, cujos documentos ficam arquivados em Cartório, **AVERBA-SE** a construção de uma residência em alvenaria com a área de 300,00 m². São José dos Pinhais, 30 de setembro de 1.994* *Arnaldo Vosgerau* Oficial.....

R.2-47.881:- Pela escritura lavrada nas notas do 2º Tabelião desta cidade, em 14 de junho de 1.994, às fls. 125, do livro 200, Arcipar- Industria e Comércio de Móveis Ltda, já qualificada, representada por seus sócios Ademir Fragoso, brasileiro, casado, industrial, portador da CI. 556.710-6-Pr., inscrito no CPF/MF 005.904.369-53, residente e domiciliado nesta cidade e Cesar Striquer Vieira, brasileiro, casado, industrial, portador da CI. 457.633-Pr., inscrito no CPF/MF 017.670.549-04, residente e domiciliado nesta cidade, **VENDE** o imóvel objeto desta matrícula a **FRANCISCO ADELINO DA ROSA**, brasileiro, empresário, portador da CI. 4.096.622-6-Pr., inscrito no CPF/MF 123.613.640-34, casado em regime de comunhão de bens com Lorena Beck da Rosa, residente e domiciliado em Curitiba-Pr., pela quantia de **CR\$ 66.600.000,00** sem condições. C.N.D. 069149, expedida pelo INSS. Consta da escritura que a firma outorgante apresentou a Certidão Negativa de Tributos Federais. São José dos Pinhais, 30 de setembro de 1.994* *Arnaldo Vosgerau* Oficial.....

R.3-47.881:- Francisco Adelino da Rosa, portador da CI.4.096.622-6-Pr., e Lorena Beck da Rosa CI. 129676-Pr., brasileiros, casados entre si, inscritos no CPF/MF 123.613.640-34, ele industrial, ela do lar, residentes e domiciliados à rua Alcipar 29, Jardim Aviação, nesta cidade, na qualidade de intervenientes hipotecantes **DÃO EM HIPOTECA CEDULAR** o imóvel objeto desta-matrícula, em favor do **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL- BRDE**, autarquia interestadual com sede em Porto Alegre-RS, à rua Uruguai nº155 4º andar, e agência Curitiba-Pr., inscrito no CGC/MF 92.816.560/0001-37, devidamente representado, para garantir um financiamento concedido a Baependi Indústria e Comércio de Utilidades Domésticas Ltda., inscrita no CGC/MF 78.805.249/0001-61, com sede nesta cidade na rua David Campista 1067, Jardim Aviação, no valor de **R\$56.000,00**, acrescido dos encargos devidos. Aos juros de 4,0% ao ano, acima da TJLP divulgada pelo Banco Central do Brasil, incluído o "Del Credere" de 2,0% ao ano e, vencimento final para 15 de junho de 2.000, com todas as demais condições constantes da Cédula de Crédito Industrial nºPR-8162/FINAME, emitida em Curitiba em 08 de junho de 1.995, devidamente registrada no livro 3 sob nº 2.795, ficando cópia arquivada em Cartório. São José dos Pinhais, 13 de junho de 1.995* *Arnaldo Vosgerau* Oficial.....

R.4-47.881:- Francisco Adelino da Rosa, portador da CI.4.096.622-6-Pr., e Lorena Beck da Rosa CI. 129676-Pr., brasileiros, casados entre si, inscritos no CPF/MF 123.613.640-34, ele industrial, ela do lar, residentes e domiciliados à rua Alcipar 29, Jardim Aviação, nesta cidade, na qualidade de intervenientes hipotecantes, **DÃO EM HIPOTECA CEDULAR** o imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL- BRDE**, autarquia interestadual com sede em Porto Alegre-RS, à rua Uruguai nº155 4º andar, e agência Curitiba-Pr., inscrito no CGC/MF nº 92.816.560/0001-37, devidamente representado, para garantir um financiamento concedido a Baependi Indústria e Comér-

