

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



MATRÍCULA Nº 20.572 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cambé-PR

Próximo à Avenida José Bonifácio, nº 862,
Gleba Roland
Cambé – Paraná - Brasil

RESUMO EXECUTIVO

Solicitante: Autarquia Municipal de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Cambé no Estado do Paraná – Cambé Previdência, com sede na Rua Portugal, nº 58, Centro, CEP 86.181-310, na cidade de Cambé-PR.

CNPJ 20.237.599/0001-99

Contratada: Yasmim Isabella Moretti – Serviços de Engenharia – Moretti Engenharia, com sede na Avenida Paraná, 354, sala 106, CEP 86.010-390, na cidade de Londrina-PR.

CNPJ 34.762.941/0001-84

Objetivo da avaliação: Determinação do Valor de compra e venda de imóvel e Determinação do Valor Locatício de imóvel

Finalidade da avaliação: A determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

Endereço completo: Próximo à Avenida José Bonifácio, 862

Data de Terras sob nº 21-21A/A-1

Bairro: Gleba Roland

Cidade: Cambé – Paraná - Brasil

Área total: 317,27 m²

Matrícula do imóvel: nº 20.572, do Registro de imóveis do 1º ofício comarca de Cambé/PR .

ART Nº 1720215922585 – link de acesso <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art/view>

Método(s) utilizado(s): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Modelo de Regressão Linear com Inferência Estatística

METODOLOGIA APLICADA: REGRESSÃO LINEAR

NATUREZA DA METODOLOGIA APLICADA: ESTATÍSTICO CIENTÍFICO

Especificação da avaliação - venda: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II; GRAU DE PRECISÃO I.

Especificação da avaliação - locação: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II; GRAU DE PRECISÃO II.

Manifestação sobre a garantia sob os aspectos técnicos de engenharia: O terreno encontra-se com benfeitorias construtivas edificadas pelos locatários (guarita com banheiro e casa do caminhoneiro com banheiros), restando um amplo terreno vago para construção, contemplando divisas e confrontações bem definidas pelos lotes lindeiros, aparentemente com manutenção da camada vegetativa, parte do terreno é locado pela empresa Cocamar.

RESULTADOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Os parâmetros adotados foram a utilização de comparativos de dados de mercado, levantando-se como variáveis para o modelo estatístico: o valor unitário do imóvel, a área do terreno, topografia, testada e a localização. Foi considerado o imóvel em seu estado atual, ou seja, estado de conservação sem manutenção e sem benfeitorias construtivas.

- **Valor mínimo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 1.084.284,84 (Um milhão, oitenta e quatro mil, duzentos e oitenta e quatro reais, oitenta e quatro centavos).

- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 1.997.021,27 (Um milhão, novecentos e noventa e sete mil, vinte e sete centavos).

- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 1.471.284,84 (Um milhão, quatrocentos e setenta e um mil, oitenta e quatro centavos);

O valor arbitrado para o TERRENO para fins de venda é de R\$ 1.470.000,00 (Um milhão, quatrocentos e setenta mil reais).

O valor arbitrado para o TERRENO+BENFEITÓRIAS para fins de venda é de R\$ 1.516.000,00 (Um milhão, quinhentos e dezesseis reais).

- **Valor mínimo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 12.553,21 (Doze mil, quinhentos e cinquenta e três reais, vinte e um centavos);
- **Valor máximo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 19.523,03 (Dezenove mil, quinhentos e vinte e três reais, três centavos);
- **Valor médio de locação** avaliado para o imóvel: R\$ 15.323,27 (Quinze mil, trezentos e vinte e três reais, vinte e sete centavos).

Fator de comercialização adotado: redução de 20%

O valor arbitrado para o imóvel para fins de locação é de R\$ 10.050,00 (Dez mil e cinquenta reais).

Cambé, 03 de Dezembro de 2021.

RESPONSÁVEL TÉCNICA

Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. FÍSICA PR 169.168/D
Esp. em avaliações e perícias na construção

MORETTI ENGENHARIA

Representante Legal
Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. JURIDÍCA PR 70.535/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO - ANEXO I
LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO – IMÓVEL EXISTENTE

1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor mercadológico de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

A unidade objeto deste relatório é um terreno, integrante do bairro Gleba Roland, Lote nº 21-21A/A-1, no município de Cambé, estado de Paraná, na região Sul do Brasil, (conforme fornecidos pelo cliente a partir de documentos oficiais). Não está incluso no escopo deste trabalho verificar a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.



Frente ao imóvel, 2021.

2. FINALIDADE

A finalidade do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

- Solicitante: Autarquia Municipal de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Cambé no Estado do Paraná – Cambé Previdência, CNPJ 20.237599/0001-99, com sede na Rua Portugal, nº 58, Centro, CEP 86.181-310, na cidade de Cambé-PR.

2.1 DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 18 de Outubro de 2021 e essa avaliação tem como base a data de referência de 20 de Setembro a 26 de Novembro de 2021.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 DOCUMENTAÇÃO

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel está registrado no 1º Serviço de Registro de imóveis de Cambé/PR sob Transcrição nº 20.572.

Os documentos de referência foram apresentados pelo solicitante e compõem o anexo.

3.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando em estudo e da presente avaliação, localiza-se próximo à Avenida José Bonifácio, 862, Gleba Roland - Cambé – Paraná – Brasil.



Localização do imóvel avaliando, Google Maps (2021).

3.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de Cambé, no bairro chamado de Gleba Roland é um bairro localizado na zona não Central de Cambé, isto é, região perimetral. Sendo considerado uma das regiões mediamente valorizadas da cidade.

O bairro possui principalmente imóveis industriais, possui infraestrutura completa e outros melhoramentos, tais como:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;

- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Rede de esgoto;
- Farmácia;
- Mercados;
- Colégios;
- Transporte coletivo;
- Pavimentação Asfáltica;
- Rede de águas Pluviais, dentre outros.

3.4 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região vizinha ao imóvel é ocupada em sua maior parte por imóveis industriais e rurais. Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS



Entorno, Google imagens (2021).



Entorno, Google imagens (2021).

3.5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se parcialmente ocupado atualmente, sem benfeitorias construtivas edificadas pelos locatários (guarita com banheiro e casa do caminhoneiro com banheiros), restando um amplo terreno vago para construção, contemplando divisas e confrontações bem definidas pelos lotes lindeiros, aparentemente com manutenção da camada vegetativa, parte do terreno é locado pela empresa Cocamar.

O imóvel em análise tem as seguintes características conforme certidão de matrícula:

Transcrição 20.572 (REGISTRO DE IMOVEIS - 1º OFICIO COMARCA DE CAMBÉ PR):

“...Data de terras sob o nº 21-21ª/A-1 (Vinte e um-vinte e um A/A-um), com a área de 25.120,11 metros quadrados...”



Vista ampla aérea do avaliando e da região de entorno, Google Earth® (2021).

4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Situado em localização economicamente ativa da cidade de Cambé, em região não central, próximo a diversos tipos de industriais.

Assim, conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliado, pode-se concluir que ele está situado numa área industrial em consolidada, porém ainda em expansão e mediantemente valorizada, onde se observa em suas proximidades imóveis com características industriais, por fim trata-se de um imóvel com média liquidez para fins de venda ou locação.

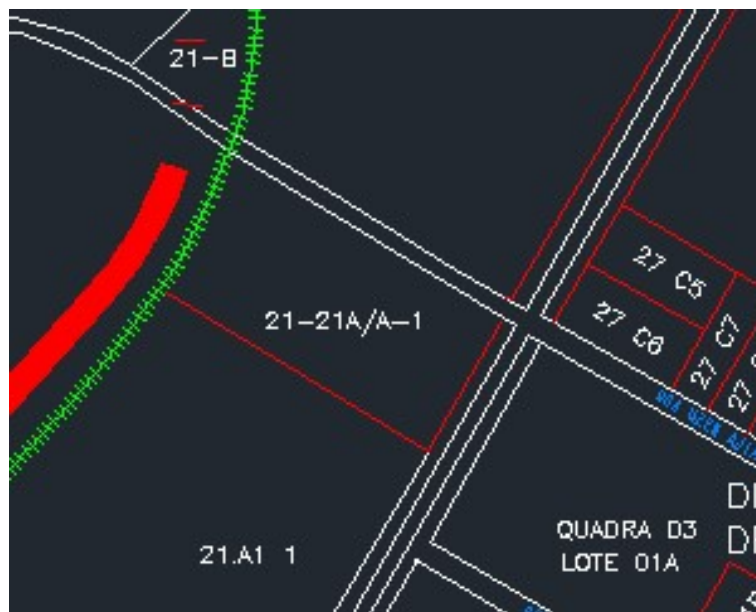
5. ASPECTOS INTRÍSECOS

As informações sobre os aspectos intrínsecos do imóvel foram observadas no local com base nos conhecimentos técnicos do profissional responsável por este laudo técnico. As áreas e demais dimensões físicas foram retiradas da documentação disponibilizada:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	
ÁREA	25.120,11 m ²
TOPOGRAFIA	1 – Acentuadas Ondulações
ZONEAMENTO	ZI
TESTADA	126,50 m
LOCALIZAÇÃO	dist. 12 km do centro

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em estudo é um terreno/lote de terras, conforme mapa de implantação:



Mapa Básico de Cambé PR (2021) .

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada junto ao bairro ao qual o terreno pertence e também em bairros distintos da mesma cidade.

As áreas dos imóveis que serviram de amostra para o presente trabalho foram levantadas por medição direta pelo autor deste trabalho ou por documentações apresentadas pelos vendedores.

O resultado final desta etapa contabilizou um elenco de informações, dentre os quais 50 (cinquenta) eventos foram passíveis de aproveitamento para efeito de venda do imóvel e 13 (treze) eventos foram passíveis de aproveitamento para efeito de locação do mesmo, sendo os restantes rejeitados por apresentarem-se incompletos e/ ou inconsistentes (sem valor confirmado, supervalorizados, subvalorizados, etc.).

Estes dados, bem como os resultados do cálculo estatístico elaborado, encontram-se anexos a este trabalho.

7. ANÁLISE ESTATÍSTICA

Nos ANEXOS, apresentamos a base amostral, coletadas nos meses de Setembro a Novembro de 2021, justificadas e analisadas segundo até cinco variáveis de influência.

As variáveis utilizadas para o efeito de venda do imóvel estão discriminadas conforme:

ÁREA

Definição	Área total do imóvel em m ²
Tipo	Quantitativa
Amplitude	250,00 a 35.670,00

TESTADA

Definição	Medida em metros da frente do imóvel
Tipo	Quantitativa
Amplitude	8 a 200

LOCALIZAÇÃO

Refere-se ao bairro e logradouro onde se encontra localizado o imóvel.

Definição	Localização do imóvel no contexto urbano conforme distancia em quilometro do centro de Cambé Pr.
Tipo	Proxy
Amplitude	0,45 a 20

TOPOGRAFIA

Definição	Refere-se as características da topografia do imóvel
Tipo	Código alocado
Amplitude	1 a 3

Topografia	Descrição	Valor
Plano	Mesmo nível	3
Leve ondulações e declive	Leves diferenças de níveis e/ou declives	2
Acentuadas ondulações e aclave	Acentuadas diferenças de níveis e/ou declives	1

ZONEAMENTO

Definição	Zoneamento do local
Tipo	Código alocado
Amplitude	1 a 2,00

Zona	Descrição	Valor
Residencial	Uso residencial	1
Comercial	Uso comercial	2

UNITÁRIO/M²

Valor por metro quadrado de construção;

Variável dependente;

Amplitude 50,00 a 1212,12

As variáveis utilizadas para o efeito de locação do imóvel estão discriminadas conforme:

ÁREA

Definição	Área total do imóvel em m ²
Tipo	Quantitativa
Amplitude	250,00 a 35.670,00

LOCALIZAÇÃO

Refere-se ao bairro e logradouro onde se encontra localizado o imóvel.

