



**avaliar engenharia de avaliações**

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

LAUDO DE AVALIAÇÃO	
Solicitante:	Ipiranga Produtos de Petróleo S/A
Localização do Imóvel Avaliado:	Rod. Régis Bittencourt - BR 116
Bairro:	Centro
Município / Estado:	Quitandinha / Paraná
Cadastro Municipal:	-
Matrícula:	1.498
Área do Terreno:	9.600,00
Área Construída:	2.509,00
Tipo do Imóvel:	Terreno com Posto de Gasolina e Restaurante
Valor de Mercado:	R\$ 6.402.000,00
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 4.573.000,00
Valor Locativo:	R\$ 26.000,00
Grau de Liquidez:	Média
Data Base:	20/04/2022
Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos Simples e Importantes
Idade Aparente:	20 anos
Zoneamento:	Zona Especial de Comércio e Serviços
Breve Descrição do Imóvel Avaliado:	Terreno Urbano de frente para a BR 116, com posto de gasolina bandeira Ipiranga, com cobertura das bombas, loja de conveniência, restaurante, borracharia e casa residencial.





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)



**avaliar**®  
engenharia de avaliações

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**AVALIAR ENGENHARIA LTDA.**



**LAU01062022 – IPIRANGA**

**BR 116 ESQUINA COM AVENIDA FERNANDES ANDRADE– CENTRO  
QUITANDINHA – PR**

<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>100,00 %</b>	<b>R\$ 6.402.000,00</b>
<b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA CALCULADA</b>	<b>71,43 %</b>	<b>R\$ 4.573.000,00</b>
<b>VALOR DE ALUGUEL</b>	<b>POR MÊS</b>	<b>R\$ 26.000,00</b>





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## ÍNDICE

1. Solicitante.....	4
2. Proprietários .....	4
3. Tipo do Bem.....	4
4. Descrição do Terreno .....	4
5. Descrição das Construções.....	5
6. Quadro da Matrícula.....	13
7. Quadro das Construções.....	13
8. Resumo.....	13
9. Documentação.....	13
10. Ocupante do Imóvel .....	14
11. Finalidade .....	14
12. Objetivo.....	14
13. Restrições .....	14
14. Situação Fiscal.....	14
15. Zoneamento.....	15
16. Vistoria.....	16
17. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes .....	16
18. Imagem de Satélite da Região do Imóvel.....	17
19. Imagem de Satélite do Imóvel.....	18
20. Mapa de Localização do Imóvel .....	19
21. Breve Descrição da Região .....	19
22. Diagnóstico do mercado.....	20
23. Método utilizado .....	20
24. Pesquisa de Valores de Terrenos e Tratamento dos Dados.....	20
25. Cálculo do valor do terreno .....	21
26. Taxa de BDI Calculada .....	22
27. Cálculo do valor das Construções .....	23
28. Especificação da avaliação.....	24
29. Grau de Fundamentação e Precisão .....	26
30. Resultado da Avaliação.....	27
31. Cálculo do Valor de Liquidação Forçada.....	28
32. Cálculo do Valor de Aluguel.....	31
33. Conclusão.....	32
34. Data de Referência .....	32
35. Profissional Responsável.....	32
36. Fotografias.....	33
37. Matrícula .....	38
38. Certidão Negativa de Débitos do Imóvel .....	48
39. Elementos da Pesquisa de Venda de Terrenos e Tratamento dos Dados .....	49
40. Mapa de Localização dos Elementos .....	65
41. Planilhas de Avaliação das Construções .....	66
42. Fator de Comercialização - FC.....	74
43. ART.....	80
44. Currículo da Empresa Avaliadora .....	81





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 1. Solicitante

IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A.

**Ieda Melo**

Coord Cobrança e Propriedades

Home Office

21 2574-5685

[ieda@ipiranga.ipiranga](mailto:ieda@ipiranga.ipiranga)



## 2. Proprietários

Matrícula nº 1.498: VDI – POSTO E RESTAURANTE LTDA, CNPJ Nº 80.860.661/0001-26.

## 3. Tipo do Bem

Terreno comercial com construção de posto de serviços bandeira Ipiranga e restaurante.

## 4. Descrição do Terreno

Terreno, plano, seco, sem vegetação, com construção e na altura do greide das ruas para as quais faz frente, sendo elas a BR 116, conhecida como Rodovia Régis Bittencourt e Avenida Fernandes Andrade. Terreno localizado no Bairro Centro, no Município de Quitandinha, no Estado do Paraná. Com uma área total de **9.600,00 m<sup>2</sup>**, obtida da matrícula, que se encontra no fim do presente laudo de avaliação. O local possui rede de distribuição de energia elétrica, telefonia, esgoto, água potável e pavimentação asfáltica.





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 5. Descrição das Construções

Número	1
Nome	Loja de Conveniências e Restaurante
Código da Tipologia	20
Classe da Tipologia	Comercial - Serviço - Industrial
Grupo da Tipologia	Escritório
Padrão da Tipologia	Econômico
Elevador	Sem
Intervalo de Valores	Médio
Estrutura	Concreto Armado
Estrutura do Telhado	Metálica
Paredes	Alvenaria de Tijolos, rebocados e pintados
Revestimento das Paredes	Pintura
Cobertura	Telhas metálicas
Teto	Forro
Piso	Concreto
Revestimento do Piso	Cerâmica e Madeira
Esquadrias	Alumínio e Vidros
Luminárias	Fluorescentes
Altura em m	Parte com 2,5 e parte com 5,0
Medidas em m	-
Área em m <sup>2</sup>	670,00
Idade Aparente em Anos	30
Código do Estado de Conservação	F
Estado de Conservação	Necessitando entre Reparos Simples e Importantes

### Fotografias Externas



### Fotografias Internas





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Número	2
Nome	Cobertura das Bombas 1
Código da Tipologia	35
Classe da Tipologia	Especial
Grupo da Tipologia	Cobertura
Padrão da Tipologia	Médio
Elevador	Sem
Intervalo de Valores	Médio
Estrutura	Metálica
Estrutura do Telhado	Metálica
Paredes	-
Revestimento das Paredes	-
Cobertura	Telhas metálicas
Teto	Forro de PVC
Piso	Concreto
Revestimento do Piso	Cimento Alisado
Esquadrias	-
Luminárias	Fluorescentes
Altura em m	5
Medidas em m	-
Área em m <sup>2</sup>	420,00
Idade Aparente em Anos	20
Código do Estado de Conservação	E
Estado de Conservação	Necessitando de Reparos Simples

Fotografias





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Número	3
Nome	Cobertura das Bombas 2
Código da Tipologia	34
Classe da Tipologia	Especial
Grupo da Tipologia	Cobertura
Padrão da Tipologia	Médio
Elevador	Sem
Intervalo de Valores	Médio
Estrutura	Metálica
Estrutura do Telhado	Metálica
Paredes	-
Revestimento das Paredes	-
Cobertura	Telhas metálicas
Teto	-
Piso	Concreto
Revestimento do Piso	Cimento Alisado
Esquadrias	-
Luminárias	Fluorescentes
Altura em m	5
Medidas em m	-
Área em m <sup>2</sup>	330,00
Idade Aparente em Anos	20
Código do Estado de Conservação	E
Estado de Conservação	Necessitando de Reparos Simples

Fotografias





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Número	4
Nome	Borracharia
Código da Tipologia	20
Classe da Tipologia	Comercial - Serviço - Industrial
Grupo da Tipologia	Escritório
Padrão da Tipologia	Econômico
Elevador	Sem
Intervalo de Valores	Médio
Estrutura	Concreto Armado
Estrutura do Telhado	Madeira
Paredes	Alvenaria de Tijolos, rebocados e pintados
Revestimento das Paredes	Pintura
Cobertura	Telhas metálicas
Teto	-
Piso	Concreto
Revestimento do Piso	Cimento Alisado
Esquadrias	Ferro
Luminárias	Fluorescentes
Altura em m	2,5
Medidas em m	-
Área em m <sup>2</sup>	175,00
Idade Aparente em Anos	20
Código do Estado de Conservação	F
Estado de Conservação	Necessitando entre Reparos Simples e Importantes

Fotografias







**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Número	5
Nome	Casa
Código da Tipologia	5
Classe da Tipologia	Residencial
Grupo da Tipologia	Casa
Padrão da Tipologia	Econômico
Elevador	Sem
Intervalo de Valores	Médio
Estrutura	Concreto Armado
Estrutura do Telhado	Madeira
Paredes	Alvenaria de Tijolos, rebocados e pintados
Revestimento das Paredes	Pintura
Cobertura	Telhas cerâmicas
Teto	Não pode ser verificado
Piso	Não pode ser verificado
Revestimento do Piso	Não pode ser verificado
Esquadrias	Madeira
Luminárias	Não pode ser verificado
Altura em m	2,3
Medidas em m	-
Área em m <sup>2</sup>	434,00
Idade Aparente em Anos	20
Código do Estado de Conservação	F
Estado de Conservação	Necessitando entre Reparos Simples e Importantes

Fotografias





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Número	6
Nome	Pavimentação
Código da Tipologia	-
Classe da Tipologia	-
Grupo da Tipologia	-
Padrão da Tipologia	-
Elevador	-
Intervalo de Valores	-
Estrutura	-
Estrutura do Telhado	-
Paredes	-
Revestimento das Paredes	-
Cobertura	-
Teto	-
Piso	Bloquetes Sextavados de concreto
Revestimento do Piso	-
Esquadrias	-
Luminárias	-
Altura em m	-
Medidas em m	-
Área em m <sup>2</sup>	3.200,00
Idade Aparente em Anos	20
Código do Estado de Conservação	F
Estado de Conservação	Necessitando entre Reparos Simples e Importantes

Fotografias





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Número	7
Nome	Restaurante
Código da Tipologia	20
Classe da Tipologia	Comercial - Serviço - Industrial
Grupo da Tipologia	Escritório
Padrão da Tipologia	Econômico
Elevador	Sem
Intervalo de Valores	Médio
Estrutura	Concreto Armado
Estrutura do Telhado	Metálica
Paredes	Alvenaria de Tijolos, rebocados e pintados
Revestimento das Paredes	Pintura
Cobertura	Não pode ser verificado
Teto	Não pode ser verificado
Piso	Não pode ser verificado
Revestimento do Piso	Não pode ser verificado
Esquadrias	Alumínio e Vidros
Luminárias	Fluorescentes
Altura em m	2,5
Medidas em m	-
Área em m <sup>2</sup>	320,00
Idade Aparente em Anos	40
Código do Estado de Conservação	H
Estado de Conservação	Necessitando de Reparos Importantes e Sem Valor

Fotografias Externas





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Número	8
Nome	Imóvel não Identificado
Código da Tipologia	20
Classe da Tipologia	Comercial - Serviço - Industrial
Grupo da Tipologia	Escritório
Padrão da Tipologia	Econômico
Elevador	Sem
Intervalo de Valores	Médio
Estrutura	Não pode ser verificado
Estrutura do Telhado	Não pode ser verificado
Paredes	Não pode ser verificado
Revestimento das Paredes	Não pode ser verificado
Cobertura	Não pode ser verificado
Teto	Não pode ser verificado
Piso	Não pode ser verificado
Revestimento do Piso	Não pode ser verificado
Esquadrias	Não pode ser verificado
Luminárias	Não pode ser verificado
Altura em m	2,5
Medidas em m	-
Área em m <sup>2</sup>	160,00
Idade Aparente em Anos	20
Código do Estado de Conservação	F
Estado de Conservação	Necessitando entre Reparos Simples e Importantes

Fotografias Externas





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 6. Quadro da Matrícula

Nº	Área do terreno em m <sup>2</sup>
1.498	9.600,00
<b>TOTAL</b>	<b>9.600,00</b>

## 7. Quadro das Construções

Nº	MATRÍCULA 1.498	Área em m <sup>2</sup>
1	Loja de Conveniências e Restaurante	670,00
2	Cobertura das Bombas 1	420,00
3	Cobertura das Bombas 2	330,00
4	Borracharia	175,00
5	Casa	434,00
6	Pavimentação*	3.200,00*
7	Restaurante	320,00
8	Imóvel não Identificado	160,00
<b>TOTAL</b>		<b>2.509,00</b>

\*A área da Pavimentação não foi somada a área total construída por não se tratar de construção e sim de uma benfeitoria.

## 8. Resumo

Área total do terreno: **9.600,00 m<sup>2</sup>**

Área total construída: **2.509,00 m<sup>2</sup>**

## 9. Documentação

Matrícula nº 1.498, do Registro de Imóveis, da Comarca de Rio Negro, Estado do Paraná.





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 10. Ocupante do Imóvel

Imóvel ocupado com posto de gasolina bandeira Ipiranga e restaurante desativado.

## 11. Finalidade

Determinação do valor de mercado, de liquidação forçada e de aluguel.

## 12. Objetivo

Determinação do valor de mercado, de liquidação forçada e de aluguel.

## 13. Restrições

De acordo com a matrícula nº 1.498, o imóvel encontra-se penhorado e indisponível.

## 14. Situação Fiscal

Não foi possível conferir a situação fiscal do imóvel, pois não foram fornecidos dados suficientes para verificação.

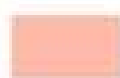
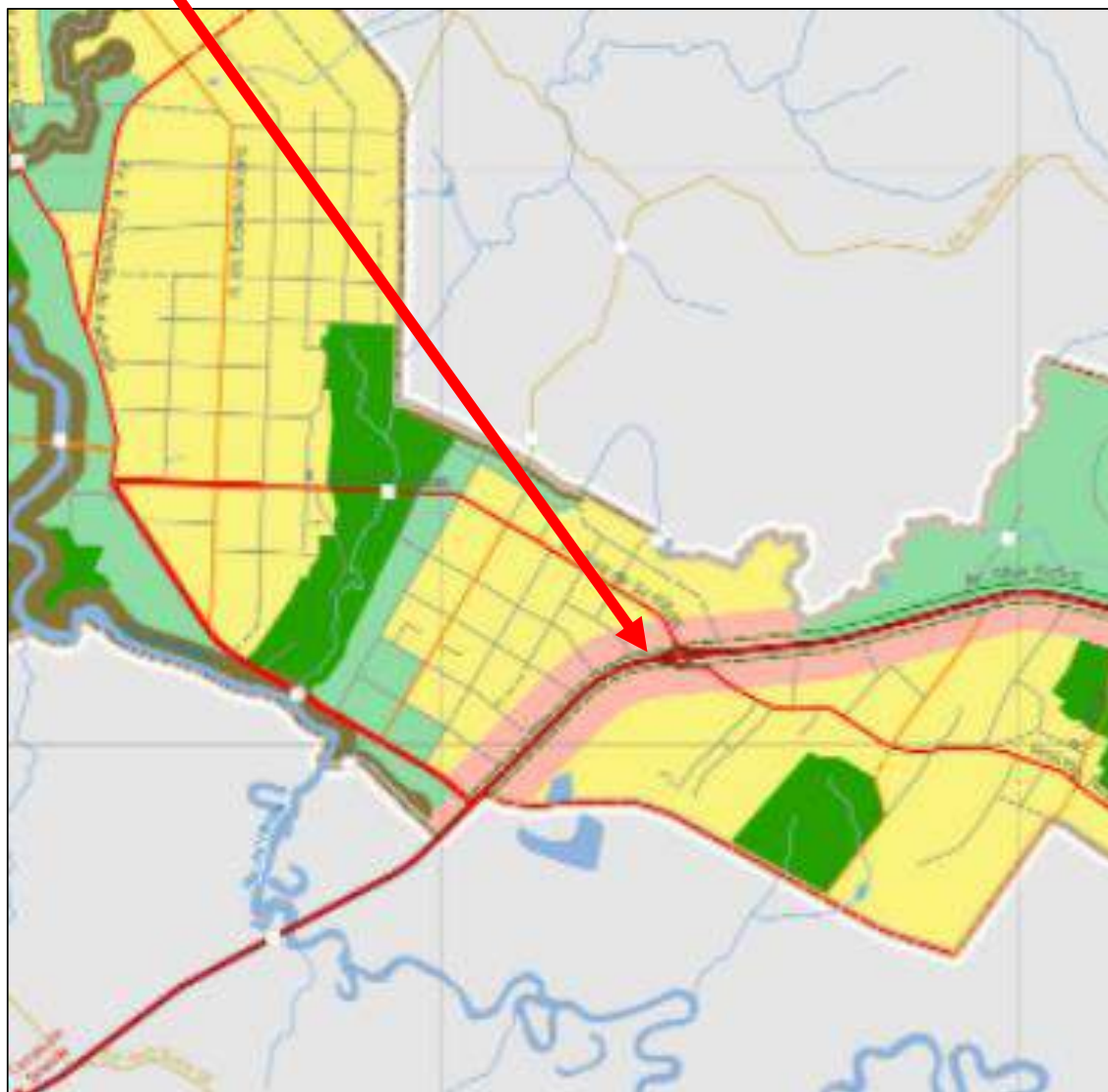




**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 15. Zoneamento



ZECS - Zona Especial de Comércio e Serviços

Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,0

Taxa de Ocupação Máxima: 70%

Fonte: Prefeitura Municipal de Quitandinha/PR





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 16. Vistoria

Imóvel vistoriado em 19 de Abril de 2022.