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 47.881

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:05/10/2020 17:17:41

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: PJD3M DVRKG AWWX7S Z69YU

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

CONTINUAÇÃO
<p>cio de Utilidades Domésticas Ltda., inscrita no CGC/MF 78.805.249/0001-61, com sede nesta cidade na rua David Campista 1067, Jardim Aviação, no valor de R\$33.188,80, acrescido dos encargos devidos. Aos juros de 4,0% ao ano, acima da TJLP divulgada pelo Banco Central do Brasil, incluído o "Del Credere" de 2,0% ao ano e, vencimento final para 15 de junho de 2.000, com todas as demais condições constantes da Cédula de Crédito Industrial nºPR-8163/FINAME, emitida em Curitiba em 08 de junho de 1.995, devidamente registrada no livro 3 sob nº 2.796, ficando cópia arquivada em Cartório. São José dos Pinhais, 13 de junho de 1.995* <i>Altemir da Silva Velho</i> Oficial.</p> <p>R.5-47.881:- Francisco Adelino da Rosa, portador da CI.4.096.622-6-Pr., e Lorena Beck da Rosa CI. 129676-Pr., brasileiros, casados entre si, inscritos no CPF/MF 123.613.640-34, ele industrial, ela do lar, residentes e domiciliados à rua Alcipar 29, Jardim Aviação, nesta cidade, na qualidade de intervenientes hipotecantes, DÃO EM HIPOTECA CEDULAR o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL- BRDE, autarquia interestadual com sede em Porto Alegre-RS, à rua Uruguai nº155 4º andar, e agência Curitiba-Pr., inscrito no CGC/MF 92.816.560/0001-37, devidamente representado, para garantir um financiamento concedido a Baependi Indústria e Comércio de Utilidades Domésticas Ltda., inscrita no CGC/MF 78.805.249/0001-61, com sede nesta cidade na rua David Campista 1067, Jardim Aviação, no valor de R\$340.000,00, acrescido dos encargos devidos. Aos juros de 4,0% ao ano, acima da TJLP divulgada pelo Banco Central do Brasil, incluído o "Del Credere" de 2,0% ao ano e, vencimento final para 15 de julho de 2.000, com todas as demais condições constantes da Cédula de Crédito Industrial nºPR-8164/FINAME, emitida em Curitiba em 08 de junho de 1.995, devidamente registrada no livro 3 sob nº 2.797, ficando cópia arquivada em Cartório. São José dos Pinhais, 13 de junho de 1.995* <i>Altemir da Silva Velho</i> Oficial.</p> <p>AV.6-47.881:- Conforme Termo de Cancelamento e Liberação de Garantias, sob nº6973/95, expedido pelo Banco Regional do Extremo Sul-BRDE em 04 de Dezembro de 1.995, do qual uma via fica arquivada em Cartório, AVERBA-SE o cancelamento do R.4 retro. São José dos Pinhais, 18 de Março de 1.996* <i>Altemir da Silva Velho</i> Oficial.</p> <p>R.7-47.881:- Nos termos da Carta Precatória datada de 30 de Abril de 1.998, assinada pelo Dr. Rui Portugal Bacellar Filho - Juiz de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba, onde tramitam os autos nº 29.120 de Execução de Título Extrajudicial movida pelo Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul-BRDE contra Francisco Adelino da Rosa e outra e, Cumpra-se da Drª Maria Roseli G. Krepsky - Juíza de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca e, Auto de Arresto e Depósito que ficam arquivados em Cartório, REGISTRA-SE o ARRESTO efetivado sobre o imóvel objeto desta matrícula. Fiel Depositário: Luiz Ernani Setim. Custas-VRC 1.293,6. São José dos Pinhais, 15 de Julho de 1.998. <i>Altemir da Silva Velho</i> Oficial.</p> <p>AV.8-47.881:- Protocolo nº 084.718 de 19/11/2004. Conforme documento firmado pelo Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul-BRDE, em 18/11/2004, que fica arquivado em Cartório, AVERBA-SE o cancelamento do R.3 e R.5 retro. Custas-VRC 630 = R\$66,15. São José dos Pinhais, 15 de dezembro de 2004. <i>Altemir da Silva Velho</i> Oficial.</p> <p>AV.9-47.881:- Protocolo nº 084.718 de 19/11/2004. Conforme Carta de Arrematação objeto do R.10 a seguir, AVERBA-SE o cancelamento dos R.7 retro. Custas-VRC 315 = R\$33,07. São José dos Pinhais, 15 de dezembro de 2004. <i>Altemir da Silva Velho</i> Oficial.</p> <p>R.10-47.881:- Protocolo nº 084.718 de 19/11/2004. Conforme Carta de Arrematação datada de 09/11/2004, extraída dos autos nº 186/2003 de Carta Precatória, assinada pelo Dr. Ivo Facenda-Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, (oriunda da 4ª Vara da Fazenda Pública, autos nº 29.120 de Execução de Título Extrajudicial), em que é exequente o Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul-BRDE e executados Francisco Adelino da Rosa e Lorena Beck da Rosa e, sentença datada de 24/06/2004, o lote e benfeitorias objetos da presente matrícula, foram ARREMATADOS pelo BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, autarquia interestadual de natureza econômica, com sede em Porto Alegre-RS, e agência em Curitiba-Pr, a Avenida João Gualberto</p>
S E G U E