Definição	Localização do imóvel no contexto urbano conforme distancia em quilometro do centro de Cambé Pr.
Tipo	Proxy
Amplitude	0,45 a 20

UNITÁRIO/M²

Valor por metro quadrado de construção;

Variável dependente;

Amplitude 50,00 a 1212,12

7.1 MODELO INSERIDO

O modelo de inferência justificado que mostrou melhor aderência aos pontos de amostra, tem a seguinte forma estatística:

Equação da Reta - VENDA:

$$\text{UNITÁRIA} = 5334,3483 * \text{ÁREA}^{-0,37061864} * \text{TOPOGRAFIA}^{0,36833016} * e^{(0,20780412 * \text{ZONA})} * e^{(-6,6209768 * 1/\text{TESTADA})} * e^{(-0,076018635 * \text{LOCALIZACAO})}$$

Equação da Reta - LOCAÇÃO:

$$\text{VALOR} = 1 / (-0,53437561 + 0,15363362 * \ln(\text{ÁREA}) + 0,047826104 * \text{LOCALIZAÇÃO})$$

8. DAS BENFEITORIAS

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão.

Adotando a metodologia Evolutiva:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de Londrina/PR.

CUB - PR – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado do Paraná, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do

Estado do Paraná – Sinduscon/PR em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

Observam-se os seguintes itens de estudo:

a) A avaliação das edificações foi feita através do cálculo de seu valor unitário de reprodução, deduzindo-se a sua depreciação técnica, em função do estado de conservação, idade e expectativa de vida correspondente;

b) Os valores unitários de reprodução das edificações são frações ou múltiplos do custo unitário básico de construção do Sindicato da Construção Civil no Estado do Paraná, tendo sido obtidos para cada tipo de edificação avalianda e em função de suas características próprias levantadas no local;

c) Os valores unitários de reposição (valores unitários como novos) das edificações foram obtidos a partir da tabela da Comissão de Peritos do Provimento nº 03/81, Edificações - Valores de Venda, mediante enquadramento das edificações avaliandas em cada um dos tipos consignados na tabela, portanto esses valores têm -se revelado adequados. Assim, os valores unitários aplicados às áreas edificadas fornecem os valores totais de cada uma das edificações avaliandas.

d) De acordo com o Provimento, os valores unitários de reposição, para cada tipo de edificação avalianda são frações ou múltiplos do custo unitário básico (CUB) de construção do Sindicato da Indústria da Construção Civil. – Norte. O valor unitário básico (VUB), em Dezembro de 2020.

e) A depreciação técnica das edificações e melhoramentos no terreno foi calculada de acordo com o Método de Ross-Heidecke, considerando-se o estado de conservação e a idade de cada bem.

f) A vida útil provável dos bens foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com tabelas de uso consagrado na bibliografia técnica.

g) O estado de conservação de cada bem foi determinado pelo avaliador durante a vistoria “in loco”, sendo fruto de apreço pessoal.

h) Os imóveis da pesquisa têm as mesmas características do imóvel avaliando.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou

material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante.

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

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra. Na tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples,

Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor, classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H. Na tabela, na sua primeira coluna, temos a IDADE EM % DE numa escala de 2% a 100%, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Destaca-se que todas as tabelas foram referenciadas no item referências bibliográficas do presente trabalho.

8.1 VALOR DAS BENFEITORIAS CONSTRUTIVAS

EDIFICAÇÕES ÁREA CONSTRUÍDA 73.05 m²



Área: 73,05 m² de área construída.

Conforme classificação da tabela de valores de imóveis urbanos, classificamos a edificação em: Galpão Padrão Econômico

Valor unitário médio (Pc): 0,609 H82N

Estado de depreciação: Entre regular e necessitando de reparos simples 8,09 %

Intervalo de variação = 0,609 H82N – Padrão Médio

Valor de R8N para Novembro/2021 = R\$ 1.095,61

Valor unitário adotado: 0.609 H82N = R\$ 667,22

Parâmetros utilizados:

Casa em alvenaria: Vida útil = 60 anos

Idade aparente da edificação avaliada = 05 anos

Calculo da idade em % de vida

60.....100

05 X

Temos para X o valor de 8.33 %

Portanto, podemos afirmar que a edificação já atingiu 8,33 % de sua vida útil.

Consideramos: Estado de conservação – NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

Fator de depreciação D = 0,933

$KD = 0,20 + 0,9333 * (1 - 0,20) = 0,9466$

Valor da edificação

$Ve = \text{Área} * 0.609 \text{ H82N} * KD$

$Ve = 73.05 * R\$ 667,22 * 0,9466$

$Ve = R\$ 46.831,15$

9. POTENCIAL CONSTRUTIVO / VISÃO TÉCNICA

O imóvel encontra-se inserido no Industriais - ZI, destinam-se predominantemente ao exercício das atividades industriais e de comércio e serviços varejistas e atacadistas de baixa, média e alta incomodidade, conforme o ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO do Município de Cambé.

Desta forma a título meramente sugestivo a empresa de engenharia contratada indica como potencial construtivo para o imóvel a construção de barracões, gerando grande fonte de renda através da locação dos mesmos ou a locação/arredamento da área em questão.

10. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VENDA DO IMÓVEL

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliado exige a identificação das variáveis independentes. Assim, os atributos do imóvel avaliado foram definidos da seguinte forma:

VALORES DAS VARIÁVEIS PARA O TERRENO AVALIADO	
ÁREA	25.120,11 m ²
TOPOGRAFIA	1 – Ondulações acentuadas
ZONEAMENTO	ZI
TESTADA	126,50 m
LOCALIZAÇÃO	Dist. 12 km do centro

A substituição dos atributos acima definidos no modelo justificado fornece a estimativa de *valor da moda* para o imóvel avaliado, bem como um **intervalo de confiança de 80%** para esta moda, calculado a partir da estatística “t” de Student, obtendo-se os seguintes resultados:

Valor [total] mínimo: R\$ 1.084.284,84

Valor [total] médio: R\$ 1.471.284,84

Valor [total] máximo: R\$ 1.997.021,27

11. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE CONCESSÃO REAL DE USO A TÍTULO ONEROSO DO IMÓVEL – VALOR DE LOCAÇÃO

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliado exige a identificação das variáveis independentes. Assim, os atributos do imóvel avaliado foram definidos da seguinte forma:

VALORES DAS VARIÁVEIS PARA O TERRENO AVALIADO	
ÁREA	25.120,11 m ²
LOCALIZAÇÃO	Dist. 12 km do centro

A substituição dos atributos acima definidos no modelo justificado fornece a estimativa de *valor da moda* para o imóvel avaliado, bem como um **intervalo de confiança de 80%** para esta moda, calculado a partir da estatística “t” de Student, obtendo-se os seguintes resultados:

Valor [total] mínimo: R\$ 12.553,21

Valor [total] médio: R\$ 15.323,27

Valor [total] máximo: R\$ 19.523,03

*Fator comercialização de 20%, isto é, a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição. A utilização deste percentual se deu em razão da falta de procura para esse produto no mercado imobiliário.



MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

12. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS



13. CONCLUSÃO

A norma NBR 14.653 – 1 – ITEM 7.7.1 – Procedimentos gerais 0 recomenda que se arredonde o valor com tolerância máxima de 1% para mais ou para menos.

Os parâmetros adotados foram a utilização de comparativos de dados de mercado, levantando-se como variáveis para o modelo estatístico: o valor unitário do imóvel, a área do terreno, topografia, testada e a localização. Foi considerado o imóvel em seu estado atual, ou seja, estado de conservação sem manutenção e sem benfeitorias construtivas, desta forma conclui-se que:

- **Valor mínimo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 1.084.284,84 (Um milhão, oitenta e quatro mil, duzentos e oitenta e quatro reais, oitenta e quatro centavos).
- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 1.997.021,27 (Um milhão, novecentos e noventa e sete mil, vinte e sete centavos).
- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 1.471.284,84 (Um milhão, quatrocentos e setenta e um mil, oitenta e quatro centavos);

O valor arbitrado para o TERRENO para fins de venda é de R\$ 1.470.000,00 (Um milhão, quatrocentos e setenta mil reais).

O valor arbitrado para o TERRENO+BENFEITORIAS para fins de venda é de R\$ 1.516.000,00 (Um milhão, quinhentos e dezesseis reais).

- **Valor mínimo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 12.553,21 (Doze mil, quinhentos e cinquenta e três reais, vinte e um centavos);
- **Valor máximo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 19.523,03 (Dezenove mil, quinhentos e vinte e três reais, três centavos);
- **Valor médio de locação** avaliado para o imóvel: R\$ 15.323,27 (Quinze mil, trezentos

e vinte e três reais, vinte e sete centavos).

Fator de comercialização adotado: redução de 20%

O valor arbitrado para o imóvel para fins de locação é de R\$ 10.050,00 (Dez mil e cinquenta reais).

14. ENCERRAMENTO

O presente LAUDO PERICIAL é composto por 44 (Quarenta e Quatro) laudas digitalizadas e rubricadas, sendo esta via devidamente assinada e datada.

Londrina, 02 de Dezembro de 2021.

RESPONSÁVEL TÉCNICA

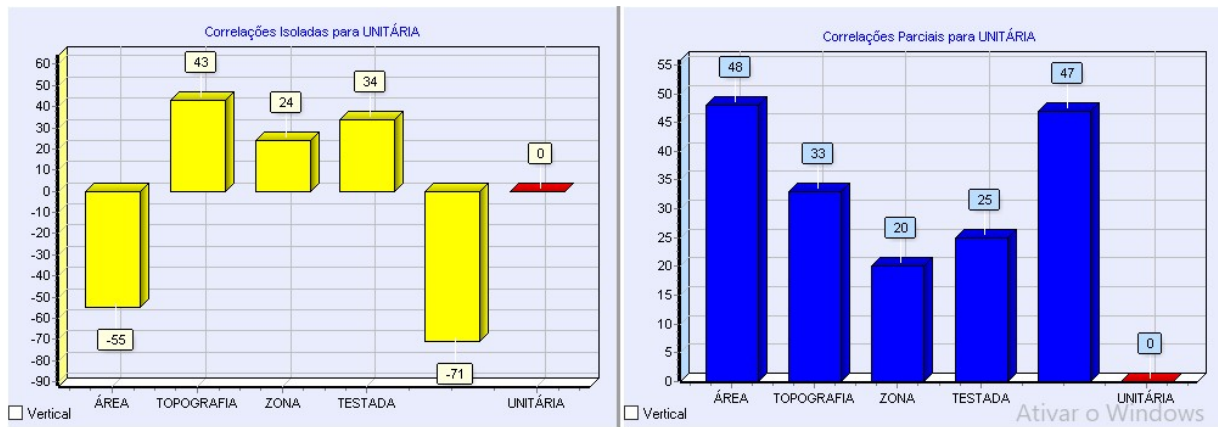
Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. FÍSICA PR 169.168/D
Esp. em avaliações e perícias na construção

MORETTI ENGENHARIA

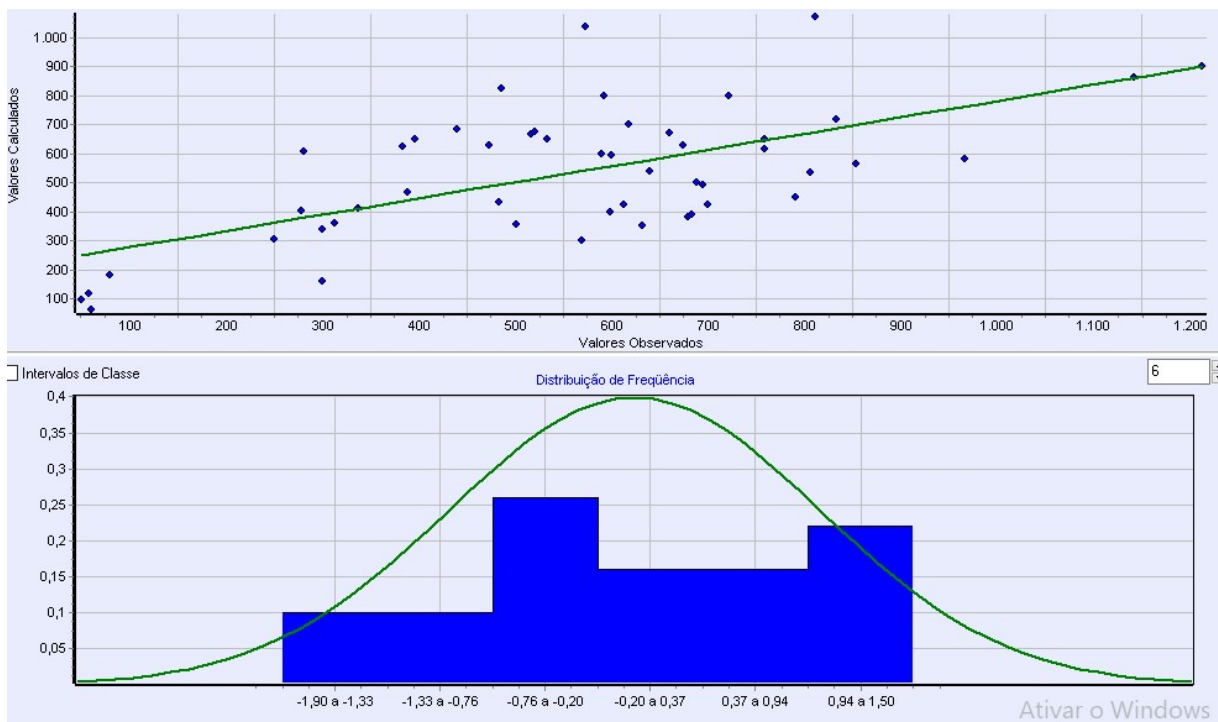
Representante Legal
Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. JURIDÍCA PR 70.535/D

