

CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

LAUDO DE **AValiação MERCADOLÓGICA**

Foto Fachada



João Allyson Cordeiro Godoi

Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário

Creci - PR Nº28549 - CNAI: 19207- CONPEJ:01.00.3538

Rua Bandeirantes, 166 - Centro, Andirá-Pr.

Fones: 43-3538-1196 / 9 84254919

CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Em atendimento a solicitação feita pela Vara Cível de Andirá, para suprir as exigências do processo nº0002003-52.2021.8.16.0039. Vimos pelo presente “LAUDO” atribuir valor de mercadológico ao imóvel Urbano localizado nesta Cidade e Comarca de Andirá - Paraná, conforme abaixo segue: Na diligência agendada fui recebido pelo Sr. Marcio Estefanuto que cordialmente autorizou a entrada no imóvel para a vistoria assim como prestou todas as informações necessárias para as anotações e elaboração do laudo.

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A.
EXECUTADO: L.A.P. ESTEFANUTO EIRELI EPP

Objetivo: O presente laudo tem por finalidade determinar valor mercadológico para atender as necessidades do Processo em curso nesse R. Juízo.

Localização: Localizada no Bairro Jardim Ingá da Comarca de Andirá – PR. Estando a 18 Metros do eixo da Rodovia BR-369, a 70 metros do trevo que liga a BR-369 com a PR-092 e a aproximadamente 350 metros do centro comercial da Cidade, dispondo de toda infraestrutura necessária, tais como asfalto, água, iluminação pública, serviço de telefonia, dispondo ainda de topografia plana e de fácil acesso Localizado em uma Região com Fluxo intenso de pessoas, inscrito na matrícula Nº14.591 em anexo.

Local: Bairro Jardim Ingá; Cidade e Comarca de Andirá – Pr.

- Matrícula Nº 14.591 – lote de terras nº118 da quadra nº06, do loteamento denominado “Jardim Ingá”, no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Andirá – PR., Com área total de 618,60 metros quadrados, contendo um prédio de alvenaria próprio para armazém, com as divisas, metragens e confrontações que o memorial assim descreve: - O imóvel acha-se localizado na Avenida Brasil (BR-369), medindo 13,548 metros, segue até a divisa com o lote nº117, daí deflete a direita confrontando com o lote nº117, onde mede 46,00 metros segue até a divisa com o lote nº106, daí deflete a direita confrontando com o lote nº106, onde mede 12,00 metros. Segue até a divisa do lote nº107; deflete a direita confrontando com o lote nº107, onde mede-se 09,00 metros daí deflete a esquerda ainda confrontando com o lote nº107, onde mede 1,40 metros, segue até a divisa com o lote 119, deflete à direita confrontando com o lote nº119, deflete a direita confrontando com o lote nº119, até o ponto de partida onde mede-se 39,00 metros fechando assim o polígono que encerra com a área de 618,60 metros quadrados, cujo lote é constituído da totalidade do lote nº118e parte do lote nº119 da planta original respectiva.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA: O Bairro é de predominância comercial e ou residencial, ocupado por várias empresas comerciais, bancos,

CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

super mercados, farmácias, terminal rodoviário, lojas de varejo, escolas, igrejas, creches, cartórios, restaurantes e padarias nas proximidades.

Documentação: Matrícula em anexo Nº.14.591 datada em 13 de Janeiro de 2011 Do C.R.I. da Comarca de Andirá -Paraná.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, foram fornecidos pelo site da Prefeitura Municipal de Andirá, site Registradores.org.br; site de anúncios e classificados e através de pesquisas em campo.

Pesquisa de Valores de Mercado: Conforme estabelece a Norma NBR 14653, pelo método comparativo de dados de mercado, foi feita uma pesquisa por meio de comparação de valores dos imóveis disponíveis para venda na região geoeconômica da propriedade periciada. A pesquisa se deu nos meses de; Julho a Agosto do corrente ano.

O método comparativo de valores é o mais indicado, pois envolve uma pesquisa em campo de imóveis ofertados e negociados que reflete a realidade do mercado imobiliário, onde podemos analisar imóveis com características semelhantes ao que está sendo periciado, isso somado a técnicas, raciocínios inspeções e cálculos torna-se uma arte de estimar valores ao bem analisado, esse conjunto de operações nos dá condições de formar juízo sobre o valor do imóvel. O valor da propriedade está baseado nas suas características e é influenciado por fatores como, localização, topografia, e demais circunstâncias que favorecem a possibilidade de uso do imóvel.

Os valores no mercado imobiliário são regidos pela expansão de renda e aumento da população; A oferta por produtos similares desperta a atenção dos vendedores e acendem um alerta nos compradores gerando uma tendência onde a mesma mercadoria com características semelhantes tendem a seguir uma mesma linha de valores.