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

BRUNO
Altemir da Silva Velho

FOLHA
 47.881/2

CONTRATAÇÃO
 nº 570, inscrito no CGC/MF 92.816.560/0001.37, pelo valor de **RS155.454,28**. Indicação Fiscal 01.055.002.000.01. ITBI/2004 pago em 03/09/04. Funrejus pago R\$310,90. Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 15 de dezembro de 2004- *Altemir da Silva Velho* Oficial.-----

AV.11-47.881 - Protocolo 194.224 de 23/05/2018 - **CANCELAMENTO DE REGISTRO/CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**: Nos termos do Ofício nº 342/2018, extraído dos autos nº 0000785-22.2006.8.16.0004, expedida pelo Dr. Guilherme de Paula Rezende – Juiz de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba-PR, e demais documentos aqui arquivados (mandados), faço constar que foi declarada a nulidade do título constante do R.10-47.881, ficando em consequência o referido registro cancelado, restabelecendo-se a propriedade plena à **FRANCISCO ADELINO DA ROSA e LORENA BECK DA ROSA**. VRC 2.156 = R\$ 416,11. Dou fé. São José dos Pinhais, 15 de junho de 2018. *Altemir da Silva Velho* Oficial.- (LF/K)

AV.12-47.881 - Protocolo 194.224 de 23/05/2018 - **CANCELAMENTO** - Nos termos do título constante do AV.11-47.881, faço constar o cancelamento da AV.8-47.881, restabelecendo as hipotecas constantes do R.3 e **R.5-47.881**. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 15 de junho de 2018. *Altemir da Silva Velho* Oficial.- (LF/K)


AV.13-47.881 - Protocolo 194.224 de 23/05/2018 - **CANCELAMENTO** - Nos termos do título constante do AV.11-47.881, faço constar o cancelamento da AV.9-47.881, restabelecendo o arresto constante do R.7-47.881. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 15 de junho de 2018. *Altemir da Silva Velho* Oficial.- (LF/K)