ANEXO II – GRÁFICOS DO RESULTADO ESTATÍSTICO - VENDA

CORRELAÇÕES



ADERÊNCIA

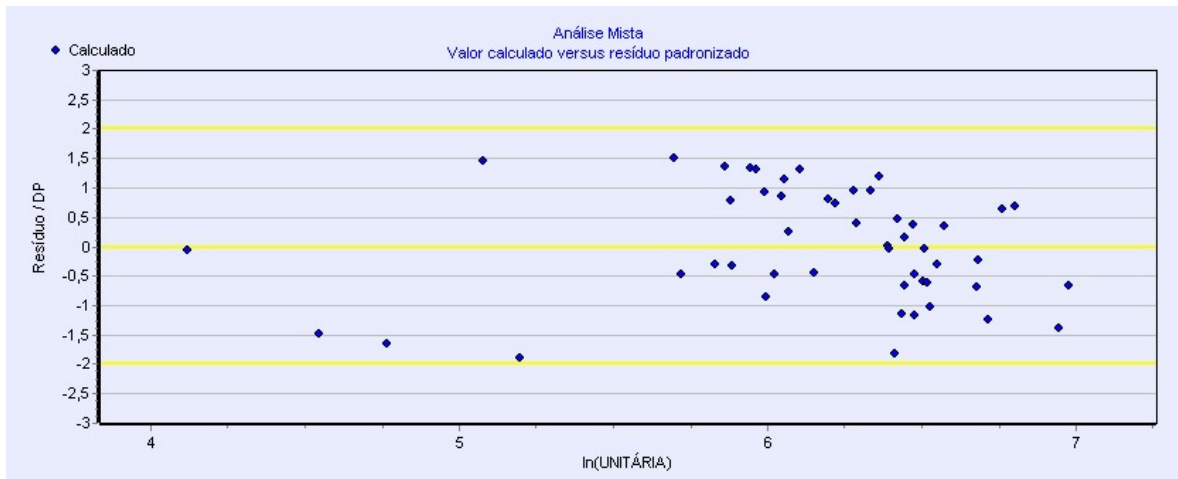




MORETTI

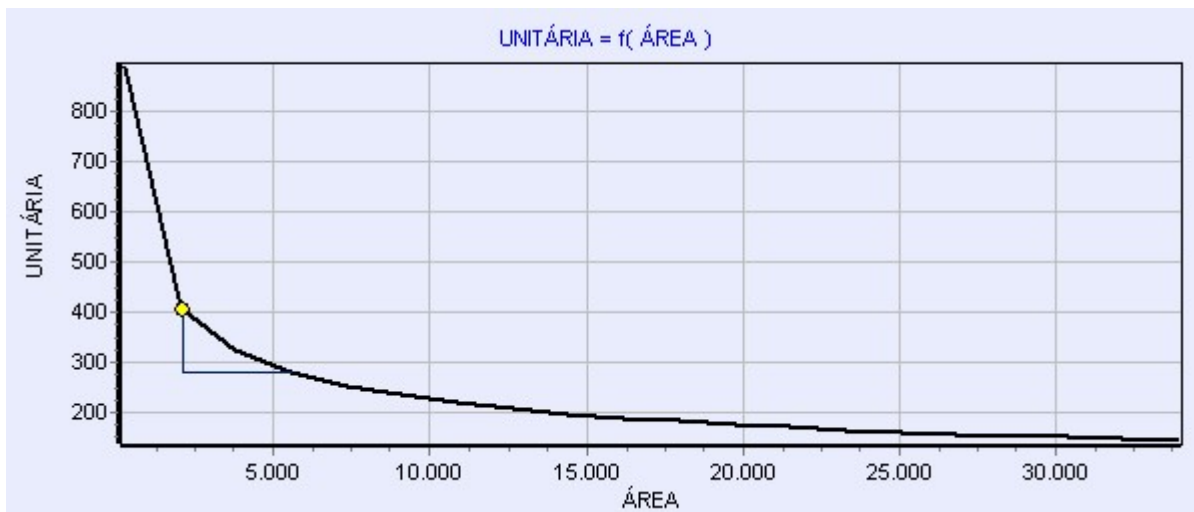
ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

RESÍDUOS



TESTES DAS HIPÓTESES

NÃO LINEAR

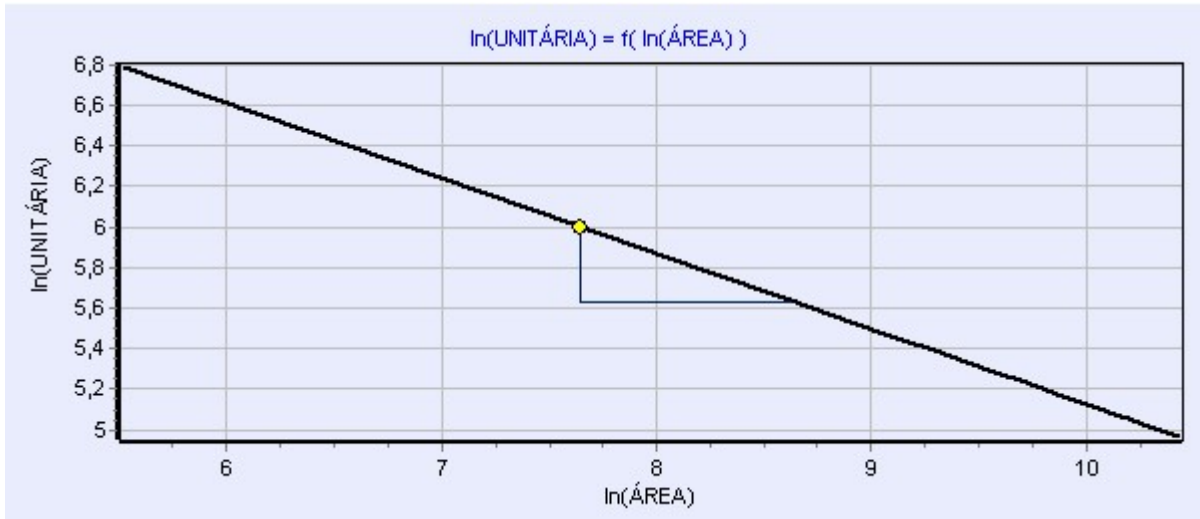




MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

LINEAR



ANEXO III - RELATÓRIO DO SOFTWARE TS-SISREG PARA VENDA

MODELO: MODELOO

Data: 11/11/2021

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 56
Utilizados	: 50
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 44

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,81772
Determinação	: 0,66867
Ajustado	: 0,63102

VARIAÇÃO

Total	: 24,53686
Residual	: 8,12979
Desvio Padrão	: 0,42985

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 17,75964
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,99644
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 5334,348330 * X_1^{-0,370619} * X_2^{0,368330} * 2,718^{(0,207804 * X_3)} * 2,718^{(-6,620977 * 1/X_4)} * 2,718^{(-0,076019 * X_5)}$$



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 557,57
Varição Total	: 3120810,52
Variância	: 62416,21
Desvio Padrão	: 249,83

MODELO

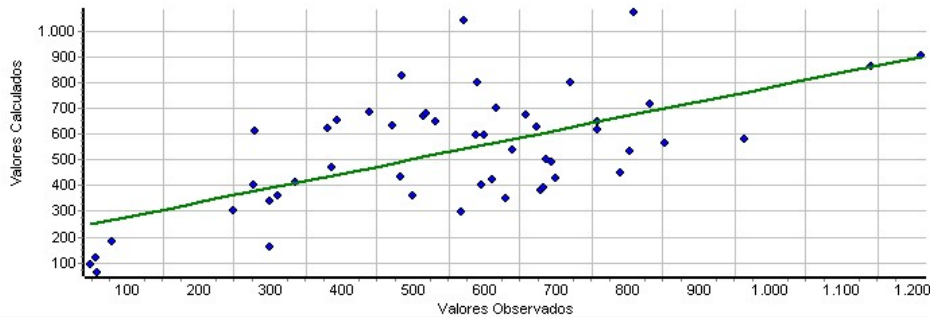
Coefic. Aderência	: 0,31627
Varição Residual	: 2133783,38
Variância	: 48495,08
Desvio Padrão	: 220,22



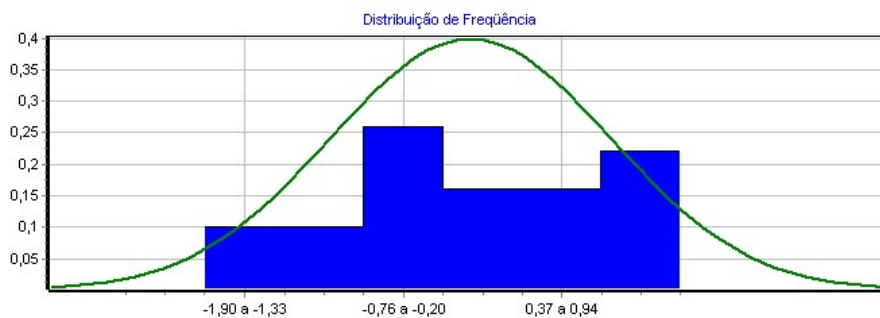
MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

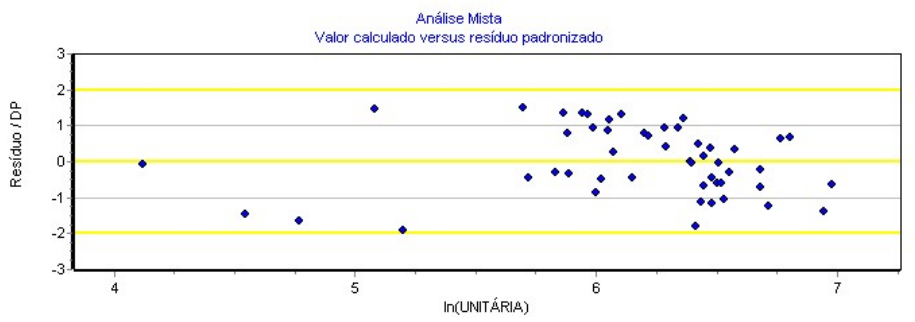
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



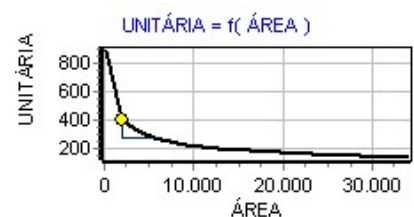
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ ÁREA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 250,00 a 35670,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -30,80 % na estimativa



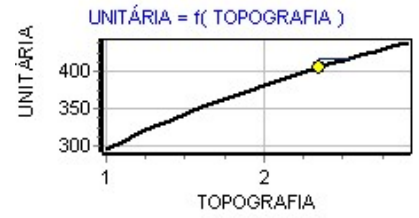


MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

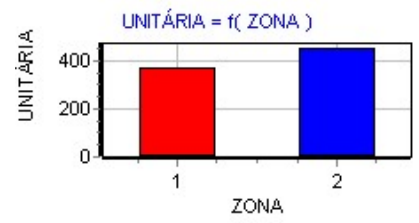
X₂ TOPOGRAFIA

3 - PLANO
2- ACLIVE E SEMI ONDULACOES
1 - DECLIVE E GRAVES ONDULACOES
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,07 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



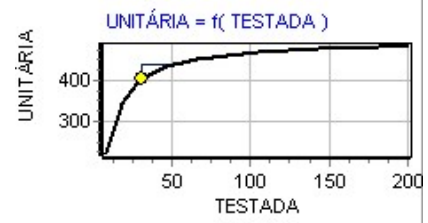
X₃ ZONA

1 - RESIDENCIAL
2 - COMERCIAL
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 23,10 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



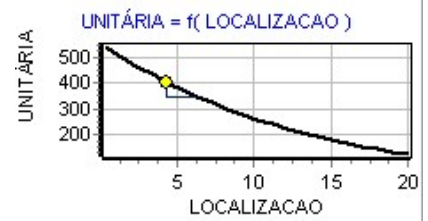
X₄ TESTADA

MEDIDA DE FRENTE EM METROS
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 8,00 a 200,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,81 % na estimativa



X₅ LOCALIZACAO

DISTANCIA DO CENTRO EM KM
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,45 a 20,00
Impacto esperado na dependente:
10% da amplitude na média: -13,80 % na estimativa



Y UNITÁRIA

Tipo: Dependente
Amplitude: 50,00 a 1212,12

Micronumerosidade para o modelo: atendida.