Do Imóvel: Lote de Terras registrado conforme matrícula Nº14.591 folha 01 livro 02, nesta Cidade e Comarca de Londrina – PR, totalizando uma área territorial de 618,60 M² onde consta uma construção de alvenaria própria para armazém com área de 491,84 metros quadrados, em ótimas condições de conservação, com piso em concreto próprio para tráfego de veículos pesados (piso com espessura de 12cm com malha de ferro, conforme descrito pelo proprietário), coberto com telhas galvanizadas e estrutura metálica em forma de arco, (área de depósito aproximadamente 400 m²(descrição do proprietário)), conta ainda com área de escritório, banheiros cozinha, onde as divisões são feitas em drywall e piso cerâmico, sistema de ar condicionado e telhado coberto com telhas de barro e forro de PVC (descrição do proprietário), portão deslizante em aço (conforme fotos em anexo), sistema de monitoramento por câmeras. (observado IN LOCO), o imóvel se dedica ao uso de comercial a qual vem atendendo bem as necessidades a qual se destina.

CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
FONE: (43)3538-1196 -9 8425-4919
RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR
Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br
E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

CARACTERÍSTICAS:

Terreno: 618,60 m². Valor atribuído: R\$462.323,50
Área Construída:491,84 m². Valor atribuído: R\$642.082.36

Com base em pesquisas locais com corretores, imobiliárias, classificados, placas, prefeitura, cartórios e informações de negócios realizados juntamente com oferta de imóveis disponíveis para venda na região podemos dizer que o valor do metro quadrado do terreno em pauta é de R\$747,37 (Setecentos e Quarenta e Sete Reais e Trinta e Sete Centavos). Baseado em pesquisas e conversas com construtores e lojistas da área de construção e embasamento junto a tabela CUB-PR., podemos avaliar as benfeitorias do imóvel em R\$.642.082,36.

Terreno de topografia plana, ângulos regulares. Existe uma construção própria para comercio em boas condições de conservação cobertura com telhas galvanizadas e estrutura metálica com pequeno escritório e banheiro com área aproximada de 80M² conforme documentos em anexo, edificação em bom estado de conservação com idade aparente de 10 anos, encontra-se em pleno uso para o que se propõe no momento. Classifica-o como potencialmente forte para comercialização, pelo privilegiado local, sua localização conta com fluxo moderado de pessoas, observado “IN LOCO”.

Valor Atribuído: R\$ 1.104.405,86 (Um Milhão e Setenta e Sete Mil Setecentos e Vinte e Oito Reais e Quarenta e Sete Centavos).

O presente parecer pode sofrer variações de valores em até 10% (dez por cento), tanto para maior ou para menor valor.

Mínimo -10%	Médio	Máximo +10%
R\$993.965,27	R\$1.104.405,86	R\$1.214.846,44

O presente parecer pode sofrer variações de valores em até 10% (dez por cento), tanto para maior ou para menor valor.

Na pesquisa foram usados dados fornecidos por corretores de imóveis, construtoras e proprietários de imóveis disponíveis na região.

ANALISE MERCADOLOGICA:

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.
- Financiamentos com prazos de até 35 anos.
- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.
- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.
- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população. A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2017 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. Estamos voltando a normalização dos valores dos imóveis, o “boom” acabou. Não significa que os valores dos imóveis não vão aumentar, significa que os imóveis terão reajustes em função do INCC – Índice Nacional do Custo de Construção do Mercado, e não mais aumentos de 20 a 30% mensais. Nos anos de 2016 e 2017 o mercado imobiliário apresentou uma estabilização nos valores dos imóveis, diminuição da velocidade de venda e uma reestruturação das Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário.

As manchetes dos sites e jornais refletem estas dificuldades que as Construtoras, Incorporadoras, Imobiliárias e Corretores de Imóveis juntamente com os investidores imobiliários enfrentaram durante os anos de 2016 a 2017. A revista EXAME anualmente apresenta o GUIA DE IMÓVEIS onde faz uma ampla pesquisa dos valores de imóveis nas principais cidades do Brasil. O GUIA apresentou o valor dos imóveis em 203 cidades do Brasil, classificando os valores de imóveis novos e imóveis usados, classificando os valores por bairros em função do valor do metro quadrado.

As vendas de imóveis no Brasil totalizaram em 2020 um volume 26,1% maior que em 2019, os dados fazem parte da pesquisa da Fundação Instituto de pesquisas Econômicas (FIPE), em parceria com a Associação Brasileira das incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC). Segundo a CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção; Os preços podem subir no segundo semestre puxados pelo aumento na taxa SELIC e do custo do material de construção e pela alta procura por imóveis, é a maior alta desde 2014 o que supera a inflação acumulada no ano de 2023.