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: PJD3M DVRKG AWX7S Z69YU

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

II. Consulta Amarela (fonte: <https://sigwebgeo.sjp.pr.gov.br/mgis>)



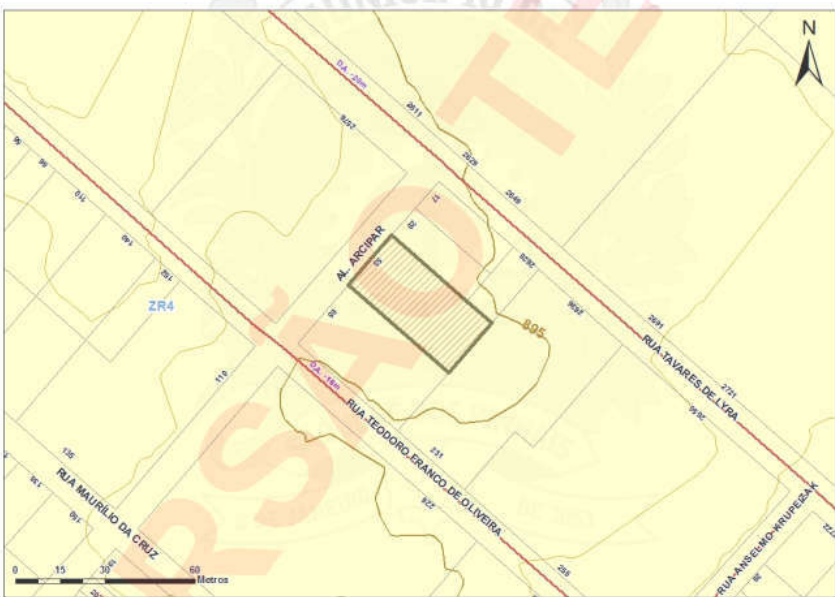
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.055.0002.0000

Data: 16/10/2020

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.
 As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

<p>LOGRADOURO: AL. ARCIPAR NÚMERO PREDIAL OFICIAL: 53 BAIRRO: INÁ LOTE: B MATRÍCULA: 47881</p>	<p>LOTEAMENTO: SUBDIVISAO QUADRA: Sem informação OFÍCIO: 1</p>
--	--

Página 1/6

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: PJD3M DVRKG AWW7S Z69YU

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904
	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.055.0002.0000

Data: 16/10/2020

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

DECRETO ESTADUAL Nº745/2015

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual nº745/2015, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

ZR4 - Zona Residencial 4**Ocupação**

Altura máxima (nº de pavimentos) - 6
 Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30
 Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250
 Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5
 Taxa de ocupação máxima (%) - 60
 Recuo Frontal mínimo (m) - 03/05 - (30)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2
 Potencial construtivo máximo a receber - 1

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 12
 Lote mínimo (m²) - 360

"Loteamentos, subdivisões e unificações devem ter todos os projetos aprovados junto aos órgãos competentes, atendendo a legislação vigente"

USOS ADEQUADOS**Usos adequados na ZR4**

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
 Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)
 Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)
 Habitação Institucional: (13),(14),(15),(18)
 Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)
 Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)
 Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)
 Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)
 Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS

Página 2/6



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904
	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.055.0002.0000 Data: 16/10/2020

Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Comércio 2: (13),(19,(20),(21),(22),(23)

Serviço 2: (13),(19,(20),(21),(22),(23)

Industrial 2: (13),(19,(20),(21),(22),(23)

USOS PERMISSÍVEIS

Usos Permissíveis dependem de anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMDPU.

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)

Serviço 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)

Extrativista: (13),(26)

Observações da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

Página 3/6



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.055.0002.0000 Data: 16/10/2020

- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.
- (21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (24). Não será permitido condomínio para estas classificações.
- (25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
- (26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
- (29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.
- (30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

Este imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT) conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012. Nesta região a construção e funcionamento de atividades de natureza perigosa para a aviação e/ou atrativa ou potencialmente atrativa de fauna são sujeitas à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação até a cessação das operações. Tais casos devem receber parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer) por ocasião da obtenção ou da renovação de suas licenças, conforme estabelece o Plano Básico de Gerenciamento de Risco de Fauna (Tabela A, PCA 3-3/2018, disponível em <http://www2.fab.mil.br/cenipa/index.php/legislacao/pca-plano-do-comando-da-aeronautica>).

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. As diretrizes viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 104/2015 e alterações - Lei do

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

 <p align="center">PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904</p>	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.055.0002.0000	Data: 16/10/2020
---	--	-------------------------


Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.