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,63102)
		Calculado		
X ₁ ÁREA	ln(x)	-3,58	0,0850958	0,53410
X ₂ TOPOGRAFIA	ln(x)	2,30	2,62	0,59579
X ₃ ZONA	x	1,37	17,82	0,62387
X ₄ TESTADA	1/x	-1,73	9,08	0,61471
X ₅ LOCALIZACAO	x	-3,57	0,0875576	0,53466

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	TOPOGRAFIA	ZONA	TESTADA	LOCALIZACAO	UNITÁRIA
X ₁	ln(x)		19	15	80	3	48
X ₂	ln(x)	-16		3	14	6	33
X ₃	x	27	12		20	29	20
X ₄	1/x	-86	14	-38		11	25
X ₅	x	43	-35	-31	-30		47
Y	ln(y)	-55	43	24	34	-71	



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

ANEXO IV – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE REGRESSÃO LINEAR PARA VENDA

Tabela - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel	Completa quanto todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15%	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

4	Extrapolação	Não admitida	do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

9.2.1.1. Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- adoção da estimativa de tendência central.

Tabela - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo Grau I
Quanto a Fundamentação , o Laudo Foi enquadrado Como:			GRAU II



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Quanto a Precisão, o Laudo Foi enquadrado Como:			GRAU I

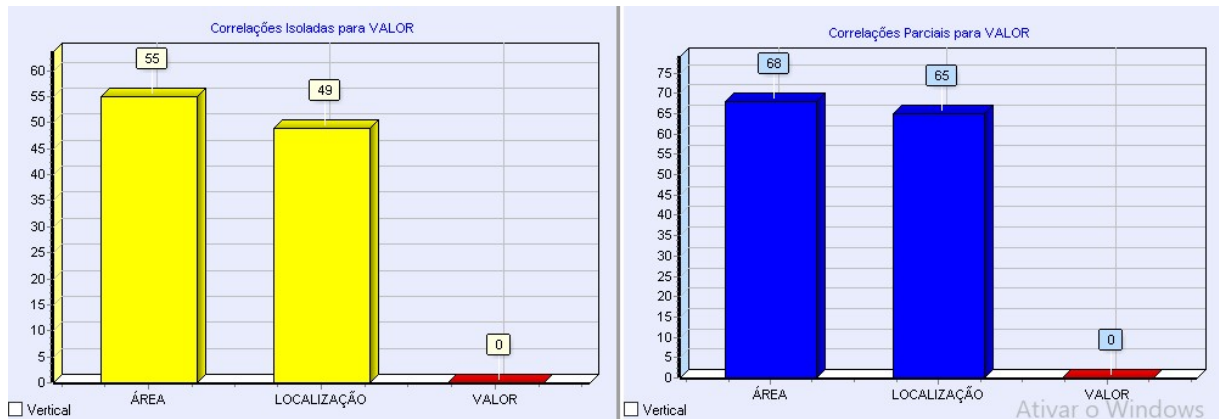
Trabalho enquadrado como: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU I DE PRECISÃO

ANEXO V – DADOS UTILIZADOS NO MODELO PARA VENDA

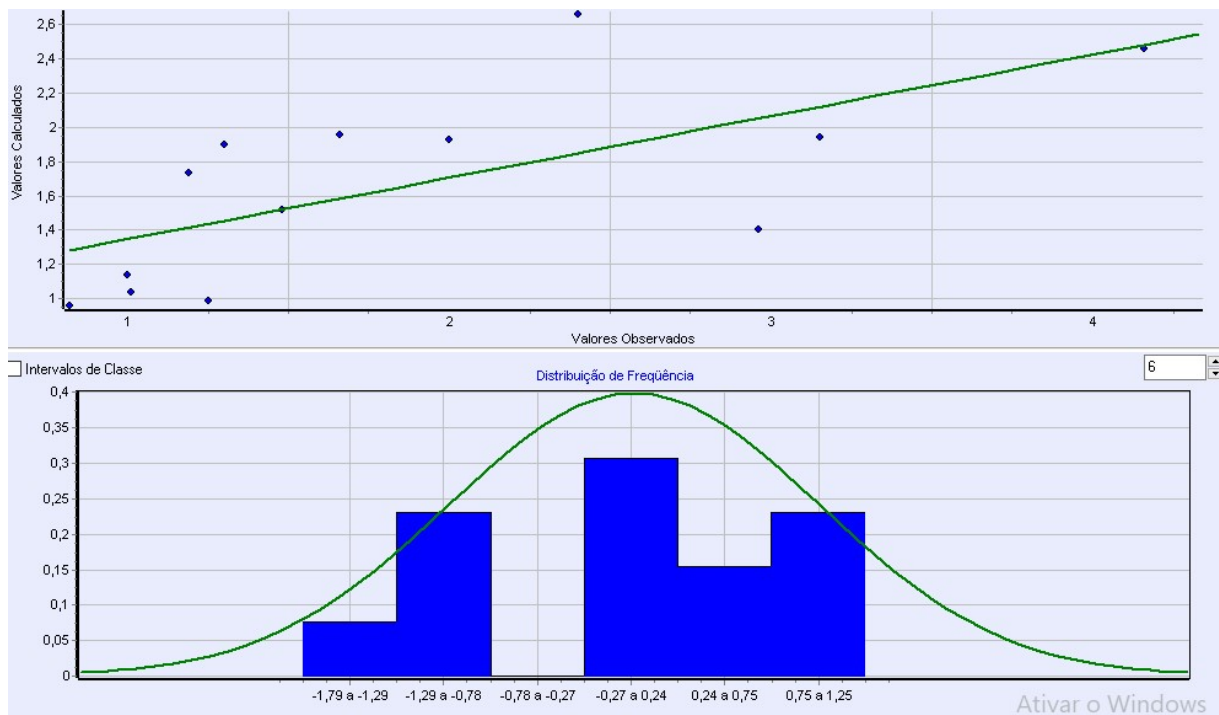
Dador	Endereço	Observação	ÁREA	TOPOGRA	ZONA	TESTADA	LOCALIZA	UNITÁRIA
1	RUA ANTONIO VICENTIN, 258, VILA	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	1.768,28	3,00	2,00	26,75	0,65	520,28
2	RUA GABRIEL DE LARA, 124, JD SILV	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	500,00	3,00	2,00	10,00	8,30	598,00
3	RUA NAPOLIS, RESIDENCIAL MONTE	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	300,00	2,00	1,00	12,00	6,70	700,00
4	RUA ANTONINA, RESIDENCIAL MON	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	325,00	1,00	1,00	10,50	6,60	569,23
5	RUA ESPANHA, Q01 L01 - CENTRO	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	305,45	3,00	2,00	14,90	1,00	572,92
6	RUA RIACHUELO, 302, JARDIM ALVC	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	275,00	3,00	1,00	11,00	1,90	618,18
7	RUA PIO XII, PARQUE SANTA HELEN	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	300,00	1,00	1,00	10,00	1,70	483,33
8	AVENIDA ANTONIO RAMINELLI, 399,	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	300,00	3,00	2,00	10,00	4,00	1.800,00
9	AVENIDA ANTONIO RAMINELLI, 182,	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	317,00	3,00	2,00	16,00	4,30	1.545,74
10	RUA STEFANO PARANZINI, JARDIM	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	531,50	2,00	2,00	18,11	3,50	395,48
11	AVENIDA JOSÉ BONIFÁCIO, VILA ATA	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 32	2.078,00	2,00	2,00	22,00	3,70	336,86
12	JARDIM VITÓRIA	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 32	772,00	2,00	2,00	20,00	2,60	673,57
13	RUA CURITIBA, 431, CENTRO	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 32	292,86	3,00	2,00	10,00	2,10	1.707,30
14	RUA DEFENDENTE MAZZEI, RECAN	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 32	5.000,00	3,00	1,00	25,00	10,00	80,00
15	RUA RIO GRANDE DO NORTE =, 281	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 32	370,09	3,00	2,00	18,00	0,65	810,62
16	RUA BOM SUCESSO, 63, VILA MESQ	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 32	351,76	2,00	1,00	10,00	0,75	852,85
17	RUA RIO PARANÁ, 174, JARDIM DO C	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 32	302,99	2,00	2,00	15,00	5,30	759,10
18	RUA ESPANHA, 1236, CENTRO	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 32	350,00	2,00	2,00	14,00	1,00	485,71
19	RUA SEBASTIAO DOS SANTOS DE JI	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 32	405,00	3,00	1,00	13,50	3,00	382,72
20	RUA OCEANO PACIFICO, JARDIM BEI	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 32	252,00	3,00	1,00	12,00	3,60	515,87
21	RUA NORUEGA, CENTRO	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	1.921,00	3,00	2,00	75,00	1,60	832,89
22	RUA ESTADOS UNIDOS, 1586, CENT	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	490,00	3,00	2,00	12,00	0,75	591,84
23	RUA RIO PARANÁ, JARDIM DO CAFÉ	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	279,57	2,00	1,00	18,00	5,40	965,77
24	RUA RIO PARANÁ, 161, JARDIM DO C	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	338,43	3,00	1,00	8,00	5,90	679,60
25	RUA ANNA GARCIA BANDEIRA, 307,	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	250,10	3,00	1,00	10,00	5,00	639,74
26	RUA ERMENEGILDO SABANI, 118, JÁ	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	500,00	1,00	1,00	12,00	3,80	300,00
27	RUA FAZENDA SAO MANOEL, JARDI	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	252,00	1,00	1,00	10,00	3,50	277,77
28	RUA NORUEGA, 594, CENTRO	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	7.350,00	3,00	2,00	70,00	1,90	612,24
29	RODOVIA MELLO PEIXOTO, KM 165,	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	4.840,00	2,00	2,00	275,00	5,50	247,93
30	RUA PLANALTO, PARQUE RESIDENC	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	1.092,64	1,00	2,00	50,00	2,30	805,38
31	RUA PARÁ, 323, CENTRO	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	561,00	3,00	2,00	16,50	0,45	1.212,12
32	AVENIDA JOSÉ BONIFÁCIO, 73 - VILA	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	521,00	3,00	2,00	16,00	1,20	1.141,81
33	RUA ADELINO BIANCHINI, 300, CHAC	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	897,14	3,00	1,00	13,87	6,60	501,59
34	RUA DO BRAZ, JARDIM MORUMBI	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	575,63	1,00	2,00	16,24	2,90	694,98
35	RUA DAS EMABIXADAS, 682, CAMBÉ	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	346,63	3,00	1,00	19,13	2,40	721,23
36	RUA RIACHUELO, JARDIM ALVORAD	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	275,00	2,00	1,00	11,00	2,00	589,09
37	RUA SANTOS, 487, VILA SALOMÉ	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	359,00	2,00	2,00	12,00	2,30	440,11
38	RUA DALTO, 1072, PARQUE ANA RO	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	300,00	3,00	1,00	12,00	3,50	473,00
39	RUA ESTADOS UNIDOS, CENTRO	IMOBILIÁRIA RG 43 3174-00	600,00	3,00	2,00	10,00	1,00	533,33
40	AVENIDA ESPERANÇA, JARDIM DO C	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	4.432,00	3,00	1,00	85,00	4,30	631,76
41	RUA BELO HORIZONTE, 2102, CENT	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	1.500,00	1,00	2,00	18,00	5,50	866,67
42	RUA DEFENDENTE MAZZEI	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	6.000,00	1,00	1,00	45,00	11,00	58,00
43	RUA MIGUEL ADAIR, JARDIM CAFÉ 2	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	290,04	2,00	1,00	12,00	2,00	758,51
44	RUA MADRI, JARDIM ESPANHA	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	300,00	3,00	1,00	10,00	2,80	600,00
45	RUA RIACHUELO, JARDIM ALVORAD	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	250,00	3,00	1,00	10,00	2,10	660,00
46	RUA TAMOIOS, 290, JARDIM TUPI	IMOBILIÁRIA AXE 43 3254-3	250,00	3,00	1,00	10,00	3,40	280,00
47	RUA MARECHAL TEODORO DA FON	IMOBILIÁRIA MONACO 43	316,00	3,00	1,00	15,00	9,20	791,00
48	PARQUE RESIDENCIAL MANELA	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	35.670,00	2,00	2,00	200,00	5,80	300,00
49	PARQUE RESIDENCIAL MANELA	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	28.275,00	2,00	2,00	180,00	5,80	300,00
50	JARDIM DO CAFÉ	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	3.073,00	2,00	2,00	94,00	5,60	683,00
51	RUA 19 DE DEZEMBRO	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	4.797,00	2,00	2,00	100,00	6,70	250,00
52	JARDIM SANTO ANTONIO	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	1.805,00	2,00	1,00	26,00	0,60	388,00
53	RUA OCEANO PACIFICO, 1765	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	276,00	3,00	1,00	12,00	6,90	688,00
54	ENTRADA DE CAMBÉ	IMOBILIÁRIA AURORA 43 3	4.797,00	3,00	2,00	135,00	6,70	313,00
55	RESIDENCIAL SANTA ANDREIA	IMOBILIÁRIA AURORA 43 3	5.000,00	1,00	1,00	50,00	15,00	50,00
56	RESIDENCIAL SANTA ANDREIA	IMOBILIÁRIA AURORA 43 3	6.000,00	1,00	1,00	60,00	20,00	60,00

