

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LOTE DE TERRENO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BAGGIO

Rua Amélia Balarotti Baggio Lote N°03, Quadra E.

Zona Urbana

RIBEIRÃO CLARO - PR

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES.....	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	5
4.1. TITULAÇÃO	5
4.3. RELACIONAMENTO URBANO	7
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO	7
4.3.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA	8
4.4. METODOLOGIA APLICADA.....	10
4.5. PESQUISA DE MERCADO.....	10
4.6. TRATAMENTO POR FATORES.....	11
4.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	12
4.8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	13
5. ANEXOS	15



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto:** 745517
- **Solicitante:** GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A
- **Objeto:** Lote nº 03, Qd. E – Cond. Residencial Baggio
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial
- **Endereço:** Rua Amélia Balarotti Baggio, Lote 03, Qd. E, Condomínio Residencial Baggio, Ribeirão Claro – PR.
- **Data:** Março de 2017.
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais)

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o lote de terreno fica situado dentro de condomínio fechado, composto de infraestrutura completa, apresenta fácil acesso pelas vias locais e dista 300 metros da Rodovia estadual PR – 431.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel apresenta topografia plana, superfície seca, excelente para os fins residências.

Desta forma, o diagnóstico de mercado é favorável e espera-se uma absorção pelo mercado de curto a médio prazo se ofertado o imóvel pelo valor avaliado no presente laudo.

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. TITULAÇÃO

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu a cópia das Matrículas de nº 6.550, expedida pelo Registro de Imóveis do município e Comarca de Ribeirão Clara. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um lote de terreno urbano, sobe número 03 da Quadra E, possui 316,00 m², localizado dentro do condomínio Residencial Baggio. Abaixo fotos do empreendimento;



Detalhes Gerais do Condomínio

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



4.3. RELACIONAMENTO URBANO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando fica situado dentro do condomínio Residencial Baggio, Rua Amélia Balarotti Baggio, Lote 03, Qd. E, Ribeirão Claro – PR.

A acessibilidade ao imóvel é através de via local de terra compactada, o logradouro de situação não apresenta pavimentação asfáltica.



Detalhe mapa de localização



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Satélite – Croqui da área

4.3.2. Infra-Estrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura urbana:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de esgotos;
- Rede de água potável;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Correio domiciliar;
- Coleta de lixo urbano;
- Pavimentações dos logradouros;
- Segurança;

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.3.3. Características de Ocupação do Solo, Oferta de Comércio e Serviços, Padrão Construtivo e Nível Socioeconômico da Região.

A região onde se situa o imóvel avaliando se caracteriza por uma ocupação residencial. O padrão construtivo dos prédios vizinhos é de padrão normal, devido ao nível socioeconômico da região ser médio. Em um raio de 4 Km do local estão disponíveis os seguintes serviços públicos, comunitários e privados:

- Escolas;
- Comércio de pequeno à grande porte;
- Rede bancária;
- Parques e áreas de Lazer;
- Clubes sociais;
- Supermercados;
- Serviços de saúde;
- Transporte coletivo público;
- Serviços de segurança pública;
- Postos de abastecimento;
- Templos religiosos;



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.4. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2004.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como a amostra do mercado imobiliário.

4.5. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação, foram obtidos, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.6. TRATAMENTO POR FATORES

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.2 –

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Março de 2017, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais)



4.8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2.3:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas”. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Tabela 4 página 18 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Tabela 5 página 19 da NBR 14.653-2 – Enquadramento

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.



Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 5.

Tabela 5 página 19 da NBR 14.653-2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Item 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA	Observar subseção 9.1.		

Segundo as tabelas acima o modelo de tratamento de dados atingiu o Grau de Fundamentação I.

Tabela 6 página 20 da NBR 14.653-2 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	GRAUS		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30%-50%	>50%
NOTA	Observar subseção 9.1.		

O Grau de Precisão alcançado é II



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação Legal

São Paulo, 03 de Março de 2017



Breno Jardim Kuhn

Eng. Civil – CREA

156.856



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

16

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

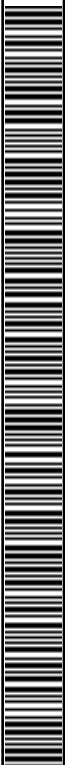
Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Endereço:	Residencial Monte Claro				
Bairro:	Zona Urbana	Cidade:	Ribeirão Claro	UF:	PR
Fonte:	ImoBR	Telefone:	(43) 9163-9861		
Distancia até o avaliando:	3,5 Km	Posição:	Meio de Quadra		
Topografia(m²):	Plana	Área Total (m²):	242,00	Valor (R\$)	55.000,00
Situação:	1 Frente	Superfície:	Seca	Valor unit.(R\$/m²)	227,27
Referencia:	http://www.imobr.com.br/imovel/terreno-venda-ribeirao-claro-pr-residencial-monte-claro-id-2-405924				