- Para a verificação da incidência de diretrizes viárias no imóvel deve-se observar o croqui no início desta consulta. O código "D.A." refere-se a alargamento viário e o código "D.P." diretriz de prolongamento viário, a medida que segue o código refere-se à largura total da caixa da via projetada, em metros.
- Se houver incidência de alargamento viário no imóvel (código "D.A." no croqui), o atingimento efetivo deverá ser confirmado através de medição in loco da largura da via existente pelo responsável técnico, considerando metade da medida indicada para cada lado do eixo atual da via.
 - Conforme o artigo 12 da Lei do Sistema Viário do Município, se a via pública oficial em área urbana possuir largura inferior a 12,00 m, deverá sofrer alargamento progressivo até atingir tal medida (sendo 6,00 m para cada lado do eixo existente).
 - Conforme o artigo 16 da Lei do Sistema Viário do Município, se a via pública oficial em área rural possuir largura inferior a 30,00 m, deverá sofrer alargamento progressivo até atingir tal medida (sendo 15,00 m para cada lado do eixo existente).
 - Os imóveis lideiros às rodovias federais deverão consultar o órgão competente (CONCESSIONÁRIA/ DNIT/DER etc.) quanto aos respectivos alargamentos viários, atingimento por faixa de domínio e faixa não-edificável, conforme previsto na Lei Federal nº 6766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo).
- Se houver incidência de prolongamento viário no imóvel (código "D.P." no croqui), para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá apresentar levantamento planialtimétrico durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo. Nesta ocasião poderá o responsável técnico sugerir traçado interno ao lote levando em consideração a viabilidade ambiental, fundiária, fluxo viário etc., e desde que se inicie e termine nos mesmos pontos de entrada e saída no imóvel indicados pela lei vigente. a. Os imóveis com diretrizes viárias paralelas e tangentes às linhas de transmissão de energia elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
- Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "projeção de futuro alinhamento predial" nos casos de alargamento e "faixa não edificável – diretriz viária" nos casos de prolongamento viário.
- Ainda poderão ser indicadas outras diretrizes viárias no imóvel pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU/SEMU) de modo a atender o artigo 6º §7º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município - e os artigos 13 e 14 da Lei Complementar nº 104/2015 e alterações - Lei do Sistema Viário do Município -, quando aplicáveis, durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
- A largura da diretriz de Via Marginal municipal foi definida em 16,00m a partir da faixa de domínio da rodovia, conforme a dimensão mínima prevista no artigo 12 para novas vias (Lei Complementar nº 104/2015 e alterações). No entanto, visto que as Vias Regionais e Marginais seguem os parâmetros definidos pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, este deve ser consultado quando da aprovação de projetos viários ou de edificações.
- Em caso de dúvidas, consultar o DPTU/SEMU através de protocolo geral ou plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h).

INFORMAÇÕES
<ol style="list-style-type: none"> Para a supressão de vegetação, aterros, terraplanagens ou drenagens é necessária do órgão ambiental competente. Se houver no terreno ou se este confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes deve-se respeitar a área de preservação permanente a partir de suas margens, conforme lei Federal



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904	
	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.055.0002.0000	Data: 16/10/2020
12.651/2012 e alterações e Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008; 3. Não é permitida a edificação nem a utilização das áreas de preservação permanente, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada;		
OBSERVAÇÕES SECRETARIAS		
Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas		
Esta Secretaria não tem observações para o imóvel		
Secretaria Municipal de Meio Ambiente		
Esta Secretaria não tem observações para o imóvel		
Secretaria Municipal de Urbanismo		
Esta Secretaria não tem observações para o imóvel		
Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano		
Esta Secretaria não tem observações para o imóvel		