## 17. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Os profissionais responsáveis técnicos e a empresa avaliadora que assinam o presente laudo de avaliação não assumem nenhuma responsabilidade por eventuais divergências que possam existir sobre as seguintes situações:

Foi considerado, no presente laudo de avaliação, que a área do terreno do objeto avaliando é a descrita na matrícula.

Não foram efetuadas medições do terreno do objeto avaliando porque tal serviço técnico não faz parte do presente trabalho.

Foi considerado, no presente laudo de avaliação, que o imóvel mostrado pelo solicitante e vistoriado pelo perito avaliador seja o mesmo identificado pelo solicitante nos documentos apresentados.

Foi considerado, no presente laudo de avaliação, que o imóvel se encontra livre de gravames jurídicos, arrestos, penhoras, invasões, passivos ambientais ou quaisquer outros ônus que venham a prejudicar a sua liquidez ou comercialização.

Não foram consultados os órgãos municipais, estaduais ou federais, quanto à situação legal, fiscal e ambiental com relação ao imóvel objeto avaliando por não fazer parte do presente trabalho.

No caso de existirem construções a serem avaliadas no presente laudo de avaliação, não foram consideradas eventuais análises de solidez, vícios construtivos graves e segurança estrutural das mesmas por não fazer parte do presente trabalho.



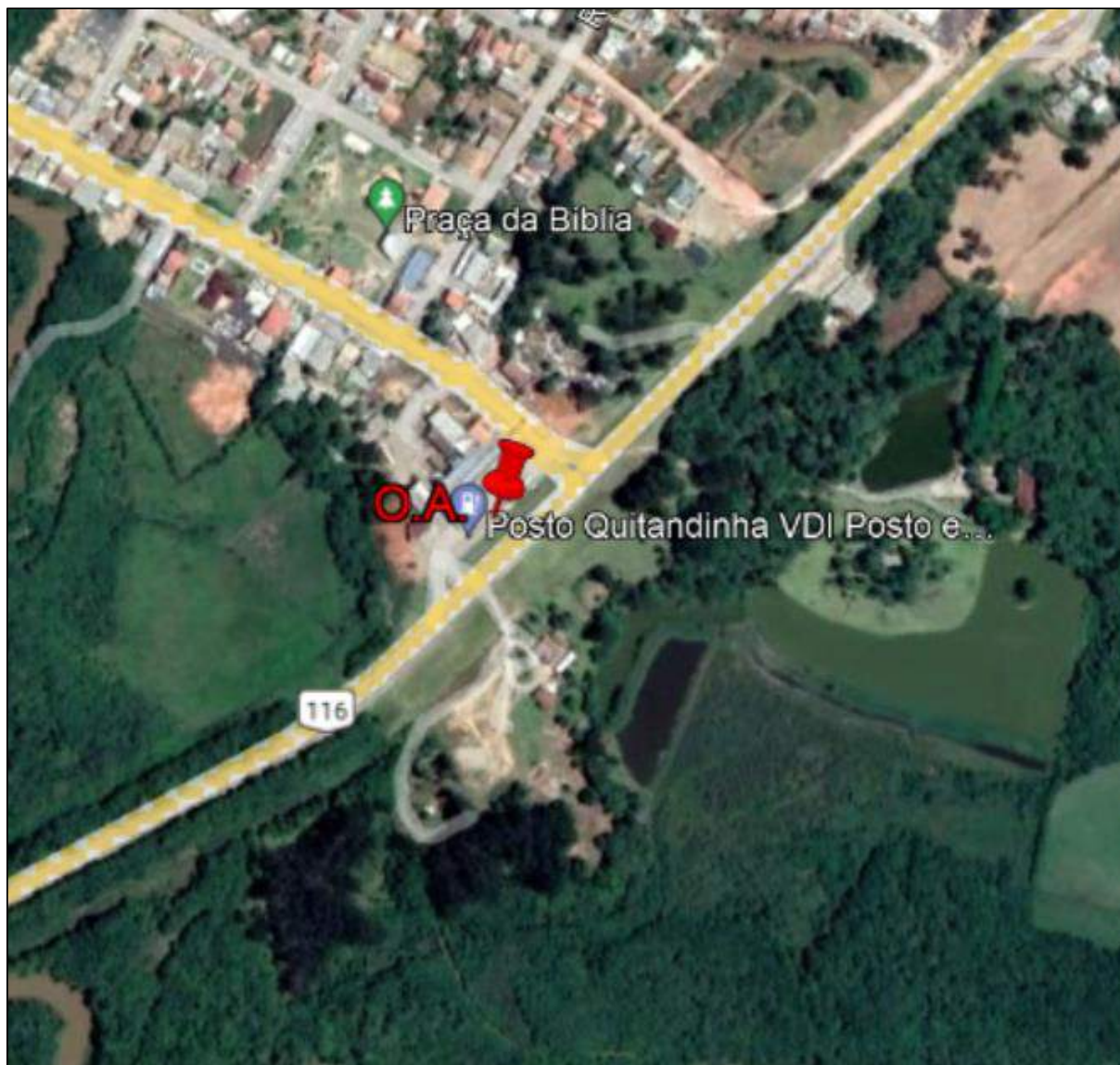




**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 18. Imagem de Satélite da Região do Imóvel



**Legenda:**

**O.A. = Objeto avaliando.**

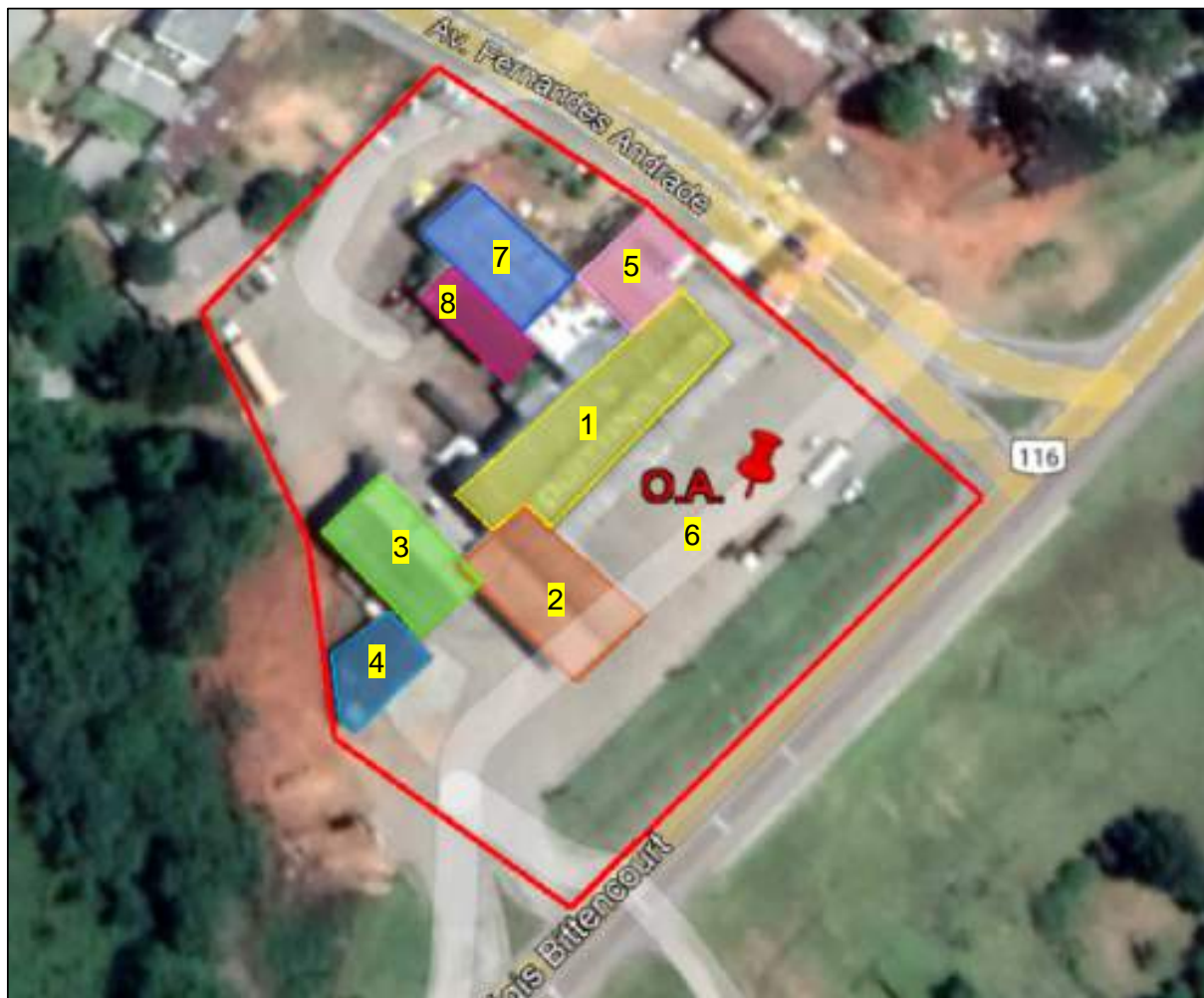




**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 19. Imagem de Satélite do Imóvel



Obs: O croquis acima não é levantamento topográfico e é meramente ilustrativo.

Obs 2: Não foi possível inserir as medidas do terreno constantes na matrícula nesta ilustração devido ao polígono ser irregular.

- 1- Loja de Conveniências e Restaurante
- 2- Cobertura das Bombas 1
- 3- Cobertura das Bombas 2
- 4- Borracharia
- 5- Pavimentação
- 6- Casa
- 7- Restaurante
- 8- Imóvel não identificado

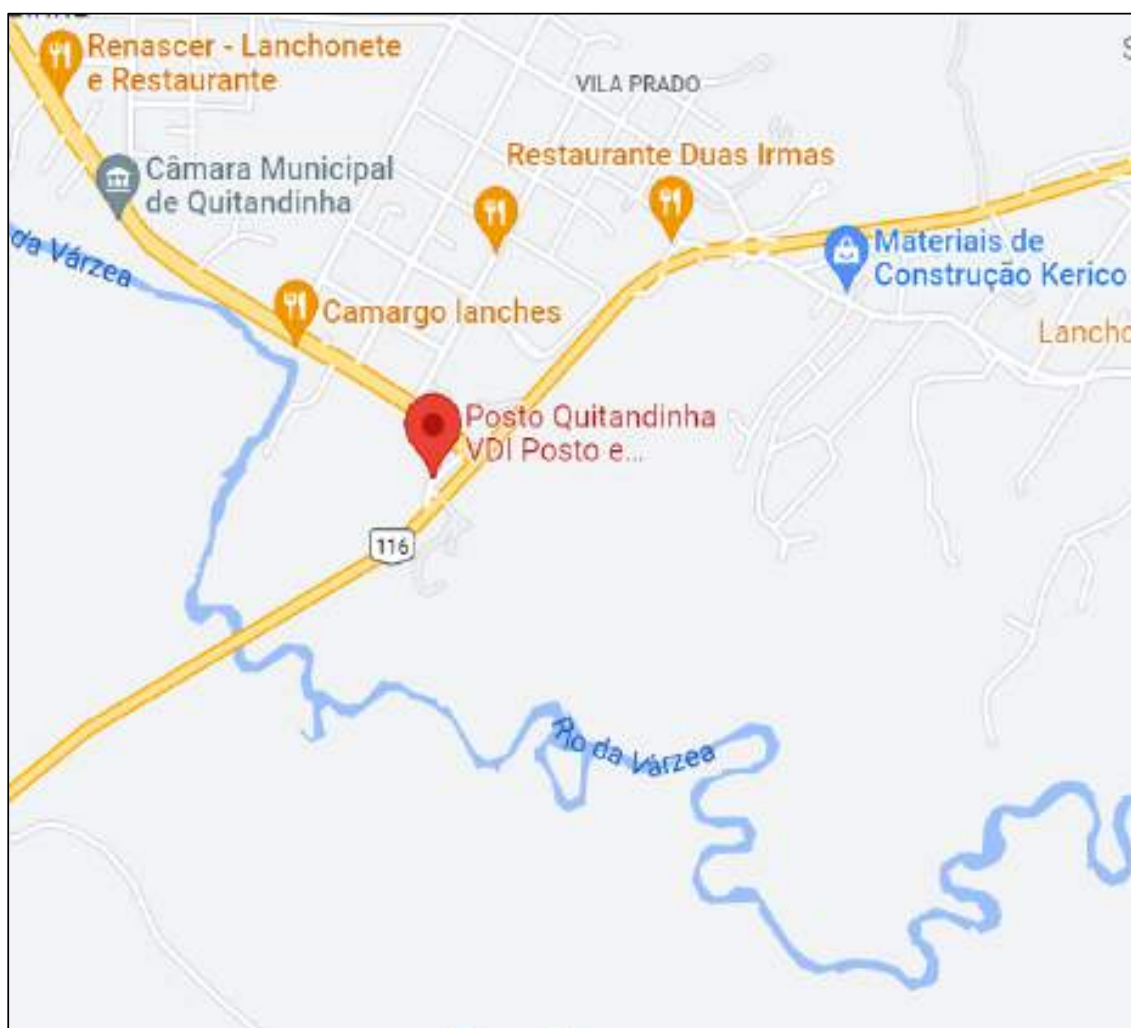




**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 20. Mapa de Localização do Imóvel



## 21. Breve Descrição da Região

A região onde está inserido o imóvel objeto avaliando é predominantemente comercial, localizada na entrada da cidade de Quitandinha e fazendo frente para a Rodovia Régis Bittencourt e a Avenida Fernandes Andrade, uma das principais avenidas da cidade.





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 22. Diagnóstico do mercado

Liquidez: Média

Desempenho do mercado: Baixo

Número de ofertas: Baixo

Absorção pelo mercado: Demorada

Público alvo para a absorção do bem: Interessados em postos de combustíveis

Facilitadores para negociação do bem: Nenhum

## 23. Método utilizado

Imóvel - Método: MEVOL - Método evolutivo.

Justificativa: De acordo com a Norma NBR 14.653-2.

Terreno - Método: MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado.

Justificativa: De acordo com a Norma NBR 14.653-2.

Construção – Método: MQTCT - Método da quantificação do custo

Justificativa: De acordo com a Norma NBR 14.653-2.

## 24. Pesquisa de Valores de Terrenos e Tratamento dos Dados

Período da pesquisa: de 19/04/2022 a 20/04/2022.

Elementos da pesquisa de venda de terrenos: No fim do presente laudo de avaliação.

Tratamento dos Dados: No fim do presente laudo de avaliação.





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 25. Cálculo do valor do terreno

Fórmula:  $V_t = A_t \times V_u$

Onde:  $V_t$  = Valor do terreno em R\$

$A_t$  = Área do terreno em  $m^2$

$V_u$  = Valor unitário do terreno em R\$ /  $m^2$

Dados:  $V_t$  = A ser calculado

$A_t = 9.600,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 420,77 / \text{m}^2$

Cálculo:  $V_t = 9.600,00 \times 420,77 = \text{R\$ } 4.039.392,00$

Arredondamento: R\$ 4.039.000,00

(Quatro Milhões e Trinta e Nove Mil Reais)





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 26. Taxa de BDI Calculada

No cálculo do valor das avaliações das construções a taxa de BDI (Benefício e Despesas Indiretas) foi calculada através da seguinte fórmula:

$$BDI = ( ( ( ( 1 + AC ) \times ( 1 + DF ) \times ( 1 + R ) \times ( 1 + L ) ) / ( 1 - T ) ) - 1 )$$

Onde:

BDI = Benefícios e despesas indiretas em % AC = Administração central em % DF = Despesas financeiras em % R = Risco em % L = Lucro em % T = Tributos em %

Dados:

BDI = A ser calculado AC = 7,00 % DF = 1,20 % R = 1,50 % L = 10,00 %  
T = COFINS = ( 3,00 % + PIS 0,65 % + ISS 5,00 % ) = 8,65 %

CÁLCULO:

$$BDI = ( ( ( ( 1 + 0,0700 ) \times ( 1 + 0,0120 ) \times ( 1 + 0,0150 ) \times ( 1 + 0,1000 ) ) / ( 1 - 0,0865 ) ) - 1 )$$

RESULTADO:

BDI = 13,98 %

ARREDONDAMENTO:

BDI = 14,00 %





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 27. Cálculo do valor das Construções

De acordo com as planilhas no fim do presente laudo de avaliação e tabela a seguir.