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura.

O país está passando por uma fase em que, nos próximos 20 anos, haverá valorização do mercado como um todo. Isso, sem dúvida, irá fazer com que o imóvel se valorize, porque a demanda irá crescer. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas. “Desde que o mundo é mundo, em questão de investimento duradouro nada supera o imóvel”. Seja em rentabilidade quanto em segurança. É patrimônio da pessoa, da empresa, juridicamente é o mais seguro.

Os indicadores econômicos brasileiros estabilizaram e apresentam uma melhora, apesar de modesta, significativa para as futuras previsões dos setores da economia brasileira.

Uma análise cuidadosa revela que os imóveis possuem características únicas que podem ser exploradas de forma estratégica.

CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

Além disso, o turismo está em ascensão, identificar os pontos fortes de cada região e desenvolver estratégias de marketing atraentes pode atrair visitantes e promover um impacto econômico positivo nas comunidades locais.

Contudo, é importante reconhecer os desafios que podem surgir nesse contexto. A infraestrutura, o acesso a serviços básicos e a capacitação dos envolvidos são questões cruciais a serem consideradas.

Em resumo, a análise mercadológica revela um cenário promissor, repleto de oportunidades para empreendedores visionários. É possível criar um ambiente favorável ao desenvolvimento econômico e ao fortalecimento das comunidades.

Nas áreas urbanas o valor pode ser influenciado pela distância, facilidade de acesso, mobilidade, topografia e prestações de serviços.

CONSIDERAÇÕES:

Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação considerou-se o imóvel LIVRE DE ONUS, que impeçam sua utilização ou livre comercialização. O valor do imóvel avaliado representa valor de mercado, conforme as considerações feitas nessa análise.

Cabe dizer que o imóvel encontra-se em pleno uso, cumprindo os requisitos a qual se destina.

Foram usados na pesquisa dados fornecidos por anúncios e consulta em sites de classificados, também foi usado informações de proprietários de imóveis

Quesitos do Juízo: Mov145.1

1- Quais as condições do imóvel?

R- O imóvel encontra-se em ótimas condições de uso e conservação como pode ser observado nas fotos anexas ao laudo e pelo que vistoriei "IN LOCO",

2- Qual o valor da Avaliação do imóvel?

R- De acordo com a pesquisa realizada na região geoeconômica onde se localiza o imóvel em pauta, chegamos ao valor de **1.104.405,86**, conforme *elencado no laudo, no título, características*.

Comentários:

O papel do avaliador é fazer uma análise criteriosa e sem favorecimento de nenhum dos lados envolvidos, pois a sua função é estabelecer, a partir de parâmetros claros e padronizados, o real valor de um imóvel para conhecimento de todas as partes envolvidas. Para atingir o objetivo da pesquisa a avaliação imobiliária determina o quanto vale o imóvel para o mercado. Os critérios da avaliação levam em conta a localização da propriedade como Cidade, bairro, localização geoeconômica e características intrínseca extrínseca, todos esses parâmetros influenciam na formação dos preços dos imóveis.

Nosso parecer buscou obter material para a avaliação pesquisando áreas situadas na cidade de Londrina e no distrito a qual se encontra situado o objeto desta avaliação, com empreendimentos disponíveis.

Dentro de toda a amostragem obtida de preços pedidos na região, observamos

CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 -9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

que há uma pequena variação no valor nas propriedades anunciadas, isto ocorre devido as diferentes características de cada imóvel anunciado.

A nossa avaliação, levou em conta os valores das áreas da região. Áreas mais valorizadas e as áreas menos valorizadas.

Finalmente, declaro que não tenho nenhum interesse particular e ou financeiro nos valores resultantes deste parecer. Declaro também, que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas a terceiros com expressa autorização do solicitante.

Nada mais havendo a lavrar encerro o presente laudo elaborado em 28 páginas.

Andirá - Pr, 29 de Agosto de 2024.

JOÃO ALLYSON CORDEIRO GODOI

CRECI/PR F28549 – CNAI: 19207

CONPEJ:01.00.3538



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

Relatório fotográfico



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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919
RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR
Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br
E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Fachada

Fachada do imóvel



Escritório



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919
RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR
Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br
E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Escritório



Escritório

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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