Página 6/6



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

III. Fundamentação - Conforme NBR 14.653-2:2011

ITEM	DESCRIÇÃO	PONTOS OBTIDOS						PONTOS ATINGIDO
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	2	Adoção de situação paradigma	1	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	3	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	2	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	1	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1	2
4	Extrapolação	Não admitida	3	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; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	2	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; 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	1	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	3	20%	2	30%	1	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	3	2%	2	5%	1	3
MÁXIMA PONTUAÇÃO POSSÍVEL:			18	TOTAL DE PONTOS OBTIDOS PELO PRESENTE LAUDO:				15



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

IV. Grau de Precisão no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear ou Tratamento por Fatores (Fonte: NBR 14.653-2:201, página 26)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< ou = 30%	< ou = 40%	< ou = 50%***
***A amplitude de confiança alcançou grau 1 conforme cálculos apresentados no item 5.1.3.3 parte 1 do presente laudo			



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

V. Fotos do Imóvel Avaliando

Em todas as imagens a seguir, será identificado direita ou esquerda do Imóvel considerando-se a partir do olhar do observador posicionado na Alameda Arcipar de frente para o imóvel.


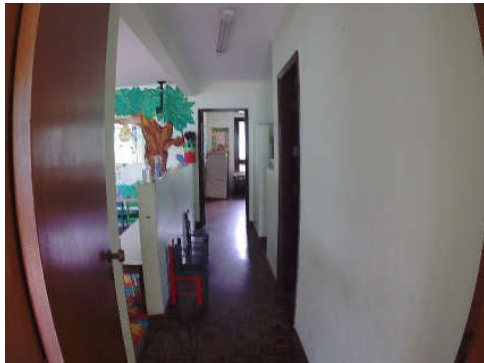
Vista da Alameda Arcipar em direção à Rua Tavares de Lyra	Vista da Alameda Arcipar em direção à Rua Teodoro Franco de Oliveira
	

Vista Frontal do imóvel da esquerda para direita	Vista Frontal do imóvel da direita para esquerda
	



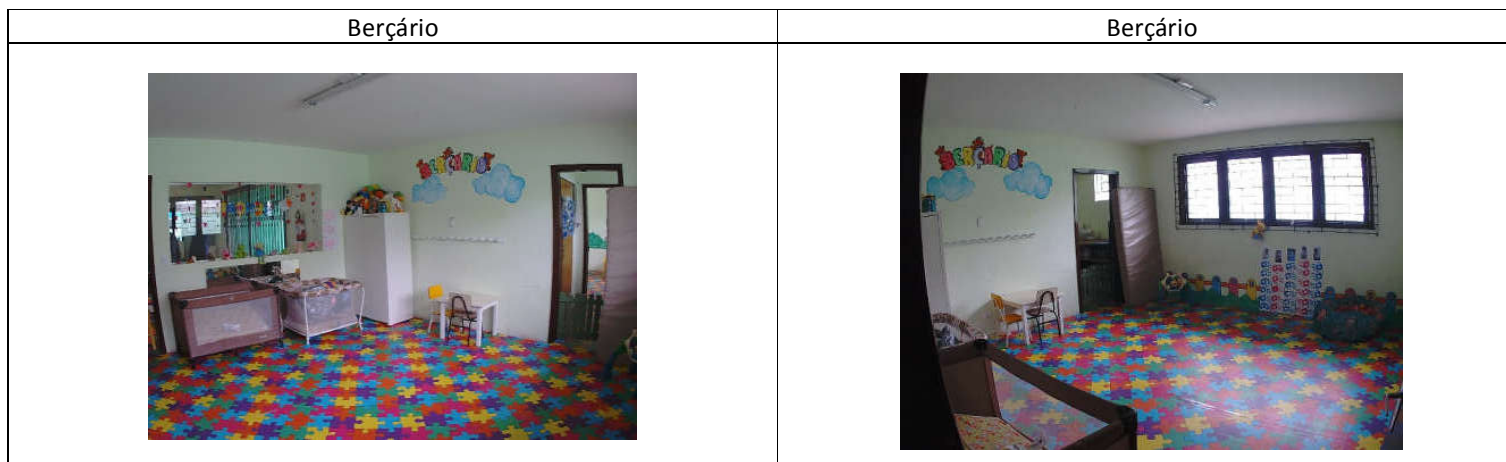
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