Fórmula:  $V_c = A_c \times V_u$

Onde:  $V_c$  = Valor da construção em R\$

$A_c$  = Área construída em  $m^2$

$V_u$  = Valor unitário da construção em R\$ /  $m^2$

Nº	MATRÍCULA 1.498	Área em $m^2$	Valor Unitário (R\$/ $m^2$ )	Valor Unitário (R\$/ $m^2$ )
1	Loja de Conveniências e Restaurante	670,00	872,86	584.817,92
2	Cobertura das Bombas 1	420,00	546,38	229.478,42
3	Cobertura das Bombas 2	330,00	294,76	97.269,52
4	Borracharia	175,00	1.029,82	180.219,32
5	Casa	434,00	1.037,75	450.381,95
6	Pavimentação*	3.200,00*	48,42	154.944,00
7	Restaurante	320,00	256,50	82.079,71
8	Imóvel não Identificado	160,00	1.029,82	164.771,95
<b>TOTAL</b>		<b>2.509,00</b>	<b>-</b>	<b>1.943.962,79</b>

\*A área da Pavimentação não foi somada a área total construída por não se tratar de construção e sim de uma benfeitoria.

Arredondamento: R\$ 1.944.000,00

(Um Milhão, Novecentos e Quarenta e Quatro Mil Reais)





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 28. Especificação da avaliação

### ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Número de pontos		10		

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	10	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I







**avaliar engenharia de avaliações**

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores:

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

ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	
Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

## ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO

Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias:

Descrição	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou caso de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Número de pontos				6

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

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

ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	
Grau de Fundamentação	I





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

FC Justificado através de planilha em anexo no fim do presente laudo de avaliação.

### MÉTODO EVOLUTIVO

Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo:

Ítem	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Número de pontos				5

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	6	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I

## 29. Grau de Fundamentação e Precisão

Grau de Precisão: III

Grau de Fundamentação: I





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

### **30. Resultado da Avaliação**

Valor do Imóvel = VI = (VT + VC) x FC

Onde FC é o fator de comercialização

Valor do Terreno = VT = R\$ 4.039.000,00

Valor das Construções = VC = R\$ 1.944.000,00

FC = 1,07

VI = (4.039.000,00+ 1.944.000,00) x 1,07 = R\$ 6.401.810,00

Arredondamento: R\$ 6.402.000,00

(Seis Milhões, Quatrocentos e Dois Mil Reais)





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 31. Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

### Conceito e Definição

O Valor de Liquidação Forçada de um imóvel é o valor presente do mesmo, que se origina através de um desconto atribuído ao seu valor de mercado através da utilização de uma taxa de desconto, tempo máximo estimado para concretizar a negociação ou venda e custos de manutenção representado através do seu índice de liquidez.

### Justificativa

O valor do índice de liquidez foi obtido através da planilha a seguir:





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

LIQUIDAÇÃO FORÇADA							
VARIÁVEIS PARA DEFINIR O ÍNDICE DE LIQUIDEZ DO VALOR DO IMÓVEL							
ÍTEM	1	2	3	4	5	6	7
CARACTERÍSTICAS	NÍVEL POTENCIAL DE POSSÍVEIS PRETENDENTES PARA A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL	QUALIDADES RELATIVAS DO IMÓVEL	ASPECTOS DE OPORTUNIDADE COMO INVESTIMENTO AO ADQUIRIR O IMÓVEL	DISPONIBILIDADE DE OFERTA DE VENDA DE IMÓVEIS SEMELHANTES	RESTRICÇÕES DE USO DO IMÓVEL IMPOSTAS POR LEGISLAÇÃO	ESTIMATIVA DE PRAZO DE VENDA DO IMÓVEL	TAXA DE JUROS DE MERCADO
VARIÇÃO e PONTUAÇÃO DA LIQUIDEZ	ALTO = 1	ALTA = 1	GRANDE = 1	PEQUENA = 1	PEQUENA = 1	12 MESES = 1	6 % a.a. = 1
	MÉDIO = 2	MÉDIA = 2	MÉDIA = 2	MÉDIA = 2	MÉDIA = 2	24 MESES = 2	9 % a.a. = 2
	BAIXO = 3	BAIXA = 3	PEQUENA = 3	GRANDE = 3	GRANDE = 3	36 MESES = 3	12 % a.a. = 3
PONTUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3	2	2	1	1	3	3
<b>SOMATÓRIO MÁXIMO DOS PONTOS ATENUANTES OU AGRAVANTES DA LIQUIDEZ DO IMÓVEL</b>							
IMÓVEIS EM GERAL							21
IMÓVEL OBJETO AVALIANDO							15
<b>SEGUNDO A TABELA ABAIXO</b>		<b>CLASSIFICAÇÃO DA LIQUIDEZ</b>					<b>MÉDIA</b>
DE 7 A 11 PONTOS = ALTA	DE 12 A 16 PONTOS = MÉDIA			DE 17 A 21 PONTOS = BAIXA			
ÍNDICE DE LIQUIDEZ MÁXIMO ADOTADO PARA O TOTAL DE 21 PONTOS EM %							<b>40</b>
ÍNDICE DE LIQUIDEZ ARREDONDADO PARA O IMÓVEL OBJETO AVALIANDO EM %							<b>28,57</b>
FATOR MULTIPLICADOR DA LIQUIDEZ DO IMÓVEL OBJETO AVALIANDO							<b>0,7143</b>
PERCENTUAL DO VALOR DO IMÓVEL OBJETO AVALIANDO PARA O CÁLCULO DA LIQUIDEZ EM %							<b>71,43%</b>
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO AVALIANDO EM R\$ SEM ARREDONDAMENTO							
<b>6.401.810,00</b>							
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL OBJETO AVALIANDO EM R\$							
<b>4.572.812,88</b>							
ARREDONDAMENTO EM R\$							
<b>4.573.000,00</b>							
<b>DIVISÃO DE VALORES</b>							
VALORES EM R\$	AVALIADO	FC	DE MERCADO COM FC	FATOR DE LIQUIDEZ	LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
TERRENO	4.039.000,00	1,07	4.321.730,00	0,7143	3.087.011,74		
CONSTRUÇÕES	1.944.000,00	1,07	2.080.080,00	0,7143	1.485.801,14		
TOTAL	5.983.000,00	1,07	6.401.810,00	0,7143	4.572.812,88		
<b>DIVISÃO DE VALORES SOMENTE COM CONSTRUÇÕES AVERBADAS</b>							
VALORES EM R\$	AVALIADO	FC	DE MERCADO COM FC	FATOR DE LIQUIDEZ	LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
TERRENO	4.039.000,00	1,07	4.321.730,00	0,7143	3.087.011,74		
CONSTRUÇÕES	0,00	1,07	0,00	0,7143	0,00		
TOTAL	4.039.000,00	1,07	4.321.730,00	0,7143	3.087.011,74		





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

O índice de liquidez foi calculado em 28,57 %, portanto, o valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado conforme a fórmula a seguir:

Fórmula:  $V_f = V_I \times F_I$

Onde:

$V_f$  = Valor de Liquidação Forçada do Imóvel Objeto Avaliando em R\$

$V_I$  = Valor de Mercado o Imóvel Objeto Avaliando em R\$

$F_I$  = Fator Multiplicador da Liquidez do Imóvel Objeto Avaliando

Dados:  $V_f$  = A ser calculado

$V_I = R\$ 6.401.810,00$

$F_I = 0,7143$

Cálculo:  $V_f = 6.401.810,00 \times 0,7143 = 4.572.812,88$

Arredondamento: R\$ 4.573.000,00

(Quatro Milhões, Quinhentos e Setenta e Três Mil Reais)





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 32. Cálculo do Valor de Aluguel

De acordo com planilha do cálculo de FC, anexa no fim no presente laudo de avaliação.

Va = Valor de aluguel em R\$ / mês

Va = 26.175,63

Arredondamento: R\$ 26.000,00

(Vinte e Seis Mil Reais por Mês)





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

### 33. Conclusão

**R\$ 6.402.000,00**

**(Seis Milhões, Quatrocentos e Dois Mil Reais)**

<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>100,00 %</b>	<b>R\$ 6.402.000,00</b>
<b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA CALCULADA</b>	<b>71,43 %</b>	<b>R\$ 4.573.000,00</b>
<b>VALOR DE ALUGUEL</b>	<b>POR MÊS</b>	<b>R\$ 26.000,00</b>

### 34. Data de Referência

20 de Abril de 2022.

### 35. Profissional Responsável

Nome: Antonio Giacomo Trica

Título: Engenheiro Civil

Cpf: 594.291.867-87

Crea: 17.130-D-PR

Empresa: Avaliar Engenharia Ltda.

Cnpj: 09.476.173/0001-55

Crea: 48.300-PR



Curitiba, PR, 20 de Abril de 2022.



**ANTONIO GIACOMO TRICA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA 17.130/D/PR/7ª R**







**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 36. Fotografias





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## AUTO POSTO QUITANDINHA



## LOJA DE CONVENIÊNCIA E RESTAURANTE





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## COBERTURA DAS BOMBAS



## BORRACHARIA





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## CASA RESIDENCIAL



## RESTAURANTE DESATIVADO





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## RODOVIA REGIS BITTENCOURT – BR 116



## AVENIDA FERNANDES ANDRADE






**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 - Centro - Curitiba - PR - 80060-100 - Tel: 3222-8047 - Tel: 3222-9394 - Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) - [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 37. Matrícula



# SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná

Fernanda Balistieri da Natividade - Titular

---

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIFICO**, nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal nº 6015 de 31/12/1973 que a presente cópia reprográfica de Inteiro Teor de Matrícula número **1.498**, conforme imagem abaixo

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL -

MATRÍCULA 01498	FOLHA 01
--------------------	-------------

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
da Comarca de Rio Negro - Paraná

Rio Negro, 13 de Julho de 1978.

**Imóvel:**- Um terreno urbano, com a área de 9.600,00m<sup>2</sup>, situado a margem direita da BR-116, trecho-Curitiba - Rio Negro, Km.61, à 74,60metros da Av. Fernandus Ambrade esquina do trevo da BR-116, na cidade de Quitandinha desta Comarca, PP, está situado na divisa do terreno com terras de Vitorino Donato & Irmãos Ltda à 15 metros da BR-116, lado direito, Km. 61 do trecho Curitiba-Rio Negro e a 74,60metros da rua que une a BR-116 à sede do Município. Dividindo com terras de Vitorino Donato & Irmãos Ltda, PP, rumo 35955° NO, 19metros estaca 1, 85940°DE, 4,85metros, estaca 2, 90900, 61, dividindo com terras de Raimundo Dêmo Paolini, estaca 5, 90900E, estaca 3, 93930°DE, 120metros, estaca 4, 86930°DE, 61metros, estaca 5, 90900E, 4,85metros, estaca 6- 85949°OD, 19metros dividindo com a faixa de 15metros da BR-116, Km.61 do trecho - Curitiba-Rio Negro, estaca 7 - 90000E, 120metros até PP contendo prédios de alvenaria para exploração de um posto de serviço para veículos, automóveis, bar, restaurante e demais atividades correlatas ao ramo, cuja área construída é de 120,00m<sup>2</sup>

**PROPRIETÁRIOS:**- A. PAOLINI & CIA. LTDA, firma comercial de Direitos privados, inscrita no CGC/MF sob nº80.856.701/0001, com sede a margem da rodovia federal BR-116, na cidade de Quitandinha-Pr.-

**TÍTULO AQUISITIVO:**- Registro nº15.463, fls.225, 193-J, deste Cartório.-  
Oficial

R.1/1498 - Rio Negro, 13 de Julho de 1978.- TRANSMITENTE:- A. PAOLINI & CIA LTDA; acima qualificada.- ADQUIRENTE:- VITORINO DONATO & IRMÃOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia BR-116 Km.61, na cidade de Quitandinha, inscrita no CGC/MF sob nº80.860.661/0001-76, e inscrição Estadual nº12.300.100K.- TÍTULO:-Compra e venda.- FORMA DO TÍTULO:-Escritura pública lavrada em 10 de maio de 1978, no L015, fls.21/22v., no Tabelionato do Município de Quitandinha, desta Comarca, pela Empregada Juramentada Designada Maria Marlene Gonçalves Sowinski.- VALOR:-Cr\$800.000,00.- O Oficial

R.3/1498 - Rio Negro, 05 de Julho de 1983.- Nos Termos do Contrato Particular de Locação do Posto de Serviço datado de 29 de junho de 1983, o imóvel constante da presente foi dado em locação por VITORINO DONATO & IRMÃOS LTDA, acima qualificada, à COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA, sociedade anônima

segue no verso

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sobóis, nº 55 - Loja - Centro - CEP: 83880-000 - Telefone (47) 3642-0614

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e o número: 2311-865c-48f0c-20e83820799e

\*\*Certidão válida por 30 dias\*\*  
Certidão impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude

Cartório emissor pelo SIIJ  
www.registradores.onr.org.br

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico ao Cidadão

Este documento foi assinado eletronicamente por FERNANDA BALISTERI DA NATIVIDADE - 20081420221032PR100001010010



# avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

ma, com sede na cidade do Rio de Janeiro à Avenida Graça Aranha, nº26, 13/14º andares, inscrita no CGC do MF sob nº33.069.766/0001-81, ao prazo de 06 anos, a contar da assinatura do presente contrato, terminando em igual dia e mês do ano de 1.989 ficando prorrogado, automaticamente, por 2 períodos sucessivos de igual prazo desde que cumpridas as estipulações do presente contrato, se este não for denunciado pela locatária com antecedência mínima de 90 dias, em relação ao término do mesmo contrato e suas prorrogações, sendo que o aluguel mensal do imóvel locado é de Cr\$10.000,00 que a locatária se obriga a pagar ao locador até o dia 10 do mês seguinte ao vencido. O aluguel ora fixado será reajustado, anualmente tomando-se por base para o reajuste, o índice de variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional (ORTN) para o período. Se, em qualquer ocasião, o LOCADOR resolver vender o imóvel a locatária terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições; Cujas demais cláusulas e condições constam do respectivo contrato, de qual fica uma via arquivada neste Cartório.- O Oficial

R.4/1498 - Rio Negro, 21 de Setembro de 1.989.- Nos termos do Contrato de Locação, datado de 18/07/1989, e de acordo com a presente matrícula foi dada em juízo por **VITORINO DONATO & IRMOS LTDA.**, estabelecida à rodovia SP-116 - KM.61 na cidade de Quitandinha-Pr, inscrita no CNPJ sob nº80.860.661/0001-26, neste ato representada por seus sócios de Sen. Williano Donato e Eugenio Donato, brasileiros, o 1º solteiro e o 2º casado, comerciantes, portadores das C.T. nºs: 1.135.630-Pr., e 1.138.970-Pr., inscritos no CPF/MF sob nºs: 136.022.820-34 e 162.334.410-72, respectivamente, residentes e domiciliados na Rodovia SP-116, KM.61 em Quitandinha-Pr., a **COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA**, inscrita no CGC sob nº33.069.766/0001-81, sito a Rua Francisco Eugenio nº329, São Cristóvão-RJ, (Matriz) - e filial sito a Rua Emano Pereira, 60 - 219 e 229 andares, de Curitiba-Pr., ao prazo de 06 anos, com reajuste do aluguel mensal, sendo o valor do aluguel mensal Cr\$300,00. O presente contrato foi firmado em Curitiba-Pr., em data de 18/07/1989.- Demais cláusulas e condições constam do respectivo contrato do qual fica uma via arquivada neste cartório; De que dou fé.- Oficial

R.5/1498 - Rio Negro, 20 de Setembro de 1.989.- **DEVEDOR: VITORINO DONATO & IRMOS LTDA**, acima qualificado.- **CREDOR: COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA**, acima qualificado, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Rua Francisco Eugenio, nº329, inscrita no CGC/MF sob nº33.069.766/0001-81 e filial nesta Capital, a Rua Emano Pereira, nº60, 219 e 229 andares, inscrita no CGC/MF sob nº33.069.766/0001-81.- **TÍTULO: Confissão de Dívida e Abertura de Crédito** em Conta Corrente.- **FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em data de 19 de Julho de 1.989, no Livro nº 4, fls.008, no 2º Tabelionato de Notas do Consórcio de Curitiba-Pr., Béti. João Alberto / Guimarães.- VALOR: Cr\$500.000,00**, que vencerá juros de 1% ao mês, e será efetuada em 36 prestações mensais e consecutivas de Cr\$16.666,66, cada uma, nas quais já se encontram incluídos a atualização necessária e juros calculados pela Tabela Price, sendo a 1ª prestação devida 01 dias após a assinatura desta matrícula, ou seja em 19/09/89 e as demais no mesmo dia de cada quinze dias.- Demais cláusulas e condições constam da respectiva escritura.- Oficial

R.6/1498 - Rio Negro, 05 de Março de 1.990.- Processo de esta averbação nos termos do requerimento datado de 13/11/1989, feita pela locatária **COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA**, a assi-

SEQUE NA FOLHA 02.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx?hash=4f506f0c-23114f5c-a605-25a6362570ba>

Esse documento foi assinado digitalmente por FERNANDA BALISTERI DA MATTARONE - 2004/2022-1612 PROTOCOLO: SZ040016760

Contrato emitido pelo SÍDÍ **.o.onr**  
[www.registadores.onr.org.br](http://www.registadores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento Eletrônico Completo

**saec**

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabóis, nº 55 - Loja - Centro - CEP: 83880-000 - Telefone (47) 3642-0514