ANEXO VI – GRÁFICOS DO RESULTADO ESTATÍSTICO - LOCAÇÃO

CORRELAÇÕES



ADERÊNCIA

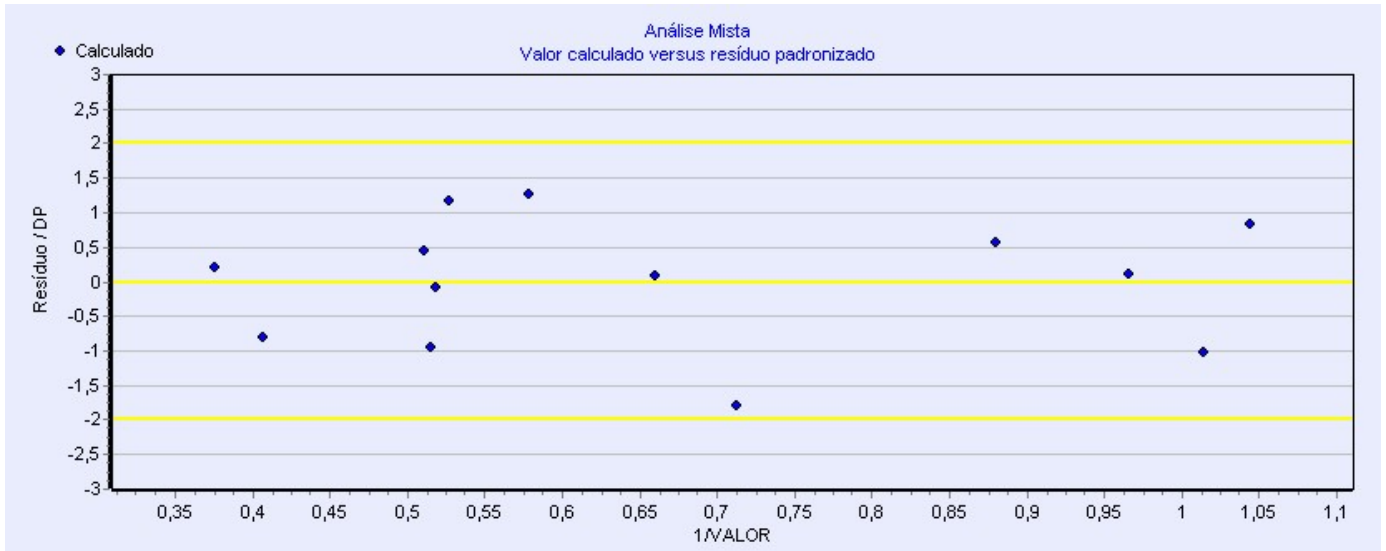




MORETTI

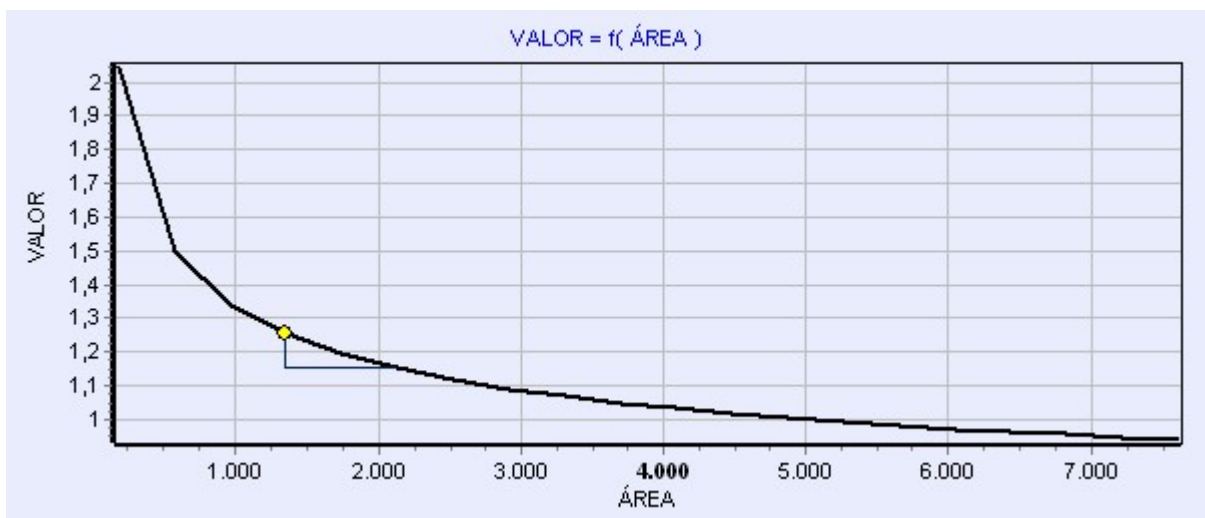
ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

RESÍDUOS



TESTES DAS HIPÓTESES

NÃO LINEAR

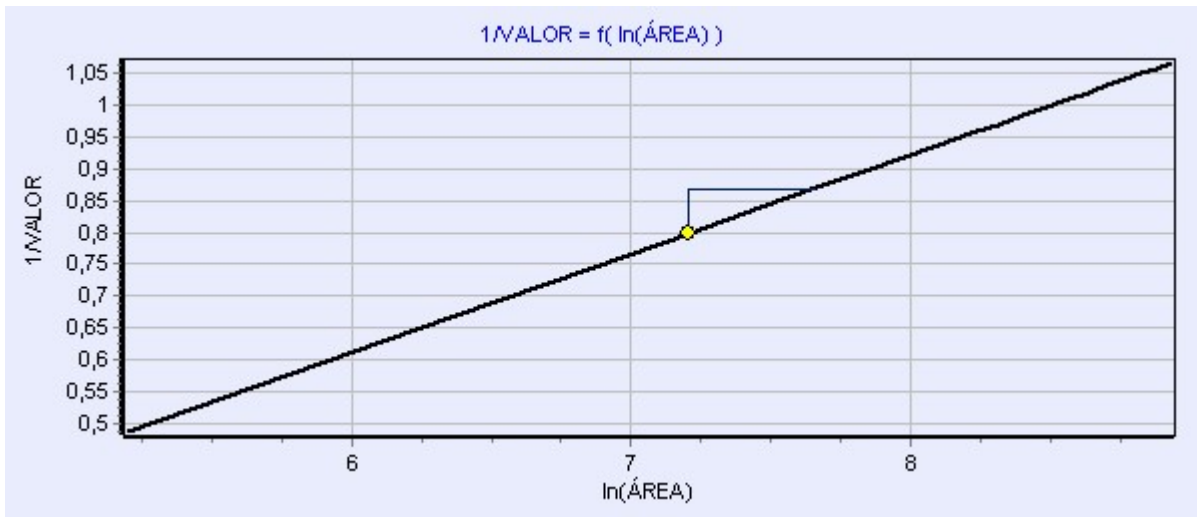




MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

LINEAR



ANEXO VII - RELATÓRIO DO SOFTWARE TS-SISREG PARA LOCAÇÃO

MODELO: MODELO0

Data: 23/11/2021

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 15
<i>Utilizados</i>	: 13
<i>Outlier</i>	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 3
<i>Utilizadas</i>	: 3
Grau Liberdade	: 10

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,77285
Determinação	: 0,59730
Ajustado	: 0,51676

VARIAÇÃO

Total	: 1,08595
Residual	: 0,43731
Desvio Padrão	: 0,20912

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 7,41629
Significância	: < 0,05000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,21801
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	69
-1,64 a +1,64		90	92
-1,96 a +1,96		95	100



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,534376 + 0,153634 * \ln(X_1) + 0,047826 * X_2)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 1,88
Varição Total	: 12,33
Variância	: 0,94884
Desvio Padrão	: 0,974084

MODELO

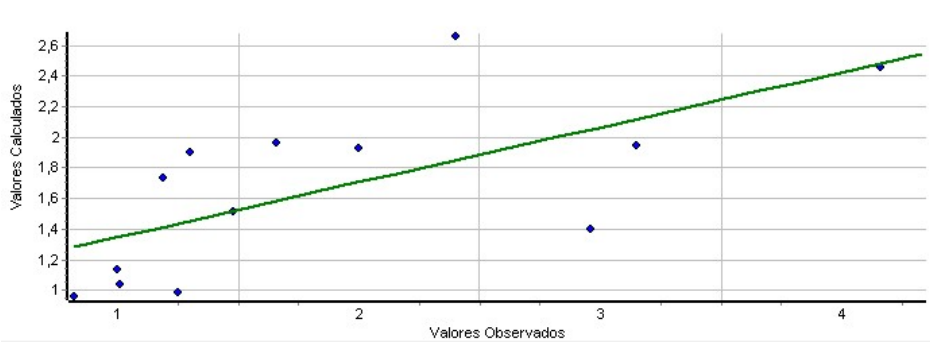
Coefic. Aderência	: 0,37531
Varição Residual	: 7,71
Variância	: 0,770555
Desvio Padrão	: 0,877813



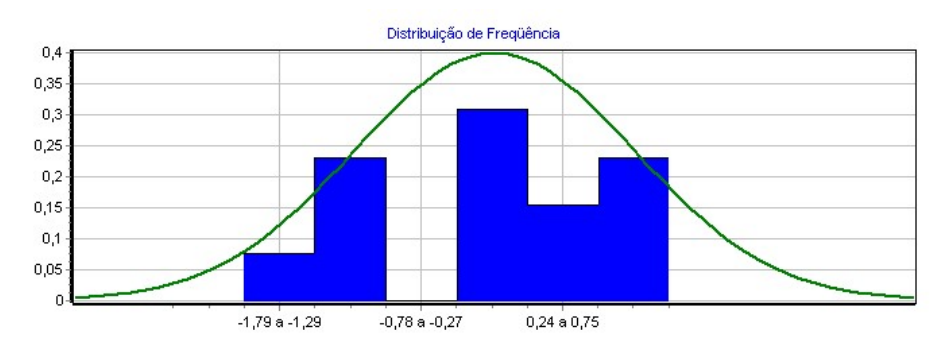
MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

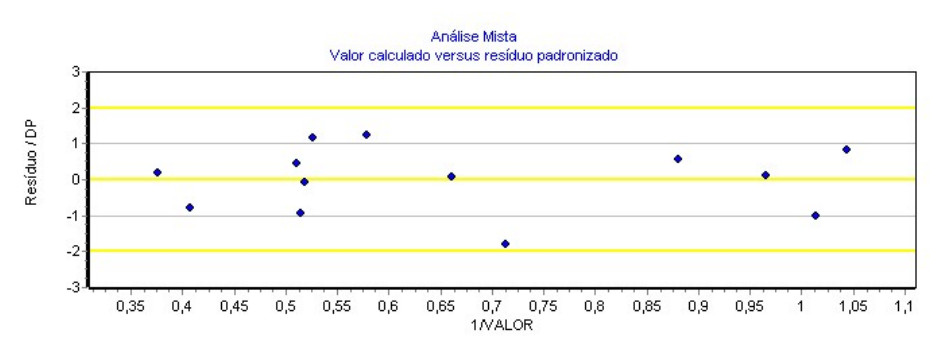
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