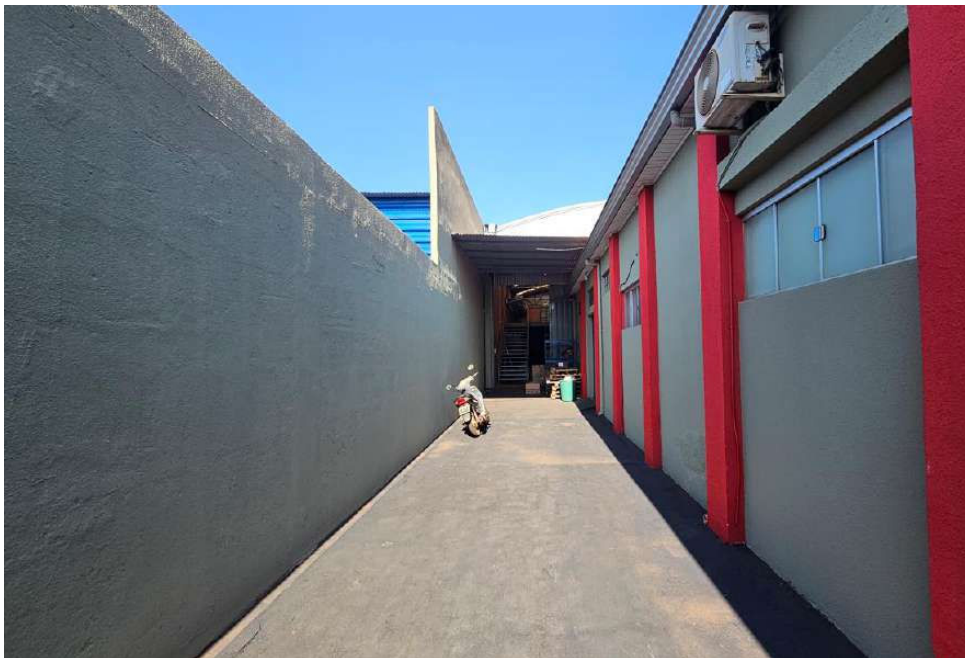
RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Escritório



Corredor lateral que dá acesso ao depósito



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919
RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR
Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br
E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Corredor lateral que dá acesso ao depósito



Área de depósito

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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919
RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR
Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br
E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Área de depósito



Área de depósito



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 -9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Área de depósito



Depósito de mercadorias



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Deposito de mercadorias



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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ - PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Banheiros masculino e feminino



Refeitório para funcionários (dentro do depósito ou área de armazenamento de mercadorias)

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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

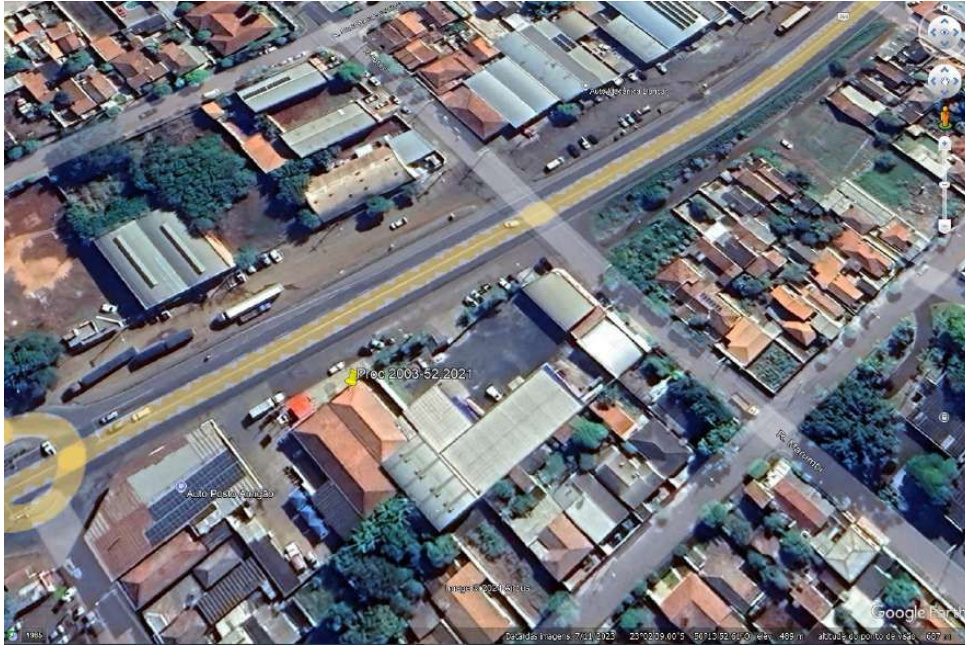


Imagem Google



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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U