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JY35 RZCS4 9XNGK WSYTU



**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 - Centro - Curitiba - PR - 80060-100 - Tel: 3222-8047 - Tel: 3222-9394 - Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) - [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná  
Fernanda Balistieri da Natividade - Titular

---

LIVRO N.º 2  
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
da Comarca de Rio Negro - Paraná

Matrícula: 01498      Folha: 02      Rio Negro, 05 de Março de 1990.

assinado pelo seu representante legal Jayme Ferreira Corrêa de Souza, para fazer constar o teor das cláusulas 4 e 13, do Contrato de locação, registrado sob nº R.4/1498 do presente Lº2, e segue:-

**Cláusula 4:** O prazo indicado no campo 10 ficará automaticamente prorrogado por sucessivos períodos de igual prazo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes com antecedência de um ano em relação ao término de sua vigência inicial ou de eventuais prorrogações;

**Cláusula 13:** Fica expressamente convenicionado, para os fins do artigo 1.197 do código Civil, a vigência do presente contrato, em caso de alienação total ou parcial do imóvel locado, obrigando-se o eventual comprador a respeitá-lo em todas as suas cláusulas e condições.- O presente aditivo fica fazendo parte integrante do respectivo contrato, do qual fica uma via arquivada neste / cartório; Do que dou fé.- Oficial

AV.7/1498 - Rio Negro, 26 de Outubro de 1.990.- Procede-se esta averbação nos termos do requerimento datado de 10/07/1990, para fazer constar a Cláusula 4.1 da escritura pública objeto do ... R.5/1498 do presente Lº2, do teor seguinte:- Enquanto não houver inadimplência do revendedor, a atualização da dívida ficará indexada a 2% ao mês, passando a ser plena se o revendedor inadimplir; Do que dou fé.- Oficial

AV.8/1498 - Protocolo nº21.992 de 22/09/1995.-  
**ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL:-** Fica alterada a razão social da proprietária para VDI - POSTO E RESTAURANTE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rodovia BR-116, Km.61, Quitandinha-Pr., (CGC/80.860.661/0001-25), nos termos da 5ª Alteração Contratual arquivada na JUCEPAR sob nº245946.5, datada de 05/06/1990; Dou fé.- Oficial (a) Rosão Otto Weiss

AV.9/1498 - Protocolo nº21994 de 22/09/1995.-  
**RESCISÃO DE LOCAÇÃO:-** Fica cancelada a locação do R.4, em virtude da rescisão contratual assinada pelas partes, em data de 11/08/1995; Dou fé.- Oficial (a) Rosão Otto Weiss

R.10/1498 - Protocolo nº21.995 de 22/09/1995.-  
**LOCAÇÃO:-** A proprietária VDI POSTO E RESTAURANTE LTDA, deu o imóvel em locação a COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA, acima qualificada, por 6 anos, pelo valor mensal de R\$100,00, pagável até o dia 10 do mês seguinte ao vencido, com reajustes anuais, prorrogável automaticamente por iguais períodos, caso não seja denunciado por qualquer das partes, com antecedência de um ano em relação ao término de sua vigência inicial ou de suas

segue do verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <http://registroimoveis.onr.org.br/validacao.aspx?o=2311-465c-8d05-25a83b2573e4>

\*\*Certidão válida por 30 dias\*\*  
"Certidão impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude"

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
www.registroimoveis.onr.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por FERNANDA BALISTERI DA NATIVIDADE - 2004/2022-10-32 PROTOCOLO: 520410210700

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabóia, nº 55 - Loja - Centro - CEP: 83880-000 - Telefone (47) 3642-0614

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.JY35 RZCS4 9XNGK WSYTU





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 - Centro - Curitiba - PR - 80060-100 - Tel: 3222-8047 - Tel: 3222-9394 - Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) - [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

prorrogações (Cláusula 2). Fica convencionado, para os fins do Art. 1.197 do C.C.B., a vigência do contrato em caso de alienação do imóvel (Cláusula 11a). As demais cláusulas e condições constam do respectivo contrato firmado em Curitiba-Pr., em data de 11/08/1995 e devidamente assinado pelas partes contratantes.- Rio Negro, 27 de Setembro de 1.995.- Oficial (a) Romão Otto Weiss

AV.11/1.498 - Protocolo nº31.759 de 17/12/2004.CANCELAMENTO:- Fica cancelado o R.5 em virtude da quitação dada pelo financiador, em instrumento Particular de 31/05/2004; Dou fã.- C.630.00 VRC, R\$66,15.- Rio Negro, 17 de dezembro de 2004.- Oficial (a) Romão Otto Weiss

AV.12/1.498 - Protocolo nº32.632 de 28/09/2005.RESCISÃO DE LOCAÇÃO: Fica cancelada a locação constante do R.10, em virtude da rescisão ao contrato de locação, assinada pelas partes, datado de 15/01/2002; Dou fã.- C.630.00 VRC, R\$66,15.- Rio Negro, 28 de setembro de 2005.- Oficial (a) Romão Otto Weiss

R.13/1.498 - Protocolo nº33.120 de 14/02/2006.-HIPOTECA: Pela Escritura de constituição de garantia pessoal e real para revendedor, (Lq435-N, fls.9) do 11º Tabelionato, Cartório Caetano de Curitiba-PR, a Proprietária hipotecou o imóvel em favor da COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA, sociedade anônima, (CNPJ/MF.33.069.766/0001-81), com sede na Rua Francisco Eugênio, 329, Bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro-RJ, para garantia do pagamento de dívidas contraídas pelo GARANTIDOR e pela empresa VDI TRE LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, (CNPJ. 03.807.605/0001-87), com sede na Rodovia BR-116, Km.161, Quitandinha-Pr, junto à IPIRANGA e seu valor é fixado em R\$800.000,00, reajustado mensalmente pela variação do IGPM - calculado pela Fundação Getúlio Vargas, pelo prazo de 33 meses, com as demais cláusulas e condições constantes da respectiva escritura. C. 4. 312.00 VRC, R\$452,76.- Rio Negro, 14 de fevereiro de 2006.- Oficial (a) Romão Otto Weiss

AV.14/1.498 - Protocolo nº37.191 de 01/12/2008.-ALTERAÇÃO DE PRAZO: Pela Escritura de Ré-Retificação de 31/10/2008, (L\*572-N, fls.88/89) do Cartório Caetano de Curitiba-PR, as partes resolvem retificar o prazo da Escritura pública de constituição de garantia hipotecária para revendedor, lavrada em 22/12/2005, constante do R.13, que a partir da data da escritura passa a ser o seguinte: A hipoteca é constituída pelo prazo de 77 meses, contados a partir de 22/12/2005.As partes ratificam todas as demais cláusulas e condições da Escritura ora modificada, de

segue na ficha 01...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: e650650e-2311465c-a805-25a6362570ba

onr

Contrato emitido pelo IPIR  
[www.registadores.onr.org.br](http://www.registadores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Completo

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por FERNANDA GALSTERER DA MANTOVANI - 2004/2022-16-12 PROTOCOLO: SZ0400016760

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabóis, nº 55 - Loja - Centro - CEP: 83680-000 - Telefone (47) 3642-0514





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 - Centro - Curitiba - PR - 80060-100 - Tel: 3222-8047 - Tel: 3222-9394 - Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) - [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná

Fernanda Balistieri da Natividade - Titular

Livro Nº 2 **SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - Comarca de Rio Negro - Paraná**  
**REGISTRO GERAL** Rua Esp. Adm Jorge, 380 - Centro - CEP 83880-000 - Rio Negro - PR

Matricula	Ficha	
1.498	003	Rio Negro, 01 de dezembro de 2008.

qual fica fazendo parte integrante e complementar, para todos os fins de direito; Dou fã.- C. 2.156.00 VRC, R\$226,38, Rio Negro 01 de dezembro de 2008. Oficial (a) Romão Otto Weiske

R.15/1.498 - Protocolo nº42.405 de 16/09/2011.-INCORPORACÃO DA CREDORA:- Pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária, datada de 30/04/2010, arquivada sob nº33.3.0029040-1 na Junta do Estado do Rio de Janeiro, Protocolo 08-2010/146425-B - 01/06/2010, a Credora do R.13 e AV.14, foi INCORPORADA pela IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A. (CNPJ 33.337.122/0001-27), com sede na Rua Francisco Eugênio n°329, Rio de Janeiro.- ITBI, DOI e FUNREJUS: Isentos. Rio Negro, 15 de setembro de 2011.- Oficial (a) Romão Otto Weiske

AV.16/1.498 - Protocolo nº42.405 de 15/09/2011.-ADITIVO DE ALTERAÇÃO DE PRAZO: Pela Escritura pública de Aditivo e Re-Ratificação de Escritura de Constituição de Garantia Real para Revendedor, para constar que a hipoteca constante do R.13 e AV.14 é constituída pelo prazo de 89 meses, contados a partir de 22/12/2005, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições das escrituras anteriores.- Dou fã.- C.630.00 VRC, R\$88,83.- Rio Negro, 15 de setembro de 2011.- Oficial (a) Romão Otto Weiske

R.17/1.498 - Protocolo nº43.257 de 05/03/2012.- ADITIVO DE ALTERAÇÃO DO VALOR: Pela Escritura pública de aditivo e Re-Ratificação de escritura de constituição de garantia real para revendedor, lavrada em 09/11/2011, (L\*741-N, fls.149/150), do Tabelaionato da 11ª Ser ventura do Cartório Caetano de Curitiba-PR, na hipoteca do R.13, AV.14 e AV.16, as partes resolvem alterar a cláusula 3, que a partir da data da escritura passa a ser o valor máximo da hipoteca de R\$1.730.000,00, reajustado pela IGPM, sobre a data da escritura e a data do efetivo pagamento, o que não importe em limitação da responsabilidade dos garantidores. O valor original da hipoteca era de R\$800.000,00 e por acordo entre as partes e em função da nova avaliação do imóvel, este valor passa a ser de R\$1.730.000,00. As partes resolvem ainda alterar a cláusula 4, que a partir da data da escritura passa a vigorar com a seguinte redação: A hipoteca é constituída pelo prazo de 125 meses, a contar de 22/12/2005. As partes ratificam no valor de R\$1.730.000,00.

Para verificar a autenticação, acesse <https://registraonline.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o livro nº5098(la-2311-465c-6005-254836257) ou

\*\*Certidão válida por 30 dias\*\*  
"Certidão impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude"

saec  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

.onr  
Certidão emitida pela: saec  
[www.registradereis.onr.org.br](http://www.registradereis.onr.org.br)

Este documento foi assinado digitalmente por FERNANDA BALISTIERI DA NATIVIDADE - 2008/2022-10-32 PROTOCOLO: 82904000-01/11/20

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabóia, nº 55 - Loja - Centro - CEP: 83880-000 - Telefone (47) 3642-0514

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.JY35 RZCS4 9XNGK WSYTU





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 - Centro - Curitiba - PR - 80060-100 - Tel: 3222-8047 - Tel: 3222-9394 - Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) - [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraoebens.onr.org.br/verificacao.aspx> e digite o hash: ed5066ca-231f-405c-ed05-25e6b02579ba

ficam todas as demais cláusulas e condições da escritura ora modificadas, da qual este instrumento fica fazendo parte integrante e complementar, para todos os fins e efeitos de direito; Dou fé. FUNREJUS: R\$817,00, recolhido no ato da escritura.- C.2.156.00 VRC, R\$363,99.- Rio Negro, 05 de março de 2012.- Oficial (a) Romão Otto Weiss

**R.18/1.498 - Protocolo nº52.107 de 11/05/2018.- PENHORA:-** Pelo Termo de Penhora, datado de 28/04/2016, expedido nos Autos nº 0003598-67.2013.8.16.0146 d/Comarca de Execução de Título Extrajudicial, assinado pelo MM Juiz de Direito Exmo. Sr. Dr. Alexandre Cesar Possenti, o imóvel da presente matrícula foi penhorado para garantia da dívida de R\$587.082,57 e demais encargos legais, em que é Exequente **ALZEMIRO STRAPASSOLA** (RG.124747-SC, CPF.010.315.119-20) residente e domiciliado na R.Ua Carlos Cavalcanti, nº679, União da Vitória-SC e Executado **VDI - POSTO E RESTAURANTE LTDA**, (CNPJ.80.860.661/0001-26), com sede na BR-116, KM-151, Quitandinha-PR.- FUNREJUS- R\$1.174,17 pago e arquivado nesta Serventia.- C. 1.204.00-VRC- R\$235,50.- Rio Negro, 11 de Maio de 2016.- Oficial (a) Romão Otto Weiss  
Oficial Substituta (a) Noemi Stefan Nadrowski

**AV.19/1.498 - Protocolo nº52.614 de 02/08/2016.- ADITIVO DE ALTERAÇÃO DE PRAZO:** Pela Escritura pública de Aditivo e Re-Ratificação de escritura de constituição de garantia real para revendedor, lavrada em 09/05/2016, (Lº959-N, fls.225/226), do Tabelionato da 11ª Serventia do Cartório Caetano de Curitiba-PR, as partes resolvem aditar: **Primeiro:** a Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária Pessoal e Real para Revendedor, lavrada em 22/12/2005, no Livro 435-N, às fls.09, devidamente registrada sob o R.13, editado em 31/10/2008, através da Escritura lavrada às fls.68/69 do Livro nº572-N, também desta Serventia, averbada sob nº14; Escritura pública de Aditivo e Re-Ratificação de Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária Pessoal e Real para Revendedor, lavrada em 27/07/2011 no Livro 725-N, as fls.41/42, averbada sob o nº16 e Escritura Pública de Re-Ratificação de Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária Pessoal e Real para revendedor lavrada as fls. 149/150 do Livro 741-N em data de 09/11/2011, averbada sob o nº17, registro e averbações constantes na Matrícula nº1.498 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Negro-PR; **Segundo:** As partes resolvem ratificar a Cláusula 3 da Escritura Pública de Re-Ratificação de Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária Pessoal e Real para revendedor lavrada em 09/11/2011 no Livro 741-N, as fls. 149/150, para fazer constar: a) Para alterar o prazo, que a partir desta data passa a ser de 06 (seis) anos; **Terceiro:-** As partes ratificam todas as demais cláusulas e condições das Escrituras ora modificadas, da qual este instrumento fica fazendo parte integrante e complementar, para todos os fins e efeitos de direito. Dou fé. FUNREJUS: Recolhido na escritura.- C.630.00 VRC, R\$114,86.- Rio Negro, 03 de Agosto de 2016.- Oficial (a) Romão Otto Weiss  
Oficial Substituta (a) Noemi Stefan Nadrowski

**AV.20 - 1.498 - INDISPONIBILIDADE DE BENS -** Procedo-se esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE DE BENS sobre o imóvel da presente matrícula, nos

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabóia, nº 55 - Loja - Centro - CEP: 83880-000 - Telefone (47) 3642-0514

onr

Cartório assinado pelo IPRJ  
www.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Especializado e Gratuito

saec

Este documento foi assinado digitalmente por FÉLIXWILSON BALISTERI DA MATIQUINHA - 2004/2022-10-32 PROTOCOLO: 5220402010040

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.JY35 RZCS4 9XNGK WSYTU





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná

Fernanda Balistieri da Natividade – Titular

Livro Nº 2  
REGISTRO GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
da Comarca de Rio Negro - Paraná



Matrícula  
**1.498**

Ficha  
**4**

Rio Negro, 13 de julho de 1978

termos da ordem do TST TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO – PR - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO – PR – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR e 1ª VARA DO TRABALHO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 201612.0211.00218751-IA-870, processo nº 017062011670090000, data:02/12/2016 e hora:11:02:36. Dou fê. Emolumentos: Isento. Rio Negro, 06 de julho de 2017. Dou fê. Fernanda Balistieri da Natividade *FB* Oficial.

**AV.21 -1.498 - INDISPONIBILIDADE DE BENS:** - Procede-se esta averbação para constar a INDISPONIBILIDADE DE BENS sobre o imóvel da presente matrícula, nos termos da ordem do TST TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO – PR - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO – PR – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR e 4ª VARA DO TRABALHO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 201604.0516.00124945-IA-500, processo nº 024224220135090122, data:05/04/2016 e hora:16:56:16; Dou fê. Emolumentos: isento. Rio Negro, 06 de julho de 2017. Dou fê. Fernanda Balistieri da Natividade *FB* Oficial.

**R.22 -1.498 - Protocolo 54.309 de 09/06/2017. PENHORA** - Procede-se este Registro, nos termos do processo nº 0000130-89.2013.5.09.0670, de Execução Trabalhista, em que é exequente CLAUDINEIA BATISTA DE LIMA, com CI/RG nº 9241715 e CPF/MF nº 102.103.539-45, residente e domiciliada na Rua "J", nº40, bairro Campina dos Pretos, Quitandinha/PR, e executado VDI – POSTO E RESTAURANTE LTDA, já qualificado, para constar que o imóvel constante desta Matrícula encontra-se **PENHORADO**, para garantia da dívida de R\$94.405,71, tudo conforme Termo de Penhora, e demais documentos que ficam arquivados neste Ofício. Guia de Recolhimento ao FUNREJUS-TJ/PR e Emolumentos serão incluídos na conta de liquidação, nos termos do art.555 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do estado do Paraná. Rio Negro, 06 de julho de 2017. Dou fê. Fernanda Balistieri da Natividade *FB* Oficial.