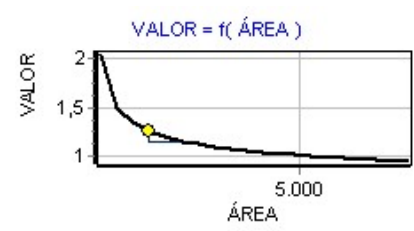
MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

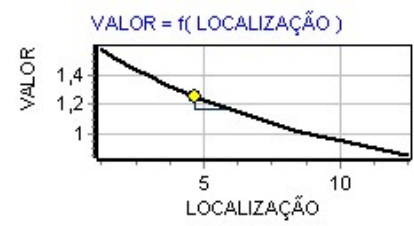
X₁ ÁREA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 180,00 a 8000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -8,10 % na estimativa



X₂ LOCALIZAÇÃO

DISTÂNCIA DE CENTRO DE CAMBÉ PR
Tipo: Proxy
Amplitude: 1,30 a 13,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,55 % na estimativa



Y VALOR

VALOR UNITÁRIO
Tipo: Dependente
Amplitude: 0,82 a 4,16

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,51676)
X ₁ ÁREA	ln(x)	2,96	1,43	0,17605
X ₂ LOCALIZAÇÃO	x	2,72	2,16	0,23621



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	VALOR
X ₁	$\ln(x)$		49	68
X ₂	x	-9		65
Y	1/y	55	49	



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

ANEXO VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE REGRESSÃO LINEAR PARA LOCAÇÃO

Tabela - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel	Completa quanto todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15%	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

4	Extrapolação	Não admitida	do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

9.2.1.1. Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- e) apresentação do laudo na modalidade completa;
- f) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- g) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- h) adoção da estimativa de tendência central.

Tabela - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo Grau I
Quanto a Fundamentação , o Laudo Foi enquadrado Como:			GRAU II



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Quanto a Precisão, o Laudo Foi enquadrado Como:			GRAU II

Trabalho enquadrado como: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU II DE PRECISÃO



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

ANEXO IX – DADOS UTILIZADOS NO MODELO PARA LOCAÇÃO

Dados	Endereço	Observação	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	VALOR
1	RUA DA ESPERANÇA, 3210, JARDIM	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE 43 3174-5388	472,51	5,20	1,48
2	RUA DA ESPERANÇA, DATA 26, JARDIM	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE 43 3174-5388	200,00	5,00	2,00
3	RUA DA ESPERANÇA, 434, JARDIM	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE 43 3174-5388	150,00	4,80	2,00
4	RUA MOACIR SIMÕES, 299 - JARDIM	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE 43 3174-5388	252,00	5,50	1,19
5	RUA NOSSA SENHORA DO ROCIO, 2	IMOBILIÁRIA MOSCONI 43 3254-2732	588,00	1,70	1,30
6	RODOVIA MELLO PEIXOTO, 4980, JARDIM	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 3254-3875	4.580,00	2,50	1,00
7	RUA FREGUESIA DO O, 11, JARDIM	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 3254-3875	412,17	2,60	3,15
8	RUA ALVELINO JOSÉ DA SILVA, PAR	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 3254-3875	1.198,00	8,60	1,01
9	RUA SANTA INES, 31, JARDIM SANT	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43 3254-4348	180,00	3,00	4,16
10	RUA ESTADOS UNIDOS, 2156 CENTR	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43 3254-4348	250,00	1,30	2,40
11	RUA DINAMARCA, 1585, CENTRO	IMOBILIÁRIA AXÉ 43 3254-3009	600,00	1,30	1,66
12	JARDIM SILVINO	DREAM CASA	450,00	10,30	4,44
13	JARDIM ECOVILLE I	PERFEITO EMPREENDIMENTOS	270,00	8,10	2,96
14	JARDIM SANATA ADELAIDE	LONDRINA CRED IMOVEIS	8.000,00	3,50	1,25
15	JARDIM SILVINO	OLX DENILSON 43 99663-8511	506,00	13,00	0,82

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Comarca de Cambé - Estado do Paraná

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Estados Unidos, 1124 - Telefone: 254-3023

Waldemir Guardalini Gomes

TITULAR

Bel. Renato Disparo Gomes

Oficial Substituto

Helena Donizette Fadel

Escrevente

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

38

MATRÍCULA N.º 20.572.-

DATA:- 18 de março de 1.997.-

CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:-

Lote de terras sob o nº 21-21A/A-1 (vinte e um-vinte e um A/A-um), -- com a área de 25.120,11 metros quadrados, subdivisão de uma área de terras medindo 15,48 alqueires paulistas ou 374.697,00 metros quadrados, destacada da fusão dos lotes nºs 21-21/A-2, 21-21/A-3, 21/A-4, - 21/A-5 e 21/A-6, destacados dos lotes nºs 21 e 21/A da Gleba Roland, - deste Município e Comarca de Cambé, e se acha dentro das seguintes -- divisas e confrontações:- "PRINCIPIANDO em um marco de madeira de madeira cravado na divisa do lote nº 21-A-1-3/A/21-A-1-1A, com a faixa de domínio da R.F.F.S.A. segue confrontando com os lotes nºs 21-A-1-3 A/21-A-1-1A, numa extensão de 178,70 metros no rumo SE. 56º 20' NW. - onde foi cravado um marco; deste marco segue confrontando com a faixa de domínio da BR. 369 rumo SW. 31º 53' NE. numa extensão de 126,505 - metros, onde foi cravado um marco; deste marco segue pela estrada de automóveis no rumo NW. 62º 56' SE. numa extensão de 216,00 metros, -- onde foi cravado um marco; deste marco segue confrontando com a faixa de domínio da R.F.F.S.A. num desenvolvimento de curva de 140,40 -- metros até o ponto de partida".- Imóvel cadastrado no INCRA. em maior porção, código do imóvel: 714.062.009.644, área total: 72,6.-----

PROPRIETÁRIOS:- SERAFIM MENEHEL e sua mulher, CARLOTA RENSI MENE- GHEL, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados no Município de Bandeirantes-PR, ele pecuarista, ela do lar, portadores, respectivamente, das CI.RG. nºs 165.67 9-PR e 10.556.781-SP, inscritos no CPF. sob o nº 437.970.089-53.-----
REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 07 da matrícula nº 6.579, deste Ofício.- Dou fé.- *Helena Donizette Fadel*, Escrevente.-----hf

R- 1/20.572.- Venda e Compra.-

DATA:- 22 de Junho de 1.998.-

Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do Cartório Cesário, Distrito da Warta, Município e Comarca de Londrina, no - livro nº 72-N, fls. 113, no dia 09 do mes em curso, SERAFIM MENEHEL e sua mulher, CARLOTA RENSI MENEHEL, qualificados acima, no ato representados por seu bastante procurador, Luiz Meneghel Neto, brasileiro, casado, industrial, portador da CI.RG. nº 7.377.097-SP, inscrito no CPF. sob o nº 366.364.529-00, residente em Londrina-PR, venderam o imóvel constante desta matrícula, pelo preço certo e ajustado de R\$ - 10.000,00 (dez mil reais), à GERALDO ANTONIO GUIZELINI, brasileiro, - casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com Maria de Souza - Guizelini, do comércio, portador da Cart. Ident. RG. nº 3.282.529-0-PR, inscrito no CPF. sob o nº 498.156.529-15; e, IRINEU GUIZELINI, brasileiro, casado com Jussara de Souza Guizelini, sob o regime de comunhão parcial de bens, do comércio, portador da Cart. Ident. RG. nº 3.680.647 PR, inscrito no CPF. sob o nº 482.612.039-72, residentes nesta cidade Demais Condições:- Às constante da escritura.- OBS:- O imposto de --- transmissão inter-vivos, na importância de R\$ 550,00 sobre o valor de R\$ 27.500,00, foi pago pela guia nº 687/98, na PMC, desta cidade, no dia 15-06-98.- Certidão Negativa do IAP de Londrina, nº 804/98, expedida no dia 12-06-98.- Certidão da Receita Federal nº MI 0034055, expedida pela Receita Federal de Londrina, no dia 12-06-98.- CCIR.96/97 devidamente quitado em 19-06-98.- D/4.312,00 VRC ou R\$ 327,15.- - - - Dou fé. *Helena Donizette Fadel*, Escrevente.- PROTOCOLO Nº 121.386 .ma

SEGUE NO VERSO

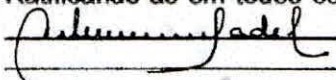
20.572

MATRÍCULA N.º

Av.- 2/20.572.-

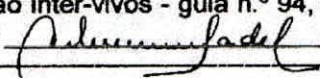
DATA:- 24 de fevereiro de 2.006.-

Pela escritura pública declaratória de retificação, lavrada nas notas do 8º Serviço Notarial de Londrina-Pr, no livro n.º 011-N, fls. 093, no dia 23 de fevereiro de 2.006, procede-se a presente averbação para retificar a escritura pública registrada anteriormente, onde constou erroneamente o nome da compradora, como sendo **MARIA DE SOUZA GUIZELINI**, quando na verdade o correto é:- **MARIA DE FATIMA SOUZA GUIZELINI**.- Ratificando-as em todos os demais termos fazendo parte integrante a mesma.- Dou fé.-

 Agente Delegada.-

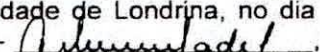
R.- 3/20.572.- Incorporação.-

DATA:- 24 de fevereiro de 2.006.-

Pelo contrato social, firmado no dia 19 de janeiro do ano em curso, na cidade de Londrina-Pr, devidamente registrado, no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Londrina-Pr, no livro n.º A-11 sob o n.º 6740, no dia 24 de janeiro de 2.006, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), de propriedade de **MARIA DE FATIMA SOUZA GUIZELINI**, e seu marido, **GERALDO ANTONIO GUIZELINI**, e **IRINEU GUIZILINI**, e sua mulher, **JUSSARA DE SOUZA GUIZELINI**, já qualificados, foi incorporado ao patrimônio da firma: **AGROPECUÁRIA MATA VERDE S/S LTDA**, tendo sua sede e foro na cidade de Londrina-Pr, a Rua Julio César Sampaio, 26, sala 3, Parque Leblon, inscrita no CNPJ/MF n.º 07.805.221/0007-86, para integralização de capital, no ato representado por seu administrador, Geraldo Antonio Guizelini, brasileiro, casado, empresário, CI.RG. n.º 3.282.529-0-Pr, CPF/MF n.º 498.156.529-15, residente e domiciliado nesta cidade.- Demais condições:- as constante do contrato.- OBS:- Isenção do Imposto de transmissão inter-vivos - guia n.º 94, expedida pela PMC.- D/2.160,00 VRC ou R\$ 226,80.- Dou fé.-  Agente Delegada.- Protocolo n.º 155.007.-

R.- 4.- Hipoteca.-

DATA:- 30 de junho de 2.008.-

Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º A81830192-9, emitida em 19-05-08, devidamente legalizada e que fica arquivada em cartório, a **COOPERATIVA DE CREDITO RURAL DA REGIÃO NORTE DO PARANA - SICREDI NORTE PARANA**, inscrita no CNPJ/MF n.º 81.673.154/0001-46, com sede e foro a Rua Mato Grosso, 239, Cornelio Procopio-Pr, financiou a quantia de **R\$ 76.551,00** (setenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e um reais), a **GERALDO ANTONIO GUIZELINI JUNIOR**, brasileiro, solteiro, estudante, portador da CI.RG. n.º 10.741.138-0, inscrito no CPF/MF n.º 070.606.349-08, residente e domiciliado na Avenida Brasil, 803, nesta cidade, acrescida dos juros e demais encargos, com vencimento no dia **15 de janeiro de 2.009**, que deverão ser pagos conforme consta da cédula, e mediante garantia de **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da **AGROPECUARIA MATA VERDE S/S LTDA**, já qualificada, que comparece como interveniente hipotecante, estando registrada sob o n.º 12.749, no livro n.º 3.- OBS:- Certidão negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e as de terceiros, expedida pela Receita Federal no dia 26-06-08. Certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, expedidas pela Receita Federal no dia 17-04-08. Recadastramento no INCRA. Certidão negativa de débitos ambientais expedida pelo IAP no dia 30-06-08. Certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pela Receita Federal no dia 30-06-08. Certidão negativa de débitos de tributos estaduais, expedida pela Receita do Estado no dia 30-06-08. Contrato de Arrendamento expedido nesta cidade, no dia 22-02-06. Quinta Alteração Contratual expedido na cidade de Londrina, no dia 13-02-06. Selo - R\$ 2,00. D/630,00 VRC ou R\$ 66,15.- Dou fé.-  Registradora Designada.- Protocolo n.º 163.291.-

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Comarca de Cambé - Estado do Paraná
SERVIÇO REGISTRAL
Rua Estados Unidos, 1124 - Telefones: (43) 3254-3023 - 3035-3023

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

02

RUBRICA

Amfadel

MATRÍCULA N.º 20.572.-

Av.- 5.- Protocolo n.º 164.335.- Cancelamento.-

DATA:- 25 de setembro de 2.008.-

Pelo aditivo de Re-Ratificação a cédula rural pignoratícia e hipotecária registrada sob o n.º 4, fica devidamente cancelada em razão da substituição da hipoteca, passando a mesma vigorar sob o imóvel da matrícula n.º 21.614, deste ofício.- Dou fé.- *Amfadel*, Registradora Substituta.