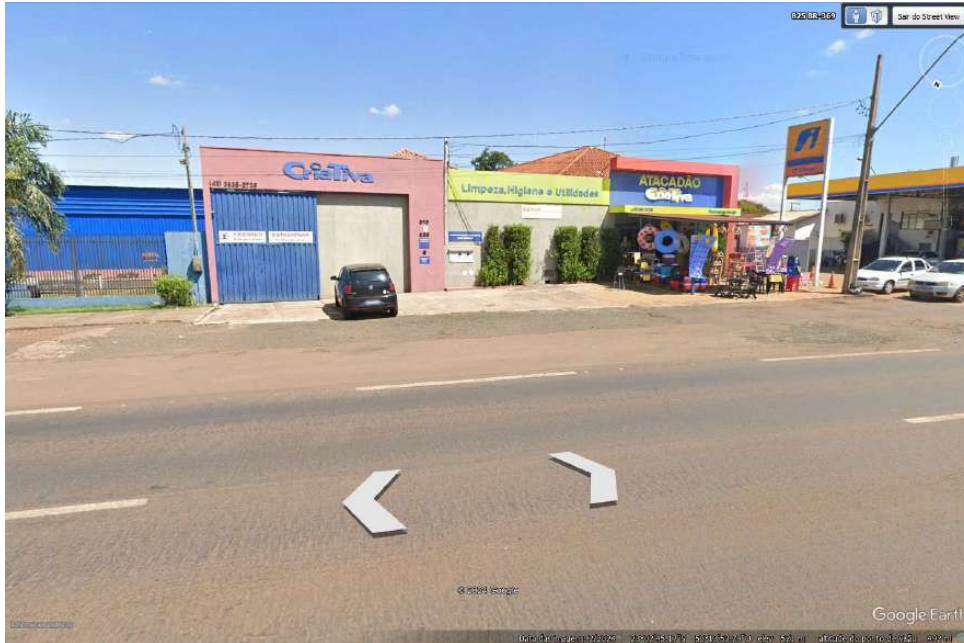
CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Google Street View



Google Street View



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919
RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR
Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br
E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Distância aproximada do imóvel até o centro da Cidade (350 metros)



Distância aproximada do imóvel até o terminal rodoviário (180 metros)

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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919
RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR
Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br
E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



Distância aproximada do imóvel até o trevo de junção da PR-092 com BR-369 (76 metros)



Distância aproximada do imóvel até a agência dos correios (341 metros)

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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 D6WX8U



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 -9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDARAÍ - PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m³), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, trançes, rebabamento de tampo frático; elevadores[en]; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.360,80	3,07%	R-1	2.948,07	3,49%	R-1	3.603,00	2,86%
PP-4	2.153,16	2,53%	PP-4	2.752,23	3,16%	R-8	2.917,91	2,73%
R-8	2.043,98	2,51%	R-8	2.396,21	3,21%	R-16	2.946,73	2,98%
PIS	1.627,33	2,83%	R-16	2.322,91	3,23%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.704,87	2,94%	CAL-8	2.909,32	2,71%
CSL-8	2.344,93	3,20%	CSL-8	2.612,93	2,94%
CSL-16	3.127,11	3,18%	CSL-16	3.480,95	2,91%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.543,82	3,96%
GI	1.305,47	3,30%

Singuscon-PR

Data de emissão: 01/08/2024 10:36

Tabela CUB-PR

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: PUVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U



CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ - PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.brE-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

Matrícula do imóvel

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS ANDIRÁ - PR OSMAR ZANONI OFICIAL DESIGNADO BEL. OSMAR H. S. ZANONI ESCRIVENTE	MATRÍCULA	FOLHA	
	14.591	1	
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL			
RÚBRICA			

DATA 13 de janeiro de 2.012

Imóvel: "LOTE DE TERRAS SOB O Nº 118 (CENTO E DEZOITO) DA QUADRA Nº 06 (SEIS), do loteamento denominado "JARDIM INGA", no perímetro urbano desta cidade e comarca de Andirá, Estado do Paraná, com a área total de 618,60 metros quadrados, contendo um prédio de alvenaria, próprio para armazém, com as divisas, metragens e confrontações que o memorial assim descreve: - O imóvel acha-se localizado na Avenida Brasil (BR-369), é delimitado por um polígono irregular de frente para a Avenida Brasil (BR-369); partindo daí confrontando com a Avenida Brasil (BR-369), medindo 13,548 m; segue até a divisa com o lote nº 117, daí deflete a direita confrontando com o lote nº 117, onde mede 46,00 m; segue até a divisa com o lote nº 106, daí deflete a direita confrontando com o lote nº 106, onde mede 12,00 m. segue até a divisa do lote nº 107; deflete a direita confrontando com o lote nº 107, onde mede-se 9,00 m., daí deflete a esquerda ainda confrontando com o lote nº 107, onde mede 1,40 m, segue até a divisa com o lote nº 119, deflete à direita confrontando com o lote nº 119 até o ponto de partida, onde mede-se 39,00 m. fechando-se assim o polígono, que encerra uma área de 618,60 metros quadrados, cujo lote é constituído da totalidade do lote n. 118 e parte do lote nº 119 da planta original respectiva.-