**AV.23 -1.498 - Protocolo 62.838 de 11/08/2021 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** - Procede-se esta Averbação a requerimento do Exequente e de acordo com o artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que, na conformidade da certidão, expedida pela Vara Cível da Comarca de Rio Negro/PR em 10/08/2021, foi distribuída sob o nº 0002470-98.2021.8.16.0146 a Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que é exequente Luis Flavio Martins, com CI/RG nº 37199524 SSP/PR e CPF/MF nº 602.548.829-00, residente a Avenida Cândido de Abreu, nº470, sala 1407, Centro Cívico, Curitiba/PR, e Executado VDI Posto e Restaurante Ltda, já qualificado, cujo valor atribuído à causa é de R\$1.057.975,42 (um milhão, cinquenta e sete mil, novecentos e setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos).

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabóia, nº 55 - Loja - Centro - CEP: 83880-000 - Telefone: (47) 3642-0614

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraobens.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o livro, o ficha, o número de matrícula e o número de matrícula.

**\*\*Certidão válida por 30 dias\*\***  
Certidão impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude.

onr

Carimbo eletrônico do sistema  
[www.registraobens.onr.org.br](http://www.registraobens.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saes

Este documento foi assinado digitalmente por FERNANDA BALISTERI DA NATIVIDADE - 28/04/2022 10:32 PROTOCOLO: 523042016780

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.JY35 RZCS4 9XNGK WSYTU





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 – Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.ons.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: e150960c-231f-466c-af85-25ed38c2579ba

Guia de Recolhimento ao FUNREJUS-TJ/PR, nº 1400000007232374-0, no valor de R\$2.115,95, devidamente quitada em 26/08/2021 e arquivada neste Ofício. Tudo conforme requerimento e certidão que ficam arquivados neste Ofício. Selo Funarpen: 1055L.a9Dfu.z9LhK-00KZO.Hi7TL. Emolumentos - 1.294,00 VRC - R\$280,71. Rio Negro, 31 de agosto de 2021. Dou fé. Claudia Aparecida Marques Nassif Ribas, Substituta. *Claudia A. Marques Nassif Ribas*

**AV.24 - 1.498 - Protocolo 63.064 de 08/09/2021. INDISPONIBILIDADE DE BENS:**  
Procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade de bens em face da proprietária **VDI POSTO E RESTAURANTE LTDA, (QUITANDINHA POSTO E RESTAURANTE)**, CNPJ: 80.860.661/0001-26, acima qualificada, nos termos da ordem do STJ - Superior Tribunal de Justiça, Vara Cível e anexos da Comarca de Rio Negro/PR, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 2018051812.00506841-IA-210, processo nº 00010856720118160146, data: 18/05/2018 e hora: 12:50:08. Emolumentos e Funrejus: art. 517, §3º do Código de Normas e Ofícios-Circulares nºs 19 e 182 de 2018 da CGJ/PR. Selo Funarpen: 1055L.a9Dfu.S9LhK-00LCO.Hi7TL. Rio Negro, 08 de setembro de 2021. Dou fé. Fernanda Balistieri da Natividade, *Fernanda Balistieri da Natividade* Oficial de Registro.

**AV.25 - 1.498 - Protocolo 63.064 de 08/09/2021. INDISPONIBILIDADE DE BENS:**  
Procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade de bens em face da proprietária **VDI POSTO E RESTAURANTE LTDA, (QUITANDINHA POSTO E RESTAURANTE)**, CNPJ: 80.860.661/0001-26, acima qualificada, nos termos da ordem do TST - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região/PR - São José dos Pinhais/PR e 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 201808.0617.00570957-IA-470, processo nº 00004995420115090570, data: 06/08/2018 e hora: 17:51:45. Emolumentos e Funrejus: art. 517, §3º do Código de Normas e Ofícios-Circulares nºs 19 e 182 de 2018 da CGJ/PR. Selo Funarpen: Rio Negro, 08 de setembro de 2021. Dou fé. Fernanda Balistieri da Natividade, *Fernanda Balistieri da Natividade* Oficial de Registro.

**AV.26 - 1.498 - Protocolo 63.064 de 08/09/2021. INDISPONIBILIDADE DE BENS:**  
Procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade de bens em face da proprietária **VDI POSTO E RESTAURANTE LTDA, (QUITANDINHA POSTO E RESTAURANTE)**, CNPJ: 80.860.661/0001-26, acima qualificada, nos termos da ordem do TST - Tribunal Superior do Trabalho/PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região/PR - São José dos Pinhais/PR e 3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202007.1714.01234619-IA-609, processo nº 00008965720185090965, data: 17/07/2020 e hora: 14:59:25. Emolumentos e Funrejus art. 517, §3º do Código de Normas e Ofícios-Circulares nºs 19 e 182 de 2018 da CGJ/PR. Selo Funarpen: Rio Negro, 08 de setembro de 2021. Dou fé. Fernanda Balistieri da Natividade, *Fernanda Balistieri da Natividade* Oficial de Registro.

**R.2º - 1.498 - Protocolo 63.374 de 20/10/2021. PENHORA.** Conforme Termo de Penhora

ons.org.br

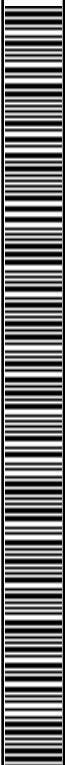
Certidão emitida pelo STJ  
[www.registros.ons.org.br](http://www.registros.ons.org.br)

Selo de Autenticidade  
Eletrônico Composto Único

saec

Este documento foi assinado digitalmente por FERNANDA BALISTERI DA NATIVIDADE - 2009420221032 PROTOCOLO 632902016090

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabóia, nº 55 - Loja - Centro - CEP: 83880-000 - Telefone (47) 3642-0614





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

da Comarca de Rio Negro - Estado do Paraná

Fernanda Balistieri da Natividade – Titular

Livro Nº 2  
REGISTRO GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
da Comarca de Rio Negro - Paraná

Rubrica

Matrícula  
**1.498**

Ficha  
**5**

Rio Negro, 13 de julho de 1978

expedido nos autos do processo nº 0002470-98.2021.8.16.0146, de Execução de Título Extrajudicial, por determinação do MM Juiz de Direito Dr. Alexandre Cesar Possenti, da Vara Cível desta Comarca, em que é exequente **LUIS FLAVIO MARINS**, com RG nº37199524/SSP/PR e CPF nº 602.548.829-00, brasileiro, divorciado, advogado, com endereço na Avenida Cândido de Abreu nº470, sala 1407, Curitiba/PR, e executado **VDI POSTO E RESTAURANTE LTDA**, com CNPJ nº80.860.661/0001-26, já qualificada, o imóvel objeto desta Matrícula foi **PENHORADO**, para garantia da dívida de R\$1.057.975,42 (um milhão, cinquenta e sete mil novecentos e setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos). FUNREJUS-TJ/PR recolhido na AV.23/1498 (art. 491, §3º do Código de Normas da CGJ/PR). Documentos arquivados nesta serventia. Selo Funarpen:1055V.vkqPm.OuTyO-8273Q.ejN2R. Emolumentos - 1.294,00 VRC - R\$280,71. Rio Negro, 10 de novembro de 2021. Dou fé. Fernanda Balistieri da Natividade Oficial de Registro.

**R.28 - 1.498 - Protocolo 64.153 de 21/02/2022 PENHORA.** Conforme o Termo de Penhora expedido nos autos do processo nº 0023348-96.2018.8.16.0001, de Execução de Título Extrajudicial, por determinação da M.M. Juíza de Direito Substituída, Drª Michela Vecchi Saviato, da 18ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR, o imóvel da presente matrícula foi **PENHORADO**, para garantia da dívida de R\$ R\$2.265.294,59 (dois milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, duzentos e noventa e quatro reais e cinquenta e nove centavos), em que é exequente **IPIRANGDA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A**, CNPJ nº33.337.122/0001-27 e executados **VDI POSTO E RESTAURANTE LTDA**, já qualificada e **ARLINDO DONATO**, CPF nº 358.022.800-34. Guia de Recolhimento ao FUNREJUS-TJ/PR nº 14000000007835954-1, no valor de R\$4.530,59, quitada em 04/03/2022 e arquivada nesta Serventia. Documentos arquivados nesta Serventia. Selo Funarpen:1055V.A3qPN.vHTsJ-JMmTT.ejwXR. Emolumentos - 1.294,00 VRC - R\$318,23. Rio Negro, 14 de março de 2022. Dou fé. Fernanda Balistieri da Natividade Oficial de Registro.

**R.29 - 1.498 - Protocolo 64.283 de 15/03/2022 PENHORA:** Conforme o Auto de Penhora extraído dos autos nº 0000418-95.2022.8.16.0146 – Carta Precatória desta Comarca, oriunda da Execução Fiscal nº 5040802-88.2019.4.04.7000/PR, da 15ª Vara Federal de Curitiba/PR, o imóvel da presente matrícula foi **PENHORADO**, para garantia da dívida de R\$27.877,99 (vinte e sete mil, oitocentos e setenta e sete reais e noventa e nove centavos), em que é exequente **INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.659.166/0001-02, com sede na Rua General Carneiro, nº 481, Curitiba-PR, e executado **VDI POSTO E RESTAURANTE LTDA**, já qualificado. Documentos arquivados nesta Serventia. Emolumentos e FUNREJUS-TJ/PR serão incluídos na conta de liquidação, nos termos do art.

www.saec.org.br

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabádia, nº 55 - Loja - Centro - CEP: 83880-000 - Telefone (47) 3642-0514

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regis.trabunhos.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e/ou o número de matrícula e/ou o número de ficha.

“Certidão válida por 30 dias”  
“Certidão impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude”

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
www.regis.trabunhos.onr.org.br  
Certidão emitida pelo Sesi

Este documento foi assinado digitalmente por FERNANDA BALISTERI DA NATIVIDADE - 21094/2022 10:32 PROTOCOLO: 622040001/INTD

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.JY35 RZCS4 9XNGK WSYTU



**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

555, do Código de Normas da CGJ/TJPR. Selo Funarpen: 1055v.wYD5L.mIDof-vfjEY.79Xs5. Rio Negro, 28 de março de 2022. Dou fe. Fernanda Balistieri da Natividade  
Oficial de Registro.

**AV.30 - 1.498 - Protocolo 64.371 de 29/03/2022 - INDISPONIBILIDADE DE BENS:**  
Procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade de bens em face da proprietária **VDI POSTO E RESTAURANTE LTDA (QUITANDINHA POSTO E RESTAURANTE)**, CNPJ:80.860.661/0001-26, acima qualificada, nos termos da ordem do TST- Tribunal Superior do Trabalho-PR – Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região/PR- São José dos Pinhais/PR e 3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202203.1412.02049784-IA-220, processo nº 00004228120215090965, data: 14/03/2022 e hora: 12:36:28. Emolumentos e Funrejus art. 517, §3º do Código de Normas e Ofícios-Circulares nºs 19 e 182 de 2018 da CGJ/PR. Selo Funarpen: 1055v.wYD5L.q12of-vfwjY.79Xs5. Rio Negro, 29 de março de 2022. Dou fe. Fernanda Balistieri da Natividade  
Oficial de Registro.

**AV.31 - 1.498 - Protocolo 64.371 de 29/03/2022 - INDISPONIBILIDADE DE BENS:**  
Procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade de bens em face da proprietária **VDI POSTO E RESTAURANTE LTDA (QUITANDINHA POSTO E RESTAURANTE)**, CNPJ:80.860.661/0001-26, acima qualificada, nos termos da ordem do TST- Tribunal Superior do Trabalho-PR – Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região/PR- São José dos Pinhais/PR e 3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202203.1412.02049790-IA-700, processo nº 00001421320215090965, data: 14/03/2022 e hora: 12:38:58. Emolumentos e Funrejus art. 517, §3º do Código de Normas e Ofícios-Circulares nºs 19 e 182 de 2018 da CGJ/PR. Selo Funarpen: 1055v.wYD5L.OIMof-vfk2V.79Xs5. Rio Negro, 29 de março de 2022. Dou fe. Fernanda Balistieri da Natividade  
Oficial de Registro.

Custas	
Emolumentos	R\$34,24
Funrejus	R\$10,78
Selo	R\$5,06
Buscas	R\$8,06
JSSQN	R\$1,29
FADEP	R\$2,18

FUNARPEN



SELO DIGITAL  
1055V.5PqPG.aTsa  
2-DBumZ.ejFXh  
<https://selo.funarpen.com.br>

Rio Negro, 20 de abril de 2022

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: e65965ca-23114f5c-a805-25a6362570ba

onr

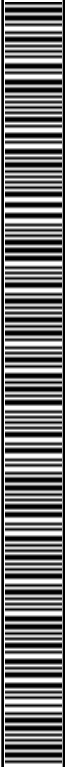
Controlado eletronicamente pelo SIFSI  
[www.registros.onr.org.br](http://www.registros.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compostado

saec

Este documento foi assinado digitalmente por FERNANDA BALISTERI DA NATIVIDADE - 2004/2022-16-22 PROJUDI/OJ-0-5270400316760

Rua Coronel Joaquim Teixeira Sabóis, nº 55 - Loja - Centro - CEP: 83880-000 - Telefone (47) 3642-0514





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

### **38. Certidão Negativa de Débitos do Imóvel**

Não foi possível conferir a situação fiscal do imóvel, pois não foram fornecidos dados suficientes para verificação.







**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 39. Elementos da Pesquisa de Venda de Terrenos e Tratamento dos Dados

### PLANILHA DE ELEMENTOS - ELEMENTO 1 - FOTOGRAFIAS





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

**PLANILHA DE ELEMENTOS - ELEMENTO 2 - FOTOGRAFIAS**





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

**PLANILHA DE ELEMENTOS - ELEMENTO 3 - FOTOGRAFIAS**





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

### PLANILHA DE ELEMENTOS - ELEMENTO 3 - CONSTRUÇÃO EXISTENTE

Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - Março de 2022 - Sinduscon-PR

Tipologia Residencial - Padrão Normal - R8N - Valor Base

2.030,84

em R\$ / m<sup>2</sup>

#### Tipologia da Construção

Código do Tipo da Construção	30	Classe	Comercial - Serviço - Industrial
Grupo	Galpão	Padrão	Simplex
Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Mínimo
Fator de conversão do CUB (K)	0,492	CUB para a Tipologia	999,17

#### Dados da Construção

Área Construída em m <sup>2</sup> (AC)	2.480,00	Idade Aparente em Anos	45
Estado de Conservação (EC)	F	Vida Útil provável em Anos	60
Fator de Depreciação (FD)	77,90	Fator de Projetos	1,06
Vu em R\$ / m <sup>2</sup> (Vu)	1.207,40	BDI	1,14
Descrição do Estado de Conservação	Necessitando entre Reparos Simples e Importantes		

#### Avaliação da Construção

Valores	Nova	Depreciação	Usada
Unitário em R\$ / m <sup>2</sup>	1.207,40	940,57	266,84
Total em R\$	2.994.354,46	2.332.602,12	661.752,34

#### Conclusão

661.752,34

#### Arredondamento

662.000,00





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

**PLANILHA DE ELEMENTOS - ELEMENTO 4 - FOTOGRAFIAS**





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## PLANILHA DE ELEMENTOS - ELEMENTO 4 - CONSTRUÇÃO EXISTENTE

Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - Março de 2022 - Sinduscon-PR

Tipologia Residencial - Padrão Normal - R8N - Valor Base

2.030,84

em R\$ / m<sup>2</sup>

### Tipologia da Construção

Código do Tipo da Construção	5	Classe	Residencial
Grupo	Casa	Padrão	Econômico
Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Médio
Fator de conversão do CUB (K)	0,786	CUB para a Tipologia	1.596,24

### Dados da Construção

Área Construída em m <sup>2</sup> (AC)	190,00	Idade Aparente em Anos	45
Estado de Conservação (EC)	E	Vida Útil provável em Anos	60
Fator de Depreciação (FD)	72,90	Fator de Projetos	1,06
Vu em R\$ / m <sup>2</sup> (Vu)	1.928,90	BDI	1,14
Descrição do Estado de Conservação	Necessitando de Reparos Simples		

### Avaliação da Construção

Valores	Nova	Depreciação	Usada
Unitário em R\$ / m <sup>2</sup>	1.928,90	1.406,17	522,73
Total em R\$	366.490,37	267.171,48	99.318,89