<p>Vista acesso a Prédio pela Alameda Arcipar)</p> 	<p>Escritório</p> 
--	---

<p>Banheiro da Administração</p> 	<p>Corredor de acesso aos ambientes internos da edificação</p> 
---	---



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020



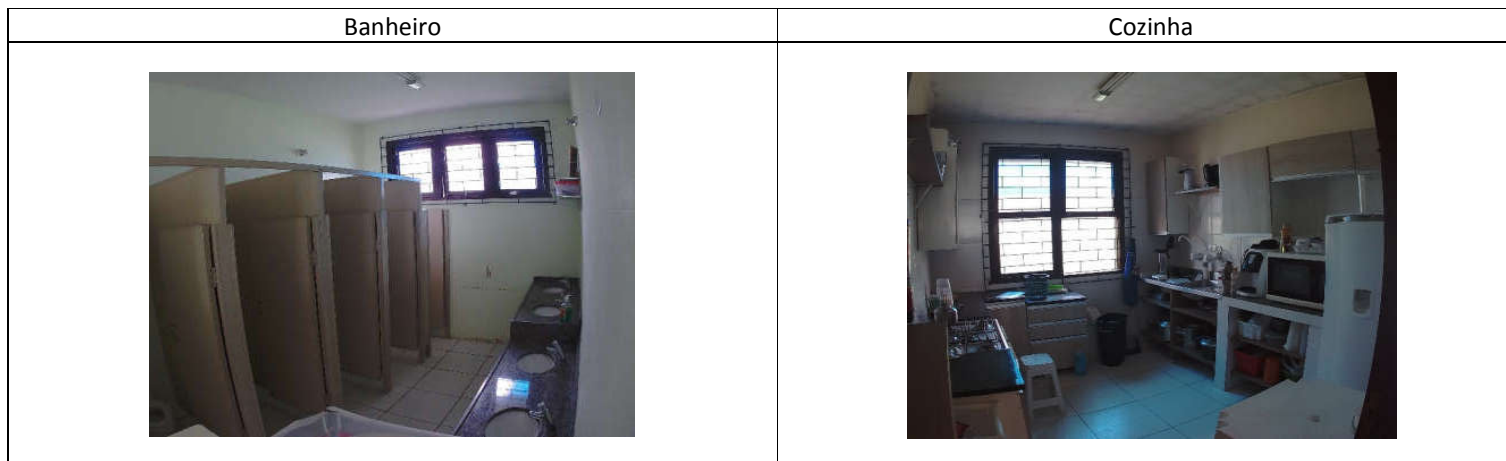
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

Sala de aula	Sala de aula
	

Sala de Aula - frente	Sala de Aula - fundos
	



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

Vista lateral direita da Edificação olhando da frente do terreno	Vista lateral direita da Edificação olhando da fundo do terreno
	

Vista lateral esquerda do terreno vista da frente	Vista da edificação observado dos fundos do terreno á esquerda
	