PROPRIETÁRIOS:- VALDA VALENTINI FERIATO- cpf/mf. 827.214.599-53 e C.I. rG. 511.223-SSP/Pr., brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na rua Caramuru n. 85, nesta cidade; **FLAVIO LUIZ FERIATO-** cpf/mf. 464.283.059-68 e C.I. R.G. 3.145.205-8/SSP/Pr., brasileiro, divorciado, agricultor, residente e domiciliado na avenida cezario Castilho n. 1.195, nesta cidade.- **REGINA APARECIDA PEREIRA-** cpf/mf. 453.675.749-04 e C.I. rG. 3.131.233-7/SSP/Pr., brasileira, divorciada, economiaria, residente e domiciliada na rua Mauro Cardoso de Oliveira n. 187, nesta cidade.- **ELIANE CRISTINA FERIATO CORVETTO-** cpf/mf. 566.073.269-00 e C.I. rG. 4.155.670-6/SSP/Pr., e seu marido **CLOVIS CORVETTO-** cpf/mf. 469.066.739-04 e C.I. R.G. 3.451.723-SSP/Pr., ambos brasileiros, casados entre si pelo regime de universal de bens, antes da Lei n.6.515/77, residentes e domiciliados na rua Brasília 711, nesta cidade: **TÂNIA MARIA FERIATO-** cpf/mf. 366.390.019-34 e C.I. R.G. 1.862.407-SSP-; brasileira, solteira, maior, decoradora, residente e domiciliada na rua Prefeito Hugo Cabral 1.175 na cidade de Londrina, Pr.-

REGISTRO ANTERIOR: R-1 e R-2/M-6.608 f.1 livro 2 e R-2 e R-4/M-2.609 f. 114 do livro 2-L.- O referido é verdade e dou fé.- Ed. (Osmar Zanoni, Oficial Designado).-

R-1- 14.591 - Prot. 56.645.- em 13-01-2.012.-VENDA E COMPRA.- TRANSMITENTE:- VALDA VALENTINI FERIATO; FLAVIO LUIZ FERIATO; REGINA APARECIDA PEREIRA; ELIANE CRISTINA FERIATO CORVETTO e seu marido CLOVIS CORVETTO; TÂNIA MARIA FERIATO acima qualificados.- **ADQUIRENTES: "MARCIO HENRIQUE ESTEFANUTO-** cpf/mf. 832.063.709-06 e C.I. R.G. 4.839.707-7/SSP/Pr., brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência, da lei n. 6.515/77, no dia 05-12-1.997, conforme cert.de casamento n. 2.824 do Reg.Civil de Andirá,Pr., com dona **LUCIANA APARECIDA PIRES ESTEFANUTO,** cpf/mf. 765.194.819-04 e C.I. rG. 4.992.442-9/SSP/Pr., residente e domiciliado na Avenida Cezario Castilho n. 510, nesta cidade.- O imóvel objeto da presente matrícula foi transmitido através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada na Serventia de Notas e Protestos "ZANONI" desta cidade, em 09 de dezembro de 2.011, as fls. 047 do livro 143, pelo Escrevente João Zanoni VALOR:- R\$60.000,00 (sessenta mil reais).- **CONDIÇÕES:-** Não há.- **EMITIDO DOI PELO NOTARIAL.-OBS.-** Foram apresentados os segts. Documentos: a)-Guia ref.ao pagt. ITBI no valor de R\$1.200,00 pag. Em 02-01-12 na ag.do Banco Itaú-local.- b)-Certidão Negativa de Tributos Municipais sob n.085/2.012 expedida em 13-01-12 pela Pref.Munic. local.- c)- Certidão Negativa de Feitos Ajuizados expedida em 05-12-11 pelo cartório Distribuidor local.- e Certidões Negativa da receita Estadual e Certidão Negativa da Receita Federal em nome dos vendedores que instrui a escritura ora em registro.- **CUSTAS:-** 4312,00 VR.- = a R\$610,64.-O referido é verdade e dou fé.-Andirá, 13 de Janeiro de 2012.-Eu, (Osmar Zanoni Oficial Designado).-

R-2/M-14.591: Protocolo. nº. 68.909 de 12 de Janeiro de 2017.-Hipoteca.-**DEVEDOR:-**"L A P ESTEFANUTO EIRELI - EPP, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ 03.639.354/0001-79, com sede em Rua São Paulo, 471,fundos, em Andirá,PR, representada neste ato por LUCIANA APARECIDA PIRES ESTEFANUTO,acima qualificada.-**CREDOR:-**BANCO DO BRASIL S.A sociedade de economia mista, com

CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 - 9 8425-4919

RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ - PR

Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br

E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com

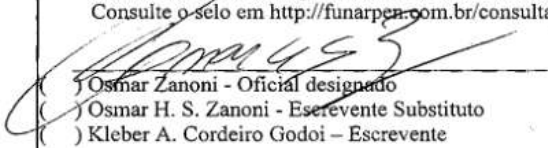
sede em Brasília,DF., por sua agencia desta cidade, prefixo 0891-5 inscrita no CNPJ 00.000.0000/1164-91.-O imóvel objeto da presente matricula,de propriedade dos Intervientes Garante-LUCIANA APARECIDA PIRES ESTEFANUTO, casada com MARCIO HENRIQUE ESTEFANUTO, acima qualificados, foi dado em garantia de PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, nos termos da Escritura Publica de Abertura de Credito Fixo com Garantia Hipotecaria lavrada em 12 de Janeiro de 2017, no Tabelionato de Notas e Protesto Local,Livro 173-N, fls.166/173, pelo Tabelião Substituto, João Zanoni Junior.-VALOR DO CREDITO: o financiador abre ao financiado, e este aceita, um credito fixo (ou em conta corrente)até o limite de R\$400.000,00(quatrocentos mil reais),a ser provido com recursos do FINAME.- VENCIMENTO:o presente instrumento vencer-se-á em 15 de Dezembro de 2021.-FORMA DE PAGAMENTO:-após o prazo de carência de 12 (doze) meses, contado a partir do dia 15(quinze) imediatamente subsequente a data do presente titulo, será paga em 48(quarenta e oito) prestações mensais vencendo-se a primeira em 15 de Janeiro de 2018, e a ultima em 15 de Dezembro de 2021.- JUROS os juros são devidos a taxa anual de 13,%, incluído o spread do Banco de 11%.Com as demais cláusulas constantes do titulo ora em registro.- CUSTAS:-2156VRC-à R\$392,39.Guia de FUNREJUS n.140000000221920-5 no valor de R\$800,00 quitada.-O referido é verdade e dou fé.-Andirá,10 de Janeiro de 2017.-
 (bei.Osmar H.S.Zanoni) Escrevente substituto.-

CERTIDÃO

Certifico nos termos da lei 6.015 de 31-12-73, dos Registro Publico, alterada pela Lei 6.216/75 que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matricula 14.591 deste Cartório.-É o que verificou constar com relação ao que lhe foi pedido e dou fé.- Andirá/PR.- 12 de Janeiro de 2017.-x-x-x-x-x-x-

FUNARPEN: Selo Digital N54dO . D4LOu . 4LAng Controle z8KL1 . 8AT6

Consulte o selo em http://funarpen.com.br/consulta_selo_digital/

- 
- () Osmar Zanoni - Oficial designado
 - () Osmar H. S. Zanoni - Escrevente Substituto
 - () Kleber A. Cordeiro Godoi - Escrevente

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U

CORDEIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

FONE: (43)3538-1196 -9 8425-4919
RUA BANDEIRANTES Nº166 CENTRO ANDIRÁ – PR
Site: www.cordeiroacimobiliaria.com.br
E-mail: Cordeiroacimobiliaria@gmail.com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná
Exercício: 2024

Situação Cadastral

Imovel	Normal
Cadastro: 5677	
Nome: MARCIO HENRIQUE STEFANUTO	
Endereço: AVN BRASIL, 820 -	
Bairro: JARDIM INGA	
Cidade: Andirá - PR	Quadra: 6 Lote: 118
Área do Lote (m2): 618,60	
Área da Unidade Construída (m2): 491,84	Valor Venal: 66.229,01 em: 27/02/24



Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$462.323,50

Imóvel avaliando
L.A.P. ESTEFANUTO EIRELI EPP Área Territorial 618,60 Área Construída 491,84
Área: 619m²

Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:			
Barracão Lamartine			
Área:		450m²	
Valor:		R\$650.000,00	
Valor por metro quadrado:		R\$1.444,44	
Imóvel 2:			
Terreno Charles BR-369			
Área:		1.026m²	
Valor:		R\$400.000,00	
Valor por metro quadrado:		R\$389,86	
Imóvel 3:			
Irineu			
Área:		360m²	
Valor:		R\$350.000,00	
Valor por metro quadrado:		R\$972,22	
Imóvel 4:			
Jorge B BR-369			
Área:		360m²	
Valor:		R\$370.000,00	
Valor por metro quadrado:		R\$1.027,78	
Imóvel 5:			
Cesinha BR-369			
Área:		1.600m²	
Valor:		R\$360.000,00	
Valor por metro quadrado:		R\$225,00	
Imóvel 6:			
Joyce G			
Área:		1.376m²	
Valor:		R\$260.000,00	
Valor por metro quadrado:		R\$188,95	
Imóvel 7:			
Bandine			
Área:		360m²	
Valor:		R\$354.000,00	
Valor por metro quadrado:		R\$983,33	