### Conclusão

99.318,89

### Arredondamento

99.000,00





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

**PLANILHA DE ELEMENTOS - ELEMENTO 5 - FOTOGRAFIAS**





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

**PLANILHA DE ELEMENTOS - ELEMENTO 6 - FOTOGRAFIAS**







**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

PLANILHA DE ELEMENTOS - LOCALIZAÇÃO				
Nº	ENDEREÇO OU LOCAL	BAIRRO OU DISTRITO	CIDADE OU MUNICÍPIO	UF
O.A.	RODOVIA BR 116 - KM 61	CENTRO	QUITANDINHA	PR
1	AVENIDA FERNANDES DE ANDRADE Nº2.070	CENTRO	QUITANDINHA	PR
2	RUA MAURA CORDEIRO PAOLINI S/N	CENTRO	QUITANDINHA	PR
3	AVENIDA ALTAIR KÉRICO S/N, MARGINAL BR 116	PARQUE INDUSTRIAL	QUITANDINHA	PR
4	NÃO INFORMADO	CENTRO	QUITANDINHA	PR
5	RUA ESTANISLAU SOCEK S/N	CENTRO	QUITANDINHA	PR
6	RUA PEDRO ZOLNER S/N	CENTRO	QUITANDINHA	PR





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

PLANILHA DE ELEMENTOS - FORNECEDOR DA PESQUISA							
Nº	IMOBILIÁRIA	CORRETOR	TELEFONE/CELULAR	VALOR BRUTO EM R\$	TIPO DE NEGÓCIO	FATOR DE OFERTA	VALOR LÍQUIDO EM R\$
1	PROCOPIO IMOVEIS	-	41 99628-8286	690.000,00	OFERTA DE VENDA	0,90	621.000,00
2	PROCOPIO IMOVEIS	-	41 99628-8286	290.000,00	OFERTA DE VENDA	0,90	261.000,00
3	FONTES	RAIMUNDO BEZERRA	CONTATO PELO LINK	2.450.000,00	OFERTA DE VENDA	1,00	2.450.000,00
4	OFERTA IMÓVEIS	-	41 3333-4178	420.000,00	OFERTA DE VENDA	0,90	378.000,00
5	ANDRADE LEMOS	JOAQUIM	41 99985-0058	190.000,00	OFERTA DE VENDA	0,90	171.000,00
6	ANDRADE LEMOS	JOAQUIM	41 99985-0058	100.000,00	OFERTA DE VENDA	1,00	100.000,00

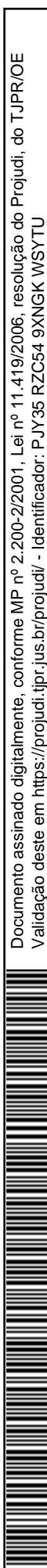




**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

PLANILHA DE ELEMENTOS - DADOS DO TERRENO													
Nº	At	FRENTE PROJ.			FATOR SITUAÇÃO			FATOR TOPOGRAFIA	FATOR CONSISTÊNCIA	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	ZONEAMENTO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
		FRENTE REF.	PROF. EQUIVALENTE	PROF. MÍNIMA	PROF. MÁXIMA	SITUAÇÃO	SITUAÇÃO						
O.A.	9.600,00	95,00	101,05	30,00	ESQUINA COMERCIAL PADRÃO MÉDIO	PLANO	SECO	1,00	1,00	COM ASFALTO	ZECs - ZONA ESPECIAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	2,00	70
		15,00	100,00	1,00									
		0,84	0,9948	1,10									
1	1.049,00	32,00	32,78	30,00	ESQUINA COMERCIAL PADRÃO MÉDIO	PLANO	SECO	1,00	1,00	COM ASFALTO	ZIO - ZONA DE INTENSIFICAÇÃO DE OCUPAÇÃO	1,50	70
		15,00	100,00	1,00									
		0,84	1,0000	1,10									
2	907,79	18,00	50,43	30,00	MEIO DE QUADRA	PLANO	SECO	1,00	1,00	SEM ASFALTO	ZIO - ZONA DE INTENSIFICAÇÃO DE OCUPAÇÃO	1,50	70
		15,00	100,00	1,00									
		0,96	1,0000	1,00									
3	9.750,00	87,00	112,07	30,00	MEIO DE QUADRA	PLANO	SECO	1,00	1,00	SEM ASFALTO	ZI - ZONA INDUSTRIAL	1,60	70
		15,00	100,00	1,00									
		0,84	0,9446	1,00									
4	700,00	20,00	35,00	30,00	MEIO DE QUADRA	PLANO	SECO	1,00	1,00	COM ASFALTO	ZIO - ZONA DE INTENSIFICAÇÃO DE OCUPAÇÃO	1,50	70
		15,00	100,00	1,00									
		0,93	1,0000	1,00									
5	455,91	12,00	37,99	30,00	MEIO DE QUADRA	ACIMA DO NÍVEL DA RUA ATÉ 2,0 M	SECO	1,00	1,00	COM ASFALTO	ZIO - ZONA DE INTENSIFICAÇÃO DE OCUPAÇÃO	1,50	70
		15,00	100,00	1,00									
		1,06	1,0000	1,00									
6	320,00	36,30	8,82	30,00	MEIO DE QUADRA	PLANO	SECO	1,00	1,00	COM ASFALTO	ZOR - ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA	2,00	50
		15,00	100,00	1,00									
		0,84	0,7071	1,00									





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

PLANILHA DE ELEMENTOS - VALOR LÍQUIDO DO TERRENO					
ELEMENTOS	VALOR TOTAL DE VENDA DO IMÓVEL COM DESCONTO EM R\$	VALOR DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES EM R\$	VALOR LÍQUIDO DO TERRENO EM R\$	ÁREA DO TERRENO EM M <sup>2</sup>	VALOR UNITÁRIO EM R\$/M <sup>2</sup>
1	621.000,00	0,00	621.000,00	1.049,00	591,99
2	261.000,00	0,00	261.000,00	907,79	287,51
3	2.450.000,00	662.000,00	1.788.000,00	9.750,00	183,38
4	378.000,00	99.000,00	279.000,00	700,00	398,57
5	171.000,00	0,00	171.000,00	455,91	375,07
6	100.000,00	0,00	100.000,00	320,00	312,50

PLANILHA DE ELEMENTOS - LINKS DAS PESQUISAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ELEMENTOS	LINKS
1	<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranaqua/terrenos/lote-urbano-837217583?">https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranaqua/terrenos/lote-urbano-837217583?</a>
2	<a href="https://www.facebook.com/pages/category/Real-Estate-Agent/Proc%C3%B3pio-Im%C3%B3veis-Quitandinha-PR-1576795792432450/">https://www.facebook.com/pages/category/Real-Estate-Agent/Proc%C3%B3pio-Im%C3%B3veis-Quitandinha-PR-1576795792432450/</a>
3	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barracao-40x50-pe-direito-7-m-vestiario-masculino-e-2960393868.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barracao-40x50-pe-direito-7-m-vestiario-masculino-e-2960393868.html</a>
4	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercio-em-quitandinha-2942883881.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercio-em-quitandinha-2942883881.html</a>
5	<a href="https://andradelemos.com.br/imovel/terreno-central">https://andradelemos.com.br/imovel/terreno-central</a>
6	<a href="https://andradelemos.com.br/imovel/terreno-central-webtec-1">https://andradelemos.com.br/imovel/terreno-central-webtec-1</a>





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

PLANILHAS DE ELEMENTOS - HOMOGENEIZAÇÃO												
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO												
NÚMERO DO ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO EM R\$/M <sup>2</sup>	FATOR ÁREA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR SITUAÇÃO	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS	FATOR ZONEAMENTO	FATOR LOCALIZAÇÃO	AMPLITUDE DE AJUSTE DOS FATORES	VALOR HOMOGENEIZADO EM R\$/M <sup>2</sup>
	VU	Fa	Ff	Fp	Fs	Ft	Fc	Fm	Fz	Fl	Af	Vh
1	591,99	0,758	1,000	0,995	1,000	1,000	1,000	1,000	1,106	1,000	0,834	493,84
2	287,51	0,745	1,136	0,995	1,100	1,000	1,000	1,176	1,106	1,200	1,446	415,61
3	183,38	1,002	1,000	1,053	1,100	1,000	1,000	1,176	1,081	1,300	1,919	351,97
4	398,57	0,721	1,107	0,995	1,100	1,000	1,000	1,000	1,106	1,100	1,062	423,27
5	375,07	0,683	1,257	0,995	1,100	1,000	1,000	1,000	1,106	1,100	1,144	428,96
6	312,50	0,654	1,000	1,407	1,100	1,000	1,000	1,000	1,000	1,300	1,315	410,95
ESTATÍSTICA DESCRITIVA												
S	=	Soma										2.524,61
Xs	=	Média aritmética simples										420,77
s	=	Desvio padrão da média										45,32
Cv	=	Coeficiente de variação										0,11
M	=	Maior valor da amostra										493,84
d/s	=	Desvio padrão superior										1,61
m	=	Menor valor da amostra										351,97
d/i	=	Desvio padrão inferior										1,52
d/c	=	Desvio padrão crítico										1,73
amp	=	Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa										15,94%
SANEAMENTO AMOSTRAL												
verificar se o valor de ( d/s ) é inferior ao valor de ( d/c )											SIM	
verificar se o valor de ( d/i ) é inferior ao valor de ( d/c )											SIM	
VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO												
CAMPO DE ARBÍTRIO												
INTERVALO	MÁXIMO		MÉDIO		MÍNIMO							
%	+	15,00	0,00	-	15,00							
VALOR UNITÁRIO	483,88		420,77		357,65							
VALOR TOTAL	4.645.248,00		4.039.392,00		3.433.440,00							
INTERVALO DE CONFIANÇA												
INTERVALO	MÁXIMO		MÉDIO		MÍNIMO							
%	+	7,13	0,00	-	7,13							
VALOR UNITÁRIO	450,76		420,77		390,77							
VALOR TOTAL	4.327.296,00		4.039.392,00		3.751.392,00							
VALOR DA AVALIAÇÃO ADOTADO												
FOI ADOTADO O VALOR MÉDIO DO CAMPO DE ARBÍTRIO												
VALOR UNITÁRIO	420,77											
VALOR TOTAL	4.039.392,00											
<b>ARREDONDAMENTO</b>	<b>4.039.000,00</b>											
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>QUATRO MILHÕES E TRINTA E NOVE MIL REAIS</b>											





**avaliar engenharia de avaliações**

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## PLANILHA DE ELEMENTOS - DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### FATOR ÁREA (Fa) Também denominado de Fator Tamanho

Crescimento e escala: Quanto maior a área menor será o valor unitário

$$Fa = (Ae / Aa)^{0,125}$$

Fa = Fator área      Ae = Área do elemento amostral      Aa = Área do avaliando

Fonte: Introdução à Engenharia de avaliações e perícias judiciais - Francisco Maia Neto

Considerações: Embora o autor só recomende a sua utilização em avaliação de imóveis de tipologia lojas comerciais este perito entende ser importante a sua utilização em avaliação de imóveis de tipologia terrenos.

### FATOR FRENTE ( Ff ) Também denominado de Fator Testada

Crescimento e escala: Quanto maior a frente maior será o valor unitário

$Fp < ( Fr / 2 )$        $( Fr / 2 ) < Fp < ( 2 * Fr )$        $Fp > ( 2 * Fr )$

Ff = 1,1892      Ff =  $( Fr / Fp )^{0,25}$       Ff = 0,8409

Ff = Fator frente      Fp = Frente projetada      Fr = Frente referência

Fonte: Introdução à Engenharia de avaliações e perícias judiciais - Francisco Maia Neto

### FATOR PROFUNDIDADE ( Fp ) Também denominado de Fator Comprimento

Crescimento e escala: Quanto maior a profundidade menor será o valor unitário

$P < ( Mi / 2 )$        $( Mi / 2 ) \leq P < Mi$        $Mi \leq P \leq Ma$        $Ma < P \leq ( 2 * Ma )$        $P > ( 2 * Ma )$

Fp = 0,7071      Fp =  $( P / Ma )^{0,5}$       1,0000      Fp =  $( Ma / P )^{0,5}$       Fp = 0,7071

P = Profundidade efetiva      Mi=Profundidade mínima      Ma=Profundidade Máxima      Fp = Fator profundidade

Fonte: Introdução à Engenharia de avaliações e perícias judiciais - Francisco Maia Neto

### FATOR SITUAÇÃO ( Fs )

Crescimento e escala: Os terrenos de esquina ou com frentes múltiplas terão maior valor unitário que os terrenos de meio de quadra somente com uma frente

Situação	Zona	Padrão	Fs
Meio de Quadra	Qualquer	Qualquer	1,00
Esquina ou Frentes Múltiplas	Incorporação	Popular	1,10
Esquina ou Frentes Múltiplas	Incorporação	Médio	1,10
Esquina ou Frentes Múltiplas	Incorporação	Alto	1,05
Esquina ou Frentes Múltiplas	Comercial	Popular	1,10
Esquina ou Frentes Múltiplas	Comercial	Médio	1,10
Esquina ou Frentes Múltiplas	Comercial	Alto	1,05

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP





**avaliar engenharia de avaliações**

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

<b>FATOR TOPOGRAFIA ( Ft ) Também denominado de Fator Relevô</b>		
Crescimento e escala: Os terrenos planos e no nível da rua para a qual faz frente terão maior valor unitário que os terrenos em aclave ou declive acentuados		
SITUAÇÃO	ESCALA	Ft
Plano	0°	1,00
Declive	até 5°	1,05
Declive	de 5° até 10°	1,11
Declive	de 10° até 20°	1,25
Declive	acima de 20°	1,43
Aclave	até 10°	1,05
Aclave	até 20°	1,11
Aclave	acima de 20°	1,18
Abaixo do nível da rua	até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua	de 1,00 m a 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua	de 2,50 m a 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua	até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua	de 2,00 m a 4,00 m	1,11
Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP		

<b>FATOR CONSISTÊNCIA ( Fc ) Também denominado de Fator Umidade</b>		
Crescimento e escala: Quanto maior for o teor de umidade do terreno menor será o seu valor unitário		
Seco	Seco em região inundável	Inundável
Fc = 1,00	Fc = 1,11	Fc = 1,43
Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP		

<b>FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS ( Fm ) Também denominado de Fator Urbanismo</b>	
Crescimento e escala: Os terrenos que possuem melhoramentos públicos urbanos principalmente pavimentação terão maior valor unitário que os que não possuem tais	
Com asfalto ou pavimentação	Sem asfalto ou pavimentação
Fm = 1,00	Fm = 0,85
Fonte: Introdução à Engenharia de avaliações e perícias judiciais - Francisco Maia Neto	

<b>FATOR ZONEAMENTO ( Fz )</b>		
Crescimento e escala: Os terrenos que possuem melhor zoneamento através do seu coeficiente de aproveitamento máximo ou básico e da sua taxa de ocupação máxima terão maior valor unitário que os que possuem pior zoneamento. Ou seja quanto maior o coeficiente de aproveitamento do terreno e maior a taxa de ocupação, maior será o seu valor unitário.		
$Fz = ( Co / Ce )^{0,25}$		
Fz = Fator zoneamento	Co = Coeficiente de aproveitamento do terreno objeto avaliando	Ce = Coeficiente de aproveitamento do terreno do elemento amostral
Fonte: Referendado pelo autor deste laudo de avaliação		

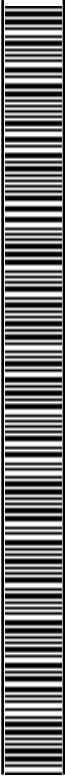




**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

<b>FATOR LOCALIZAÇÃO (FI)</b>	
Crescimento e escala: Quanto melhor for a localização do terreno maior será o seu valor unitário.	
Localização do elemento amostral em relação ao objeto avaliando	FI
Muito melhor localizado	0,70
Melhor localizado	0,80
Um pouco melhor localizado	0,90
Igual localização	1,00
Um pouco pior localizado	1,10
Pior localizado	1,20
Muito pior localizado	1,30
Fonte: Referendado pelo autor deste laudo de avaliação levando-se em consideração à proximidade do terreno a fatores valorizantes como comércio, supermercados, escolas e meios de transportes e a desvalorizantes como presídios, favelas, lixões e indústrias poluitivas	



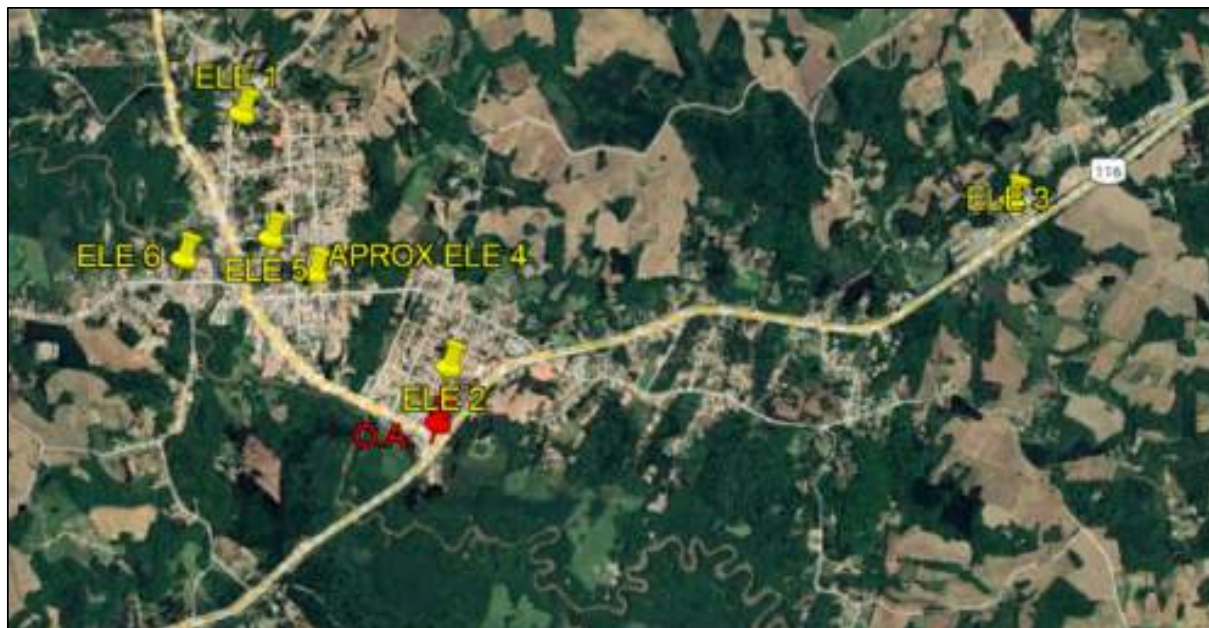




**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 40. Mapa de Localização dos Elementos



### LEGENDA:

O.A. = OBJETO AVALIANDO

ELE 01, 02, 03, 04, 05 e 06 = ELEMENTOS AMOSTRAIS

Obs: A localização do elemento 04 é aproximada.