R.- 06. Protocolo n.º 168.089 de 16/09/2009.- Venda e Compra.-

DATA:- 28 de setembro de 2.009.-

Pela escritura pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do 8º Serviço Notarial da Comarca de Londrina, no livro n.º 76-N, fls. 125/126, no dia 24 de setembro de 2.008, AGROPECUARIA MATA VERDE S/S LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º 07.805.221/0001-86, com sede e foro a Rua Julio Cesar Sampaio, 26, Londrina-Pr, no ato representada por suas sócias, Vanessa Laine Guizelini, portadora da CI.RG. n.º 10.195.495-1-Pr, inscrita no CPF. sob o n.º 067.357.089-46; e Juliana Aline Guizelini, portadora da CI.RG. n.º 10.075.275-1-Pr, inscrita no CPF. sob o n.º 063.144.569-24, brasileiras, solteiras, empresárias, residentes e domiciliadas à Av. Brasil, 803, nesta cidade, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço certo e ajustado de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), à GERALDO ANTONIO GUIZELINI JUNIOR, brasileiro, solteiro, estudante, portador da CI.RG. n.º 10.741.138-0-Pr, inscrito no CPF/MF n.º 070.606.349-08, residente e domiciliado na Avenida Brasil, 803, nesta cidade.- Demais condições:- às constantes da escritura.- OBS:- Imposto de transmissão de inter-vivos, na importância de R\$ 800,00, sobre o valor de R\$ 40.000,00, foi pago pela guia n.º 995/2009, na PMC, no dia 27/08/2009.- Certidão Negativa de Débitos Ambientais n.º 590635, emitida pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP, no dia 02/09/2009.- Certidão Negativa de débitos relativos ao Imposto sobre propriedade Territorial Rural n.º 62B8.C650.E831.5B73, emitida pela Receita Feral no dia 31/08/2009.- Certidão Negativa expedida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca no dia 10/09/2008 e pela Comarca de Londrina no dia 12-09-2008 Certidão Negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros n.º 115792009-14022070, emitida pela Receita Federal no dia 03-04-09.- foi apresentando o recadastramento no CCIR em 23/06/2003, em Rolândia devidamente assinado por Jose Zubiolo.- FUNREJUS - R\$ 20,00.- Selo - R\$ 2,00.- D/4.312,00 VRC ou R\$ 452,76.- Dou fé.- *Amfadel*, Registradora Substituta.

R.- 07.- Protocolo n.º 174.490 de 10/01/2011.- Recadastramento.-

DATA:- 12 de janeiro de 2.011.-

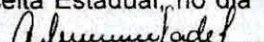
Imóvel recadastrado no INCRA, com os seguintes característicos:- código do imóvel: 950.130.988.472-0; área total: 2,5120 há; módulo rural: 0; número de módulos rurais:- 0; módulo fiscal: 12,0; número de módulos fiscais: 0,2093; fração mínima de parcelamento: 2,0.- Dou fé.- *Amfadel*, Oficiala Designada.- D/60,00 VRC ou R\$ 6,15.-

R.- 8. Protocolo n.º 174.491 de 10/01/2011.- Hipoteca.-

DATA:- 12 de janeiro de 2.011.-

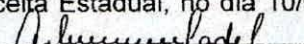
Pela cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária n.º B05930099-8, emitida em 18-03-10, devidamente legalizada e que fica arquivado em cartório, COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO MARINGA - SICREDI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º 79.342.069/0001-53, com sede e foro em Maringá-Pr, financiou a quantia de **R\$ 48.335,40** (quarenta e oito mil, trezentos e trinta e cinco reais e quarenta centavos), ao

MATRÍCULA N.º
20.572

emitente, **GERALDO ANTONIO GUIZELINI JUNIOR**, já qualificado, acrescida de juros e demais encargos, com vencimento final no dia **15 de dezembro de 2.010**, que deverão ser pagos conforme consta da cédula, e mediante garantia de **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula de propriedade do emitente.- Estando a cedula registrada sob o n.º **13.705**, no livro n.º 3, deste ofício. OBs:- Certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, expedida pela Receita Federal, no dia 20-08-2010. CCIR 2006/2007/2008/2009. Certidão Negativa n.º 696435, expedida pelo IAP, no dia 10/01/2011.- Certidão negativa de débitos de tributos estaduais n.º 7098770-31, emitida pela Receita Estadual, no dia 10/01/2011.- Selo - R\$ 2,00.- D/630,00 VRC ou R\$ 66,15.- Dou fé.- , Oficiala Designada.-

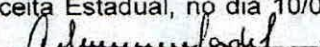
R.- 9. Protocolo n.º 174.492 de 10/01/2011.- Hipoteca.-

DATA:- 12 de janeiro de 2.011.-

Pela cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária n.º B05930098-0, emitida em 18-03-10, devidamente legalizada e que fica arquivado em cartório, COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO MARINGA - SICREDI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º 79.342.069/0001-53, com sede e foro em Maringá-Pr, financiou a quantia de **R\$ 95.374,56** (noventa e cinco mil, trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), ao emitente, **GERALDO ANTONIO GUIZELINI JUNIOR**, já qualificado, acrescida de juros e demais encargos, com vencimento final no dia **15 de janeiro de 2.011**, que deverão ser pagos conforme consta da cédula, e mediante garantia de **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU** e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula de propriedade do emitente.- Estando a cedula registrada sob o n.º **13.706**, no livro n.º 3, deste ofício. OBs:- Certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, expedida pela Receita Federal, no dia 20-08-2010. CCIR 2006/2007/2008/2009. Certidão Negativa n.º 696435, expedida pelo IAP, no dia 10/01/2011.- Certidão negativa de débitos de tributos estaduais n.º 7098770-31, emitida pela Receita Estadual, no dia 10/01/2011.- Selo - R\$ 2,00.- D/630,00 VRC ou R\$ 66,15.- Dou fé.- , Oficiala Designada.-

R.- 10. Protocolo n.º 174.493 de 10/01/2011.- Hipoteca.-

DATA:- 12 de janeiro de 2.011.-

Pela cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária n.º B05930384-9, emitida em 13-08-10, devidamente legalizada e que fica arquivado em cartório, COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO MARINGA - SICREDI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º 79.342.069/0001-53, com sede e foro em Maringá-Pr, financiou a quantia de **R\$ 143.161,64** (cento e quarenta e três mil, cento e sessenta e um reais e sessenta e quatro centavos), ao emitente, **GERALDO ANTONIO GUIZELINI JUNIOR**, já qualificado, acrescida de juros e demais encargos, com vencimento final no dia **10 de agosto de 2.011**, que deverão ser pagos conforme consta da cédula, e mediante garantia de **HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula de propriedade do emitente.- Estando a cedula registrada sob o n.º **13.707**, no livro n.º 3, deste ofício. OBs:- Certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, expedida pela Receita Federal, no dia 20-08-2010. CCIR 2006/2007/2008/2009. Certidão Negativa n.º 696435, expedida pelo IAP, no dia 10/01/2011.- Certidão negativa de débitos de tributos estaduais n.º 7098770-31, emitida pela Receita Estadual, no dia 10/01/2011.- Selo - R\$ 2,00.- D/630,00 VRC ou R\$ 66,15.- Dou fé.- , Oficiala Designada.-

R.- 11. Protocolo n.º 176.957 de 28/06/2011. Hipoteca.-

DATA:- 30 de junho de 2.011.-

Pela cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária n.º B15930281-0, emitida em 25-04-2011, nesta cidade, devidamente legalizada e que fica arquivado em cartório, COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO UNIAO - SICREDI UNIAO PR,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Comarca de Cambé - Estado do Paraná

SERVIÇO REGISTRAL

Rua Estados Unidos, 1124 - Telefones: (43) 3254-3023 - 3035-3023

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

03

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 20.572.-

situada em Maringá-Pr, financiou a quantia de **R\$ 66.520,32** (sessenta e seis mil, quinhentos e vinte reais e trinta e dois centavos), ao emitente, **GERALDO ANTONIO GUIZELINI JUNIOR**, já qualificado, acrescida de juros e demais encargos, com vencimento final no dia **10 de janeiro de 2.012**, que deverão ser pagos conforme consta da cédula, e mediante garantia de **HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU** e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula de propriedade do emitente.- Estando a cedula registrada sob o n.º **13.902**, no livro n.º 3, deste ofício.OBs:- CCIR 2006/2007/2008/2009. Certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, expedida pela Receita Federal, no dia 21-03-2011. Certidão Negativa n.º 734858, expedida pelo IAP, no dia 15-06-2011.- Selo - R\$ 2,69.- D/630,00 VRC ou R\$ 88,83.- Dou fé.- , Oficiala Designada.-

R.- 12. Protocolo n.º 176.958 de 28/06/2011. Hipoteca.-

DATA:- 30 de junho de 2.011.-

Pela cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária n.º B15930192-9, emitida em 25-03-2011, nesta cidade, devidamente legalizada e que fica arquivado em cartório, **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO UNIAO - SICREDI UNIAO PR**, situada em Maringá-Pr, financiou a quantia de **R\$ 72.155,31** (setenta e dois mil, cento e cinquenta e cinco reais e trinta e um centavos), ao emitente, **GERALDO ANTONIO GUIZELINI JUNIOR**, já qualificado, acrescida de juros e demais encargos, com vencimento final no dia **10 de dezembro de 2.011**, que deverão ser pagos conforme consta da cédula, e mediante garantia de **HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU** e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto desta matrícula de propriedade do emitente.- Estando a cedula registrada sob o n.º **13.903**, no livro n.º 3, deste ofício. Selo - R\$ 2,69.- D/630,00 VRC ou R\$ 88,83.- Dou fé.- , Oficiala Designada.-

Av.- 13. Protocolo n.º 179.912 de 23/01/2012.- Quitação.-

DATA:- 25 de janeiro de 2012.

Conforme prova de quitação emitida pelo credor, **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO MARINGA - SICREDI**, no dia 17 do mes em curso, fica a cédula registrada sob o n.º **10**, devidamente cancelada.- FUNREJUS - isento. D/60,00 VRC ou R\$ 8,46. Dou fé.- , Oficiala Designada.-

Av.- 14. Protocolo n.º 179.913 de 23/01/2012.- Quitação.-

DATA:- 25 de janeiro de 2012.

Conforme prova de quitação emitida pelo credor, **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO MARINGA - SICREDI**, no dia 17 do mes em curso, fica a cédula registrada sob o n.º **8**, devidamente cancelada.- FUNREJUS - isento. D/60,00 VRC ou R\$ 8,46. Dou fé.- , Oficiala Designada.-

Av.- 15. Protocolo n.º 179.914 de 23/01/2012.- Quitação.-

DATA:- 25 de janeiro de 2012.