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

Vista da direita do Edificação para os fundos do terreno



Vista da esquerda da Edificação para os fundos do terreno



Vista do fundo do terreno da esquerda para a direita

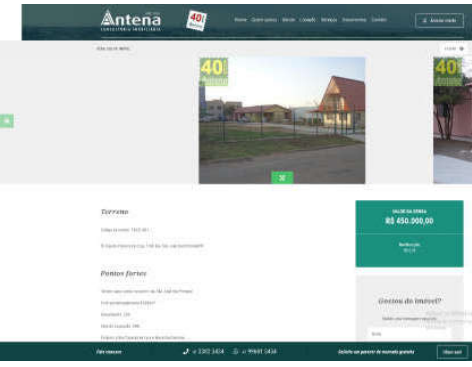
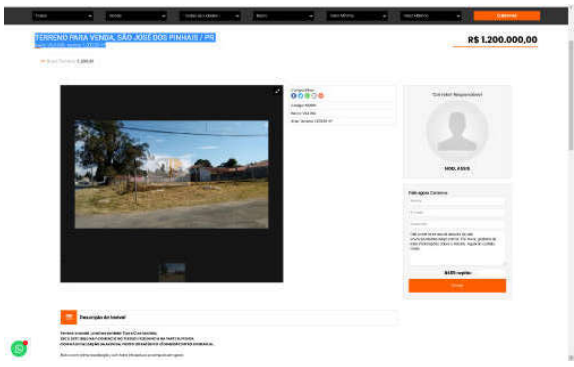
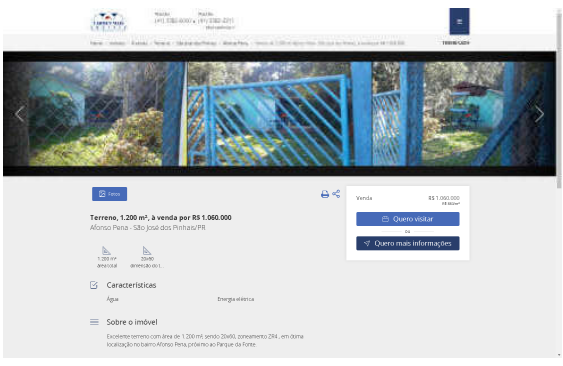
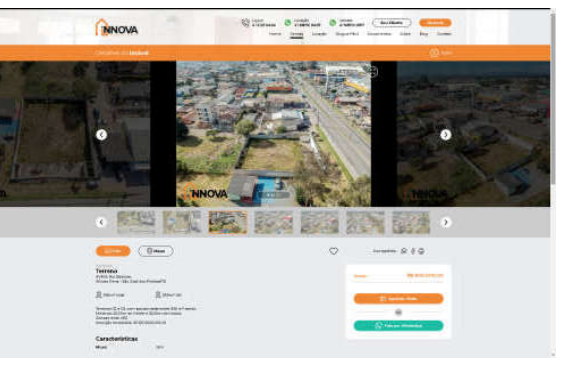


Vista do fundo do terreno da direita para esquerda



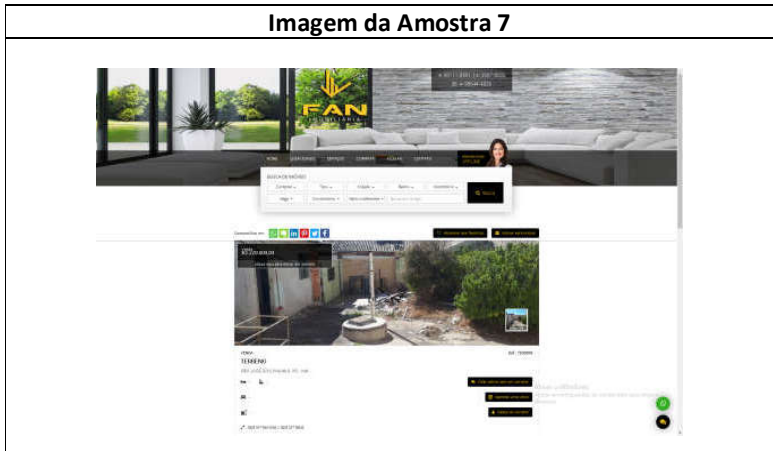
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

VI. Imagens das Amostras

<p style="text-align: center;">Imagem da Amostra 1</p> 	<p style="text-align: center;">Imagem da Amostra 2</p> 
<p style="text-align: center;">Imagem da Amostra 3</p> 	<p style="text-align: center;">Imagem da Amostra 4</p> 



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020



VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SJP	AUTOS Nº 0000733-91.2018.8.16.0202	Versão: 1
	LAUDO DE AVALIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO – PARTE II	Data: 20/10/2020