ELEMENTO	DISTÂNCIA DO O.A. EM m
1	1.924,00
2	329,00
3	3.213,00
4	1.022,00
5	1.295,00
6	1.576,00





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 41. Planilhas de Avaliação das Construções

<b>NÚMERO DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>1</b>
<b>NOME DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>Loja de Conveniências e Restaurante</b>
<b>Fotografia Externa</b>	<b>Fotografia Interna</b>
	

Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - Março de 2022 - Sinduscon-PR
Tipologia Residencial - Padrão Normal - R8N - Valor Base
<b>2.030,84</b>
em R\$ / m <sup>2</sup>

Tipologia da Construção			
Código do Tipo da Construção	20	Classe	Comercial - Serviço - Industrial
Grupo	Escritório	Padrão	Econômico
Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Médio
Fator de conversão do CUB (K)	0,780	CUB para a Tipologia	1.584,06

Dados da Construção			
Área Construída em m <sup>2</sup> (AC)	670,00	Idade Aparente em Anos	30
Estado de Conservação (EC)	F	Vida Útil provável em Anos	70
Fator de Depreciação (FD)	54,40	Fator de Projetos	1,06
Vu em R\$ / m <sup>2</sup> (Vu)	1.914,17	BDI CALCULADO	1,14
Descrição do Estado de Conservação		Necessitando entre Reparos Simples e Importantes	

Avaliação da Construção			
Valores	Nova	Depreciação	Usada
Unitário em R\$ / m <sup>2</sup>	1.914,17	1.041,31	872,86
Total em R\$	1.282.495,44	697.677,52	584.817,92

Informações Patrimoniais Contábeis			
Vida Útil Residual em Anos	40	Percentual Que Foi Depreciado	54,40%
Valor Residual em R\$	58.481,79	Valor a ser depreciado em R\$	526.336,13
Taxa de Depreciação Anual Residual Futura			2,25%

Conclusão da Avaliação	
584.817,92	
Arredondamento	
<b>R\$ 585.000,00</b>	
<b>QUINHENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS</b>	





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

<b>NÚMERO DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>2</b>
-----------------------------	----------

<b>NOME DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>Cobertura das Bombas 1</b>
---------------------------	-------------------------------

**Fotografia Externa**



**Fotografia Interna**



Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - Março de 2022 - Sinduscon-PR
Tipologia Residencial - Padrão Normal - R8N - Valor Base
<b>2.030,84</b>
em R\$ / m <sup>2</sup>

<b>Tipologia da Construção</b>			
Código do Tipo da Construção	35	Classe	Especial
Grupo	Cobertura	Padrão	Médio
Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Médio
Fator de conversão do CUB (K)	0,456	CUB para a Tipologia	926,06

<b>Dados da Construção</b>			
Área Construída em m <sup>2</sup> (AC)	420,00	Idade Aparente em Anos	20
Estado de Conservação (EC)	E	Vida Útil provável em Anos	50
Fator de Depreciação (FD)	41,00	Fator de Projetos	1,00
Vu em R\$ / m <sup>2</sup> (Vu)	926,06	BDI CALCULADO	1,00
Descrição do Estado de Conservação		Necessitando de Reparos Simples	

<b>Avaliação da Construção</b>			
Valores	Nova	Depreciação	Usada
Unitário em R\$ / m <sup>2</sup>	926,06	379,69	546,38
Total em R\$	388.946,48	159.468,06	229.478,42

<b>Informações Patrimoniais Contábeis</b>			
Vida Útil Residual em Anos	30	Percentual Que Foi Depreciado	41,00%
Valor Residual em R\$	22.947,84	Valor a ser depreciado em R\$	206.530,58
Taxa de Depreciação Anual Residual Futura			3,00%

<b>Conclusão da Avaliação</b>	
229.478,42	
Arredondamento	
<b>R\$ 229.000,00</b>	
<b>DUZENTOS E VINTE E NOVE MIL REAIS</b>	



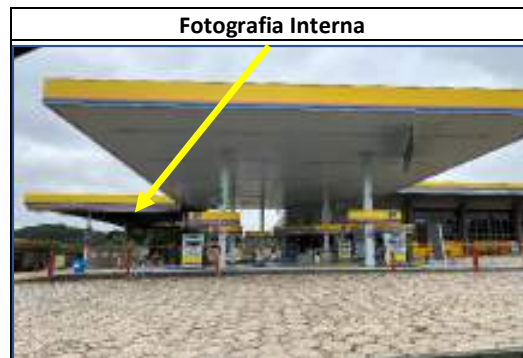


## avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

<b>NÚMERO DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>3</b>
-----------------------------	----------

<b>NOME DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>Cobertura das Bombas 2</b>
---------------------------	-------------------------------



Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - Março de 2022 - Sinduscon-PR
Tipologia Residencial - Padrão Normal - R8N - Valor Base
<b>2.030,84</b>
em R\$ / m <sup>2</sup>

Tipologia da Construção			
Código do Tipo da Construção	34	Classe	Especial
Grupo	Cobertura	Padrão	Médio
Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Médio
Fator de conversão do CUB (K)	0,246	CUB para a Tipologia	499,59

Dados da Construção			
Área Construída em m <sup>2</sup> (AC)	330,00	Idade Aparente em Anos	20
Estado de Conservação (EC)	E	Vida Útil provável em Anos	50
Fator de Depreciação (FD)	41,00	Fator de Projetos	1,00
Vu em R\$ / m <sup>2</sup> (Vu)	499,59	BDI CALCULADO	1,00
Descrição do Estado de Conservação		Necessitando de Reparos Simples	

Avaliação da Construção			
Valores	Nova	Depreciação	Usada
Unitário em R\$ / m <sup>2</sup>	499,59	204,83	294,76
Total em R\$	164.863,59	67.594,07	97.269,52

Informações Patrimoniais Contábeis			
Vida Útil Residual em Anos	30	Percentual Que Foi Depreciado	41,00%
Valor Residual em R\$	9.726,95	Valor a ser depreciado em R\$	87.542,57
Taxa de Depreciação Anual Residual Futura			3,00%

Conclusão da Avaliação	
97.269,52	
Arredondamento	
<b>R\$ 97.000,00</b>	
<b>NOVENTA E SETE MIL REAIS</b>	





## avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

<b>NÚMERO DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>4</b>
-----------------------------	----------

<b>NOME DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>Borracharia</b>
---------------------------	--------------------

**Fotografia Externa**



**Fotografia Interna**



Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - Março de 2022 - Sinduscon-PR
Tipologia Residencial - Padrão Normal - R8N - Valor Base
<b>2.030,84</b>
em R\$ / m <sup>2</sup>

Tipologia da Construção			
Código do Tipo da Construção	20	Classe	Comercial - Serviço - Industrial
Grupo	Escritório	Padrão	Econômico
Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Médio
Fator de conversão do CUB (K)	0,780	CUB para a Tipologia	1.584,06

Dados da Construção			
Área Construída em m <sup>2</sup> (AC)	175,00	Idade Aparente em Anos	20
Estado de Conservação (EC)	F	Vida Útil provável em Anos	70
Fator de Depreciação (FD)	46,20	Fator de Projetos	1,06
Vu em R\$ / m <sup>2</sup> (Vu)	1.914,17	BDI CALCULADO	1,14
Descrição do Estado de Conservação		Necessitando entre Reparos Simples e Importantes	

Avaliação da Construção			
Valores	Nova	Depreciação	Usada
Unitário em R\$ / m <sup>2</sup>	1.914,17	884,35	1.029,82
Total em R\$	334.980,15	154.760,83	180.219,32

Informações Patrimoniais Contábeis			
Vida Útil Residual em Anos	50	Percentual Que Foi Depreciado	46,20%
Valor Residual em R\$	18.021,93	Valor a ser depreciado em R\$	162.197,39
Taxa de Depreciação Anual Residual Futura			1,80%

Conclusão da Avaliação	
180.219,32	
Arredondamento	
<b>R\$ 180.000,00</b>	
<b>CENTO E OITENTA MIL REAIS</b>	





## avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

<b>NÚMERO DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>5</b>
-----------------------------	----------

<b>NOME DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>Casa</b>
---------------------------	-------------

**Fotografia Externa**



**Fotografia Interna**



<b>Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - Março de 2022 - Sinduscon-PR</b>
<b>Tipologia Residencial - Padrão Normal - R8N - Valor Base</b>
<b>2.030,84</b>
em R\$ / m <sup>2</sup>

<b>Tipologia da Construção</b>			
Código do Tipo da Construção	5	Classe	Residencial
Grupo	Casa	Padrão	Econômico
Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Médio
Fator de conversão do CUB (K)	0,786	CUB para a Tipologia	1.596,24

<b>Dados da Construção</b>			
Área Construída em m <sup>2</sup> (AC)	434,00	Idade Aparente em Anos	20
Estado de Conservação (EC)	F	Vida Útil provável em Anos	70
Fator de Depreciação (FD)	46,20	Fator de Projetos	1,06
Vu em R\$ / m <sup>2</sup> (Vu)	1.928,90	BDI CALCULADO	1,14
Descrição do Estado de Conservação		Necessitando entre Reparos Simples e Importantes	

<b>Avaliação da Construção</b>			
Valores	Nova	Depreciação	Usada
Unitário em R\$ / m <sup>2</sup>	1.928,90	891,15	1.037,75
Total em R\$	837.141,17	386.759,22	450.381,95

<b>Informações Patrimoniais Contábeis</b>			
Vida Útil Residual em Anos	50	Percentual Que Foi Depreciado	46,20%
Valor Residual em R\$	45.038,19	Valor a ser depreciado em R\$	405.343,75
Taxa de Depreciação Anual Residual Futura			1,80%

<b>Conclusão da Avaliação</b>	
450.381,95	
Arredondamento	
<b>R\$ 450.000,00</b>	
<b>QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS</b>	





## avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

<b>NÚMERO DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>6</b>
-----------------------------	----------

<b>NOME DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>Pavimentação</b>
---------------------------	---------------------

**Fotografia Externa**



**Fotografia Interna**



<b>Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - Março de 2022 - Sinduscon-PR</b>
Tipologia Residencial - Padrão Normal - R8N - Valor Base
<b>2.030,84</b>
em R\$ / m <sup>2</sup>

<b>Tipologia da Construção</b>			
Código do Tipo da Construção	-	Classe	-
Grupo	-	Padrão	-
Elevador	-	Intervalo de Valores	-
Fator de conversão do CUB (K)	-	CUB para a Tipologia	90,00

<b>Dados da Construção</b>			
Área Construída em m <sup>2</sup> (AC)	3.200,00	Idade Aparente em Anos	20
Estado de Conservação (EC)	F	Vida Útil provável em Anos	70
Fator de Depreciação (FD)	46,20	Fator de Projetos	1,00
Vu em R\$ / m <sup>2</sup> (Vu)	90,00	BDI CALCULADO	1,00
Descrição do Estado de Conservação		Necessitando entre Reparos Simples e Importantes	

<b>Avaliação da Construção</b>			
Valores	Nova	Depreciação	Usada
Unitário em R\$ / m <sup>2</sup>	90,00	41,58	48,42
Total em R\$	288.000,00	133.056,00	154.944,00

<b>Informações Patrimoniais Contábeis</b>			
Vida Útil Residual em Anos	50	Percentual Que Foi Depreciado	46,20%
Valor Residual em R\$	15.494,40	Valor a ser depreciado em R\$	139.449,60
Taxa de Depreciação Anual Residual Futura			1,80%

<b>Conclusão da Avaliação</b>	
154.944,00	
Arredondamento	
<b>R\$ 155.000,00</b>	
<b>CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS</b>	





## avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

<b>NÚMERO DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>7</b>
-----------------------------	----------

<b>NOME DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>Restaurante</b>
---------------------------	--------------------

**Fotografia Externa**



**Fotografia Interna**



Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - Março de 2022 - Sinduscon-PR
Tipologia Residencial - Padrão Normal - R8N - Valor Base
<b>2.030,84</b>
em R\$ / m <sup>2</sup>

Tipologia da Construção			
Código do Tipo da Construção	20	Classe	Comercial - Serviço - Industrial
Grupo	Escritório	Padrão	Econômico
Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Médio
Fator de conversão do CUB (K)	0,780	CUB para a Tipologia	1.584,06

Dados da Construção			
Área Construída em m <sup>2</sup> (AC)	320,00	Idade Aparente em Anos	40
Estado de Conservação (EC)	H	Vida Útil provável em Anos	70
Fator de Depreciação (FD)	86,60	Fator de Projetos	1,06
Vu em R\$ / m <sup>2</sup> (Vu)	1.914,17	BDI CALCULADO	1,14
Descrição do Estado de Conservação	Necessitando de Reparos Importantes e Sem Valor		

Avaliação da Construção			
Valores	Nova	Depreciação	Usada
Unitário em R\$ / m <sup>2</sup>	1.914,17	1.657,67	256,50
Total em R\$	612.535,14	530.455,43	82.079,71

Informações Patrimoniais Contábeis			
Vida Útil Residual em Anos	30	Percentual Que Foi Depreciado	86,60%
Valor Residual em R\$	8.207,97	Valor a ser depreciado em R\$	73.871,74
Taxa de Depreciação Anual Residual Futura	3,00%		

Conclusão da Avaliação	
82.079,71	
Arredondamento	
<b>R\$ 82.000,00</b>	
<b>OITENTA E DOIS MIL REAIS</b>	





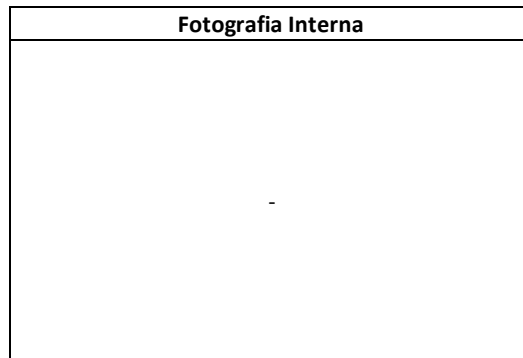


## avaliar engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

<b>NÚMERO DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>8</b>
-----------------------------	----------

<b>NOME DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>Imóvel não Identificado</b>
---------------------------	--------------------------------



<b>Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - Março de 2022 - Sinduscon-PR</b>
Tipologia Residencial - Padrão Normal - R8N - Valor Base
<b>2.030,84</b>
em R\$ / m <sup>2</sup>

<b>Tipologia da Construção</b>			
Código do Tipo da Construção	20	Classe	Comercial - Serviço - Industrial
Grupo	Escritório	Padrão	Econômico
Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Médio
Fator de conversão do CUB (K)	0,780	CUB para a Tipologia	1.584,06

<b>Dados da Construção</b>			
Área Construída em m <sup>2</sup> (AC)	160,00	Idade Aparente em Anos	20
Estado de Conservação (EC)	F	Vida Útil provável em Anos	70
Fator de Depreciação (FD)	46,20	Fator de Projetos	1,06
Vu em R\$ / m <sup>2</sup> (Vu)	1.914,17	BDI CALCULADO	1,14
Descrição do Estado de Conservação		Necessitando entre Reparos Simples e Importantes	

<b>Avaliação da Construção</b>			
Valores	Nova	Depreciação	Usada
Unitário em R\$ / m <sup>2</sup>	1.914,17	884,35	1.029,82
Total em R\$	306.267,57	141.495,62	164.771,95

<b>Informações Patrimoniais Contábeis</b>			
Vida Útil Residual em Anos	50	Percentual Que Foi Depreciado	46,20%
Valor Residual em R\$	16.477,20	Valor a ser depreciado em R\$	148.294,76
Taxa de Depreciação Anual Residual Futura		1,80%	