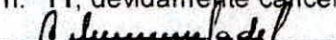
Conforme prova de quitação emitida pelo credor, **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO MARINGA - SICREDI**, no dia 17 do mes em curso, fica a cédula registrada sob o n.º **9**, devidamente cancelada.- FUNREJUS - isento. D/60,00 VRC ou R\$ 8,46. Dou fé.- , Oficiala Designada.-

Av.- 16. Protocolo n.º 179.915 de 23/01/2012.- Quitação.-

SEQUE NO VERSO

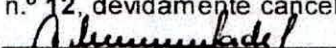
MATRÍCULA N.º
20.572

DATA: - 25 de janeiro de 2012.

Conforme prova de quitação emitida pelo credor, COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO UNIAO - SICREDI UNIAO PR, no dia 17 do mes em curso, fica a cédula registrada sob o n.º 11, devidamente cancelada.- FUNREJUS - isento. D/60,00 VRC ou R\$ 8,46. Dou fé.- , Oficiala Designada.-

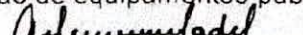
Av.- 17. Protocolo n.º 179.916 de 23/01/2012.- Quitação.-

DATA: - 25 de janeiro de 2012.

Conforme prova de quitação emitida pelo credor, COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO UNIAO - SICREDI UNIAO PR, no dia 17 do mes em curso, fica a cédula registrada sob o n.º 12, devidamente cancelada.- FUNREJUS - isento. D/60,00 VRC ou R\$ 8,46. Dou fé.- , Oficiala Designada.-

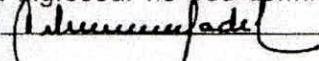
Av.- 18.- Protocolo n.º 181.586 de 24/05/2012.- Desapropriação.-

DATA: - 20 de junho de 2012.-

Pela escritura pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas do 8º Serviço Notarial de Londrina, livro n.º 180-N, fls. 115/116, no dia 30 de março de 2.012, o imóvel objeto desta matrícula, propriedade de GERALDO ANTONIO GUIZELINI JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da CI.RG. n.º 10.741.138-0-Pr, inscrito no CPF/MF n.º 070.606.349-08, residente e domiciliado na Avenida Brasil, 803, nesta cidade, foi desapropriado amigavelmente, na forma do Decreto Municipal n.º 669/2011, de 22-12-11, pelo MUNICÍPIO DE CAMBÉ - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 75.632.057/0001-84, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, João Dalmacio Pavinato, brasileiro, casado, funcionário público municipal, portador da CI.RG. n.º 3.965.268-4-Pr, inscritos no CPF/MF sob o n.º 499.565.829-72, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço certo e ajustado em R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais). - Demais condições: - às constante da escritura.- OBS:- Isento do pagamento do imposto de transmissão inter vivos, conforme artigo n.º 150 da CF/88, guia n.º 30/2012, da PMC, no dia 21-05-12.- Certidão Negativa de Debitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade territorial rural n.º 7189.ECE6.FEC2.DA24, expedida pela Receita Federal, no dia 28-03-12.- Certidão Negativa de Debitos Ambientais n.º 843784, expedida pelo IAP, no dia 20-06-12.- Certidão Conjunta Negativa de Debitos Relativos aos Tributos Federais e a dívida ativa da união n.º 31F1.890E.6BB2.425D, expedida pela Receita Federal, no dia 30-03-12.- Certidão Positiva, expedida pelo Distribuidor público, desta Comarca, no dia 27-03-12.- Certidão Negativa de Debitos Trabalhistas, expedidas pela Justiça do Trabalho, no dia 30-03-12.- CCIR 2006/2007/2008/2009, quitado.- Isento de Funrejus, cf item 17, letra "b", § VII, art. 3º da lei n.º 12.604.- Anotação:- A área de terras descrita no artigo anterior deste Decreto, destinar-se-á a implantação de equipamentos públicos.- Selo - R\$ 2,69.- D/4.312,00 VRC ou R\$ 607,99.- Dou fé.- , Oficiala Designada.-

Av.- 19. Protocolo n.º 185.497 de 27/02/2013. Desafeto Público.-

DATA: - 27 de fevereiro de 2013.-

Averba-se a requerimento do prefeito municipal em exercício, João Dalmácio Pavinato, que juntou cópia da Lei Municipal n.º 2.583 de 28 de dezembro de 2.012, aprovada pela Câmara Municipal de Cambé, para comprovar que o imóvel objeto desta matrícula, passou do domínio público deste município para ingressar no seu domínio privado.- D/60,00 VRC ou R\$ 8,46.- selo - R\$ 2,69.- Dou fé.- , Oficiala Designada.-

Av.- 20. Protocolo n.º 186.126 de 17/04/2013. Cancelamento do INCRA.-

DATA: - 19 de abril de 2013.-

Conforme requerimento firmado pelo proprietário, no ato representado por seu prefeito, João Dalmacio Pavinato, datado de 11 de abril de 2.013, com firma reconhecida,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Comarca de Cambé - Estado do Paraná

SERVIÇO REGISTRAL

Rua Estados Unidos, 1124 - Telefones: (43) 3254-3023 - 3035-3023

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

04

RUBRICA

Amunijadel

MATRÍCULA N.º 20.572

acompanhado do Ofício, INCRA/SR(09)G/n.º 1737/13, expedido no dia 10-04-2013, na cidade de Curitiba-Pr, pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agraria - INCRA - Superintendência Regional do Paraná, assinado pelo superintendente regional Substituto, Omar Guilherme Gauza Filho, portaria n.º 755/12, procedo a presente averbação para constar o cancelamento do código do imóvel rural n.º **950.130.988.472-0**, considerando que o mesmo está localizado no perímetro urbano desta Comarca, definido pela Lei Municipal Lei n.º 502/85 de 12-11-1985.-D/1.078,00 VRC ou R\$ 151,99.- Dou fé.- *Amunijadel*, Oficiala Designada.-

R.- 21.- Protocolo n.º 186.127 de 17-04-13.- Dação em pagamento.-

DATA:- 19 de abril de 2.013.-

Pela escritura pública de Dação de Imóveis em Pagamento da Amortização integral do Deficit Técnico Atuarial (custo suplementar) do exercício de 2.012, lavrada nas notas do 8º Serviço Notarial de Londrina, no livro n.º 206-N, fls. 088/090, no dia 24 de janeiro de 2.013, firmada pelo outorgante dador, MUNICÍPIO DE CAMBÉ - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º 75.732.057/0001-84, com sede a Rua Otto Gaertner, 65, nesta cidade, no ato representado por seu prefeito municipal, João Dalmacio Pavinato, brasileiro, casado, funcionario publico municipal, portador da CI.RG. n.º 3.965.268-4-PR, inscrito no CPF n.º 499.565.829-72, residente nesta cidade, transmitiu por dação em pagamento o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 879.203,85 (oitocentos e setenta e nove mil, duzentos e tres reais e oitenta e cinco centavos), ao REGIME PROPRIO DE PREVIDENCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMBE - RPPS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º 04.149.952 /0001-22, com sede a Rua Portugal, n.º 32, nesta cidade, no ato representada pelo presidente do conselho municipal de previdencia, Fabio Luis Cibinello, brasileiro, casado, funcionario publico municipal, portador da CI.RG. n.º 4.190.609-0-PR, inscrito no CPF. n.º 572.930.159-68, residente nesta cidade.- ANOTAÇÃO.- O Municipio reconhece como correto, o valor de R\$ 6.196.232,34 (seis milhões, cento e noventa e seis mil, duzentos e trinta e dois reais e trinta e quatro centavos), como sendo o montante do debito relativo ao Plano de Amortização para Equacionamento do Déficit técnico atuarial do exercício de 2012, que trata o artº 7º da Portaria n.º 402 de 10-12-2008, do Ministerio da Previdencia Social.- O Municipio dá, em pagamento os imóveis, no valor de R\$ 6.288.755,71, para a quitação do deficit tecnico atuaria, acima mencionado, respeitando o artº 2º Paragrafo unico da Lei 2.585/12, pelos seus preços de avaliação conforme laudos de avaliação apresentados.- Demais Condições.- às constante da escritura.- OBS.- Imposto de transmissão inter-vivos, isento conforme Lei Municipal n.º 627/89, e guia n.º 07/13, expedida pela PMC, no dia 05-02-13.- Certidao negativa n.º 415/13, expedida pela PMC, no dia 06-02-13.- Certidão Positiva expedida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca.- Certidão Negativa de Debitos Tributários e de Divida Ativa Estadual n.º 9931857-10, expedida pela Receita Estadual, no dia 28-12-12.- Certidao Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Debitos Relativos aos tributos Federais e a Divida Ativa da União n.º 82C2.5AC4.A022.24D0, expedida pela Receita Federal, no dia 06-12-12.- Certidao Positiva com efeitos de Negativa de Debitos Relativos as Contribuições Previdenciarias e as de Terceiros n.º 000972012-14022057, expedida pela Receita Federal, no dia 05-12-12.- Inscrição Municipal.- 01.035.214.0200.000.- FUNREJUS.- isento.- Selo - R\$ 2,69.- D/ 4.312,00 VRC ou R\$ 607,99.- Dou fé.-

Amunijadel, Oficiala Designada.-

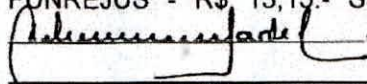
Av.- 22. Protocolo n.º 197.017 de 06/05/2015. Alteração Social.-

20.572

SEGUIE NO VERSO

DATA:- 22 de maio de 2015.-

Conforme requerimento firmado pela proprietária, no dia 22 de abril de 2.015, representada pelo presidente Aldecir Cairrão, brasileiro, casado, funcionário público municipal, portador da CI.RG. nº 1.932.831-PR, inscrito no CPF. nº 324.299.759-04, residente e domiciliado nesta cidade, com firma reconhecida, procede-se a presente averbação para constar a alteração do nome da proprietária, REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ - RPPS, CNPJ/MF nº 04.149.952/0001-22, para AUTARQUIA MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ - CAMBÉ PREVIDÊNCIA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF nº 20.237.599/0001-99, com sede a Rua Portugal, 58, nesta cidade, conforme Lei Municipal nº 2.647 de 06 de março de 2.014, publicada no Jornal Oficial do Município, sob o nº 229, em 09-03-2014.- O Bs:- Certidão Negativa de Debitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Receita Federal, no dia 09-03-15.- FUNREJUS - R\$ 13,15.- Selo - R\$ 4,00.- D/315,00 VRC ou R\$ 52,60.- Dou fé.-

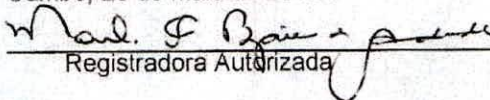


Oficiala Designada.-

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
xITd0.D428N.tjxri
Controle:
aoqEd.LX0p
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico nos termos do § 1º do art 19 da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30/06/1975 e art. 582 do CNGCJPR. que a presente cópia reprográfica é reprodução fiel da matrícula nº 20.572. O referido é verdade e dou fé.
Cambé, 28 de maio de 2015.


Registradora Autorizada





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720215922585

1. Responsável Técnico

YASMIM ISABELLA MORETTI

Título profissional:
ENGENHEIRA CIVIL

Empresa Contratada: **YASMIM ISABELLA MORETTI - SERVICOS DE ENGENHARIA**

RNP: **1717394507**

Registro: **PR-169168/D**

Registro: **70535**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AUTARQUIA MUNICIPAL DE PREVIDENCIA SOCIAL DOS
SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICIPIO DE CAMBE - CAMBE
PREVIDENCIA**

CNPJ: **20.237.599/0001-99**

R PORTUGAL, 58
CENTRO - CAMBE/PR 86181-310

Contrato: 003/2021

Celebrado em: 20/09/2021

Valor: R\$ 8.100,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R PORTUGAL, 58
CENTRO - CAMBE/PR 86181-310

Data de Início: 01/11/2021

Previsão de término: 26/11/2021

Coordenadas Geográficas: -23,277022 x -51,288766

3. Atividade Técnica

[Avaliação, Laudo] de imóveis

Quantidade

Unidade

40,00

SERV

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

4. Observações

Avaliação de 40 (quarenta) imóveis distintos em Cambé/PR - matrículas descritas no contrato nº 003/2021 fl 02

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

, de _____ de _____

data

**YASMIM ISABELLA
MORETTI:1029429
7901**

Assinado de forma digital por
YASMIM ISABELLA
MORETTI:10294297901
Dados: 2021.11.23 14:34:19
-03'00'

YASMIM ISABELLA MORETTI - CPF: 102.942.979-01

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br

- 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 www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 155,38

Registrada em : 23/11/2021

Valor Pago: R\$ 155,38

Nosso número: 2410101720215922585



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