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	R\$/m² homog.
1	1.444,44	1.444,44
2	389,86	389,86
3	972,22	972,22
4	1.027,78	1.027,78

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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U



30/08/2024, 09:50 Cálculo Exato

Cálculo Exato		
5	225,00	225,00
6	188,95	188,95
7	983,33	983,33

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 747,37$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 480,15$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

- Amostra 1: $d = |1.444,44 - 747,37| / 480,15 = 1,45 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 2: $d = |389,86 - 747,37| / 480,15 = 0,74 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 3: $d = |972,22 - 747,37| / 480,15 = 0,47 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 4: $d = |1.027,78 - 747,37| / 480,15 = 0,58 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 5: $d = |225,00 - 747,37| / 480,15 = 1,09 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 6: $d = |188,95 - 747,37| / 480,15 = 1,16 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 7: $d = |983,33 - 747,37| / 480,15 = 0,49 < 1,8$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
 $Li = 747,37 - 1.44 * 480,15/\sqrt{(7 - 1)} = 465,10$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
 $Ls = 747,37 + 1.44 * 480,15/\sqrt{(7 - 1)} = 1.029,64$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R\$672,63 a R\$822,11

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$747,37

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R\$747,37 * 618,60 = R\$462.323,50

Valor do imóvel avaliando: R\$462.323,50

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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWW8U



30/08/2024, 09:40

cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/andira/

Código do Município

4101101

Gentílico

andiraense

Aniversário

14 de setembro

Prefeito

IONE ELISABETH ALVES ABIB

POPULAÇÃO

População no último censo [2022]

19.878 pessoas

População estimada [2024]

20.044 pessoas

Densidade demográfica [2022]

84,25 habitante por quilômetro quadrado

TRABALHO E RENDIMENTO

Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2022]

2,3 salários mínimos

Pessoal ocupado [2022]

5.196 pessoas

População ocupada [2022]

26,14 %

Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo [2010]

32,3 %

EDUCAÇÃO

Taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade [2010]

99,1 %

IDEB – Anos iniciais do ensino fundamental (Rede pública) [2021]

5,9

IDEB – Anos finais do ensino fundamental (Rede pública) [2021]

5,1

Matrículas no ensino fundamental [2023]

2.161 matrículas

Matrículas no ensino médio [2023]

489 matrículas

Docentes no ensino fundamental [2023]

184 docentes

Docentes no ensino médio [2023]

69 docentes

Número de estabelecimentos de ensino fundamental [2023]

12 escolas

Número de estabelecimentos de ensino médio [2023]

3 escolas

ECONOMIA

PIB per capita [2021]

41.191,94 R\$

Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]

0,725

Total de receitas brutas realizadas [2023]

143.168.119,00 R\$

Transferências correntes (Percentual em relação às receitas correntes brutas realizadas) [2023]

66,30 %

Total de despesas brutas empenhadas [2023]

128.408.460,40 R\$

SAÚDE

Mortalidade Infantil [2022]

19,7 óbitos por mil nascidos vivos

Internações por diarreia pelo SUS [2022]

150,9 internações por 100 mil habitantes

Estabelecimentos de Saúde SUS [2009]

6 estabelecimentos

MEIO AMBIENTE

Área urbanizada [2019]

6,39 km²

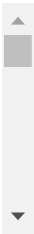
Esgotamento sanitário adequado [2010]

56,6 %

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U



30/08/2024, 09:40	cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/andira/
Arborização de vias públicas [2010]	98,3 %
Urbanização de vias públicas [2010]	28,1 %
População exposta ao risco [2010] ⓘ	Sem dados
Bioma [2019]	Mata Atlântica
Sistema Costeiro-Marinho [2019]	Não pertence
TERRITÓRIO	
Área da unidade territorial [2022]	235,944 km²
Hierarquia urbana [2018] ⓘ	Centro Local (5)
Região de Influência [2018] ⓘ	Bandeirantes - Centro de Zona A (4A)
Região intermediária [2021]	Londrina
Região imediata [2021]	Santo Antônio da Platina
Mesorregião [2021]	Norte Pioneiro Paranaense
Microrregião [2021]	Cornélio Procopio
Notas: 1. Dois Distritos brasileiros são tratados como Municípios, por razões metodológicas: O Distrito Federal, onde tem sede o governo federal, sendo Brasília a capital federal; e o Distrito Estadual de Fernando de Noronha, arquipélago incorporado ao Estado de Pernambuco, segundo Art. 15 da Constituição Federal de 1988. 2. <i>População no último censo</i>: Atualizado em 22/12/2023 3. <i>População estimada</i>: Para "dúvidas e contestações" clique aqui	



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: PJVH6 4MH7F Z4SK6 DWX8U