<b>Conclusão da Avaliação</b>	
164.771,95	
Arredondamento	
<b>R\$ 165.000,00</b>	
<b>CENTO E SESENTA E CINCO MIL REAIS</b>	






**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 42. Fator de Comercialização - FC

			
<b>Cálculo do valor do Terceiro Componente ou Fator de Comercialização (FC)</b>			
<b>Fundamentação</b>			
Quando se realiza uma avaliação de um imóvel utilizando-se do método evolutivo com a avaliação das benfeitorias utilizando-se do método do custo de reprodução a avaliação final do imóvel deve ser feita somando-se o valor do terreno com o valor das benfeitorias e adicionando-se uma terceira parcela que corresponde à diferença entre o valor de mercado e o valor do custo de reprodução.			
<b>Valores de avaliação dos componentes do Imóvel</b>			
Valor do Terreno (Vt) em R\$	4.039.000,00		
Valor das Construções e Benfeitorias (Vc) em R\$	1.944.000,00		
<b>Cálculo da Taxa de Renda Composta Anual do Imóvel</b>			
A taxa de renda composta anual do imóvel deve ser calculada quando o Vt é diferente do Vc e também porquê o it final é diferente do ib final			
Taxa Básica de Renda Anual para o Capital Terreno (it)	Mínima %	Média %	Máxima %
Zona de Alta Densidade ou Central	4,00	6,00	8,00
Zona de Média Densidade	6,00	8,00	10,00
Zona de Baixa Densidade	8,00	10,00	12,00
it adotado %	6,00		
não liquidez %	1,50		
valorização %	-1,50		
taxa final (it) %	6,00		
Taxa Básica de Renda Anual para o Capital Benfeitorias (ib)	Mínima %	Média %	Máxima %
Construções e Benfeitorias	6,00	8,00	10,00
ib adotado %	6,00		
não liquidez %	1,50		
depreciação %	2,00		
taxa de risco %	1,00		
taxa final (ib) %	10,50		





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Cálculo da Taxa Composta de Renda Anual (ir)	
Fórmula:	
ir	= $(Vt * it + Vb * ib) / (Vt + Vb)$
Onde:	
ir	= Taxa Composta de Renda Anual em %
Vt	= Valor do Terreno em R\$
it	= Taxa Final de Renda Anual para o Capital Terreno
Vb	= Valor das Benfeitorias em R\$
ib	= Taxa Final de Renda Anual para o Capital Benfeitorias
Dados:	
ir	= A ser calculado
Vt	= R\$ 4.039.000,00
it	= 6,00
Vb	= R\$ 1.944.000,00
ib	= 10,50
Cálculo:	
ir	= $(4.039.000,00 \times 6,00 + 1.944.000,00 \times 10,50) / (4.039.000,00 + 1.944.000,00)$
ir	= 7,46





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Cálculo do Coeficiente do valor presente (Cvp)		
Fórmula:		
cvp	=	$[(1+i)^n - 1] / i * (1+i)^n$
Onde:		
cvp	=	coeficiente de valor presente de uma série de recebimentos mensais sucessivos, para uma taxa de juros igual à remuneração de capitais
i	=	taxa de juros mensal igual à remuneração de capitais
n	=	prazo de execução da construção e das benfeitorias em meses
Dados:		
cvp	=	a ser calculado
i	=	11,75 em % ao ano
	=	0,979167 em % ao mês
	=	0,009792 em decimal ao mês
n	=	16
Calculo:		
cvp	=	$[(1 + 0,009792)^{**} 16 - 1] / 0,009792 * (1 + 0,009792)^{**} 16$
cvp	=	14,743068





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Cálculo do valor do Terceiro Componente ou Fator de Comercialização (Fc)		
Fórmula:		
Fc	=	$1 + (ir * cvp)$
Onde:		
Fc	=	Fator de Comercialização
ir	=	Taxa Composta de Renda Anual em %
cvp	=	coeficiente de valor presente de uma série de recebimentos mensais sucessivos, para uma taxa de juros igual à remuneração de capitais
Dados:		
Fc	=	A ser calculado
ir	=	7,46 em percentual por ano
	=	0,621845 em percentual por mês
	=	0,006218 em decimal por mês
cvp	=	14,743068
Cálculo:		
Fc	=	$1 + (0,006218 * 14,743068)$
Fc	=	1,09





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Cálculo da Correção do Fc de acordo com a tipologia e idade aparente da Construção				
IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO EM ANOS	DE 0 a 10 ANOS	DE 10 a 20 ANOS	DE 20 a 30 ANOS	ACIMA DE 30 ANOS
TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO	COEFICIENTE DE CORREÇÃO DO Fc (Cc)			
LOJAS COMERCIAIS	1,50	1,25	1,00	0,75
RESIDENCIAL DE LUXO E POSTOS DE GASOLINA	1,25	1,00	0,75	0,50
RESIDENCIAL MÉDIO E GALPÕES INDUSTRIAIS	1,00	0,75	0,50	0,25
RESIDENCIAL MODESTO OU PROLETÁRIO	0,75	0,50	0,25	0,10
COEFICIENTE DE CORREÇÃO DO Fc ADOTADO (Cc)				0,75
Fórmula:				
FC	=	[ ( Fc - 1 ) * Cc ] + 1		
Onde:				
FC	=	Fator de Comercialização Corrigido		
Fc	=	Fator de Comercialização Calculado		
Cc	=	Coeficiente de Correção do Fc		
Dados:				
FC	=	A ser calculado		
Fc	=	1,09		
Cc	=	0,75		
Cálculo:				
FC	=	[ ( 1,09 - 1 ) * 0,75 ] + 1		

FC	=	<b>1,07</b>
----	---	-------------

CONCLUSÃO	
VALOR DO TERRENO EM R\$	4.039.000,00
	+
VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS EM R\$	1.944.000,00
	=
SOMATÓRIO (S)	5.983.000,00
	x
FC	1,07
	=
VALOR DO IMÓVEL (Vi) EM R\$	6.401.810,00
	≈
ARREDONDAMENTO EM R\$	<b>6.402.000,00</b>





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

Cálculo do Valor do Aluguel Mensal	
Fórmula:	
$Va$	$= (Vi - S) / n$
Onde:	
$Va$	= Valor do aluguel mensal em R\$
$Vi$	= Valor do imóvel com o FC em R\$
$S$	= Valor do somatório do valor do terreno com o valor das benfeitorias sem o FC em R\$
$n$	= Prazo de execução da construção e das benfeitorias em meses
Dados:	
$Va$	= A ser calculado
$Vi$	= 6.401.810,00
$S$	= 5.983.000,00
$n$	= 16
Cálculo:	
$Va$	$= (6.401.810,00 - 5.983.000,00) / 16$
$Va$	= 26.175,63
Arredondamento:	
$Va$	= 26.000,00





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 43. ART

1. Responsável Técnico	
<b>ANTONIO GIACOMO TRICA</b>	
Título profissional: <b>ENGENHEIRO CIVIL</b>	RNP: 1700765094 Carteira: PR-17130/D
Empresa Contratada: <b>AVALIAR ENGENHARIA LTDA - ME</b>	Registro/Visto: 48300

2. Dados do Contrato	
Contratante: <b>IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.</b>	CNPJ: 33.337.122/0001-27
R FRANCISCO EUGENIO 329 - COMPANHIA BRASILEIRA DE PETROLEO IPIRANGA S/A, 329 SAO CRISTOVAO - RIO DE JANEIRO/RJ 20941-900	
Contrato: (Sem número)	Celebrado em: 14/04/2022
Valor: R\$ 8.230,00	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço	
R GUAPORE, 1588 JARDIM PALMARES - LONDRINA/PR 86025-000	
Data de Início: 14/04/2022	Previsão de término: 21/04/2022
AV TIRADENTES, 1592 JARDIM SHANGRI-LA A - LONDRINA/PR 86070-545	
Data de Início: 14/04/2022	Previsão de término: 21/04/2022
RODOVIA BR 116, 0 RODOVIA - QUITANDINHA/PR 83840-000	
Data de Início: 14/04/2022	Previsão de término: 21/04/2022
AV PREFEITO MOACYR JULIO SILVESTRI, 813 CENTRO - GUARAPUAVA/PR 85010-090	
Data de Início: 14/04/2022	Previsão de término: 21/04/2022

4. Atividade Técnica		
[Avaliação, Laudo] de Imóveis	Quantidade	Unidade
	4,00	UNID
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		

7. Assinaturas	
Documento assinado eletronicamente por ANTONIO GIACOMO TRICA, registro Crea-PR PR-17130/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 19/04/2022 e hora 16h00.	
IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A. - CNPJ: 33.337.122/0001-27	

8. Informações	
- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site <a href="http://www.crea-pr.org.br">www.crea-pr.org.br</a> .	
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <a href="http://www.crea-pr.org.br">www.crea-pr.org.br</a> ou <a href="http://www.confes.org.br">www.confes.org.br</a>	
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.	
Acesso nosso site <a href="http://www.crea-pr.org.br">www.crea-pr.org.br</a> Central de atendimento: 0800 041 0067	

Valor da ART: R\$ 88,78      Registrada em : 19/04/2022      Valor Pago: R\$ 88,78      Nosso número: 2410101720222060771

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>  
www.crea-pr.org.br      Impresso em: 20/04/2022 18:42:12





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## 44. Currículo da Empresa Avaliadora





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## DADOS DA EMPRESA

**NOME: AVALIAR ENGENHARIA LTDA**

**CREA: 48.300 / F / PR / 7ª REGIÃO**

**CNPJ: 09.476.173/0001-55**

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 07 02 540.587-0**

**ENDEREÇO / BAIRRO: RUA CONSELHEIRO LAURINDO, 825 / 107 – CENTRO**

**CIDADE / ESTADO / CEP: CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ – 80.060-100**

**TEL: 41-3222-8047 FAX: 41-3222-9394 CEL: 41-99972-1147**

**ENGENHEIROS: ANTONIO GIACOMO TRICA e BRUNO MOLINARI TRICA**

**CREAS: 17.130 e 165.327 / D / PR / 7ª REGIÃO**

**E-MAIL / SITE:**

[avaliar@avaliarengenharia.com.br](mailto:avaliar@avaliarengenharia.com.br)

[www.avaliarengenharia.com.br](http://www.avaliarengenharia.com.br)

## REGISTROS E CADASTROS

**IBAPE**  
Instituto Brasileiro  
de Avaliações e Perícias de Engenharia  
IBAPE NACIONAL  
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**SICAFA**  
Empresa  
cadastrada  
no SICAFA  
SISTEMA UNIFICADO DE CADASTRAMENTO FEDERAL

**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO PARANÁ

**ABNT**  
ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS  
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

**COMPRASNET**  
PORTAL DE COMPRAS DO GOVERNO FEDERAL  
PORTAL DE COMPRAS DO GOVERNO FEDERAL





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

### HISTÓRICO

Aberta em 1993, a **avaliar** possui hoje profissionais com **36 anos** de experiência no ramo de Avaliação de Imóveis e de Patrimônio e Perícias Técnicas de Engenharia. Com mais de **15.000** laudos de avaliação em seu currículo, estes profissionais estão aptos a desenvolver trabalhos de avaliação e perícia nos mais diversos campos tais como:

### OBJETO

Terrenos, Glebas, Chácaras, Fazendas, Servidões de Passagem, Benfeitorias, Galpões, Apartamentos, Conjuntos Comerciais, Lojas, Indústrias, Reflorestamentos, Jazidas Minerais, Maquinário, Equipamentos e Veículos.

### NORMAS

Os seus laudos seguem as normas da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas e são divididos em vários tipos a seguir apontados:

### TIPOS

Valor Venal, Locação, Ponto Comercial, Fundo de Comércio, Luva, Marca e Patente, Perícia Técnica, Vistoria Cautelar, Vícios Construtivos e Responsabilidade Civil do Construtor.

### FINALIDADES

As finalidades a que se destinam os laudos de avaliação são as mais diversas, tendo eles alcançados os seus objetivos a seguir descritos: Compra, Venda, Permuta, Garantia Hipotecária, Dação em Pagamento, Reavaliação do Ativo Imobilizado, Espólio, Inventário, Partilha de Bens, Abertura ou Cisão de Sociedades, Liberação de FGTS, Parcelamento de Dívida junto ao INSS e Ações Cíveis.

### SIGILO

A **avaliar** garante sigilo absoluto durante as vistorias e pesquisas de mercado na região quando efetua um trabalho de avaliação. Seus trabalhos abrangem todo o território nacional.

### HABILITAÇÃO

É importante ressaltar que a AVALIAÇÃO DE IMÓVEL é prerrogativa exclusiva de profissional devidamente habilitado e registrado no CREA, que dispõe de embasamento técnico para efetuar os cálculos estatísticos, homogeneização e transposição de valores, custo de reprodução e depreciações.

### ACERVO

O currículo de uma empresa de engenharia é chamado de ACERVO TÉCNICO que nada mais é que o Acervo Técnico dos profissionais responsáveis técnicos pela empresa. O Acervo Técnico dos profissionais que são responsáveis técnicos pela **avaliar** é composto de 814 páginas com duas avaliações em cada uma, estando à disposição do requerente para maiores informações.

### PATRIMONIAL

Dentre os maiores patrimônios avaliados pelos peritos da **avaliar** estão todo o complexo da PERDIGÃO, BATAVO, PLACAS DO PARANÁ, WEG TRANSFORMADORES, MARISOL e outros.





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## ALGUNS TRABALHOS REALIZADOS





**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## PRINCIPAIS ATIVIDADES



**Avaliações de Imóveis Urbanos**



**Avaliações de Imóveis Rurais**



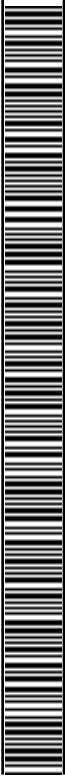
**Avaliação Patrimonial**



**Vistoria Cautelar**



**Avaliação de Máquinas Equipamentos e Instalações Industriais**

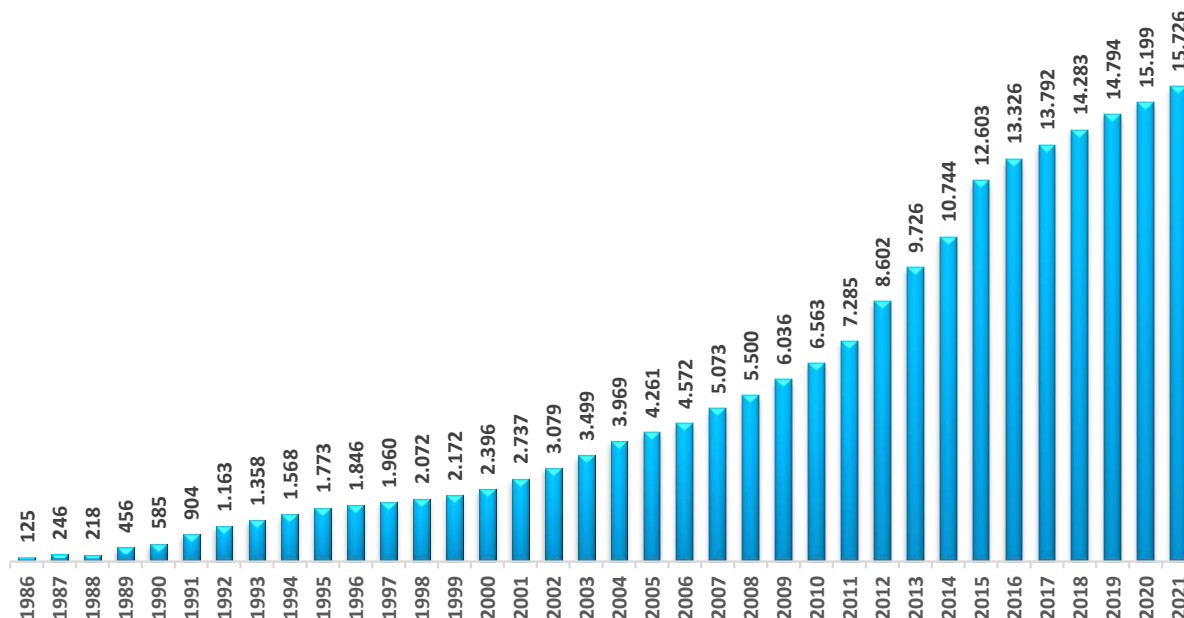




**avaliar** engenharia de avaliações

Rua Conselheiro Laurindo 825/107 – Centro – Curitiba – PR – 80060-100 - Tel: 3222-8047 – Tel: 3222-9394 – Cel: 99972-1147  
[avaliar@onda.com.br](mailto:avaliar@onda.com.br) – [avaliarengenharia.com.br](http://avaliarengenharia.com.br)

## NÚMERO DE LAUDOS EFETUADOS



### Número de Laudos Efetuados

ATÉ 2021	15.726
EM 2022	106
<b>TOTAL</b>	<b>15.832</b>