Endereço:	Lugar denominado Becharra 2				
Bairro:	Zona Urbana	Cidade:	Ribeirão Claro	UF:	PR
Fonte:	Imoveis.net	Telefone:	(43) 98856 - 8090		
Distancia até o avaliando:	4 Km	Posição:	Meio de Quadra		
Topografia(m²):	Plana	Área Total (m²):	240,00	Valor (R\$)	35.000,00
Situação:	1 frente	Superfície:	Seca	Valor unit.(R\$/m²)	145,83
Referencia:	http://www.imoveis.net/imovel/terreno-no-residencial-becharra-2/				

Endereço:	Lote 07				
Bairro:	Zona Urbana - Residencial Baggio	Cidade:	Ribeirão Claro	UF:	PR
Fonte:	Cirelli Imóveis	Telefone:	(43) 3341-3010		
Distancia até o avaliando:	50 m	Posição:	Meio de Quadra		
Topografia(m²):	Plana	Área Total (m²):	315,00	Valor (R\$)	60.000,00
Situação:	1 frente	Superfície:	Seca	Valor unit.(R\$/m²)	190,48
Referencia:	Imobiliária Cirelli Imóveis - (43) 3536 - 2304				

Endereço:	Lote 10				
Bairro:	Zona Urbana - Residencial Baggio	Cidade:	Ribeirão Claro	UF:	PR
Fonte:	Cirelli Imóveis	Telefone:	(43) 3341-3010		
Distancia até o avaliando:	100 m	Posição:	Esquina		
Topografia(m²):	Plana	Área Total (m²):	320,00	Valor (R\$)	70.000,00
Situação:	2 Frontes	Superfície:	Seca	Valor unit.(R\$/m²)	218,75
Referencia:	Imobiliária Cirelli Imóveis - (43) 3536 - 2304				

Endereço:	Lote 12				
Bairro:	Zona Urbana - Residencial Baggio	Cidade:	Ribeirão Claro	UF:	PR
Fonte:	Cirelli Imóveis	Telefone:	(43) 3341-3010		
Distancia até o avaliando:	150 m	Posição:	Meio de Quadra		
Topografia(m²):	Plana	Área Total (m²):	310,00	Valor (R\$)	65.000,00
Situação:	1 Frente	Superfície:	Seca	Valor unit.(R\$/m²)	209,68
Referencia:	Imobiliária Cirelli Imóveis - (43) 3536 - 2304				



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Homogeneização para Avaliação:

Nº	Valor R\$	Área da Gleba m²	f-Top. #	f-Dist. #	f-Situação #	f-Superfície #	f-Posição #	f-Fonte #	Homogein.		
									R\$/m²		
1	R\$ 55.000,00	242,00	1	1	1	1	1	1	227,27		
2	R\$ 35.000,00	240,00	1	1	1	1	1	1	145,83		
3	R\$ 60.000,00	315,00	1	1	1	1	1	1,2	228,57		
4	R\$ 70.000,00	320,00	1	1	1	1	1	1,2	262,50		
5	R\$ 65.000,00	310,00	1	1	1	1	1	1,2	251,61		
									Média	223,16	
									Saneamento	Mín.	167,37
										Máx.	278,95

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área do Imóvel (m²): Valor unitário Imóvel (R\$/m²): Valor do Imóvel (R\$):

VALOR TOTAL (R\$):



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO LEGAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J59X FF8UC XD-JWF XEGZA



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar

Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Ribeirão Claro - Paraná
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
-8.550-
FOLHA
-1-

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº - 8.550 DATA: 18 de julho de 2016

IMÓVEL: Lote 03 da Quadra E, com 116,00 metros quadrados, situado no "Residencial Saggio", nesta cidade e Comarca de Ribeirão Claro, Estado do Paraná, com as seguintes confrontações:- Regular tem frente para o Finqueamento da Rua Amélia Balaratti Saggio, medindo neste 15,30m. Pelo lado direito confronta com a Lote 02, medindo neste 20,20m. Pelo lado esquerdo confronta com a Rua Nilceval Caviloli Gagli. medindo neste 15,00m e, finalmente pelo fundo confronta com a Lote 04, medindo neste 15,30m; perfazendo assim uma área de 316,00m² -

PROPRIETÁRIOS: SAGGIO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresarial limitada, CNPJ 17.901.090/0001-94, com sede em Rua Coronel Joaquim Ribeiro Gomes, 923-A - **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 5.419 do Livro nº 2, desta cidade.

PROTOCOLADO: Nº 27.767 de 18/07/2016. Dou. Fe. Ribeirão Claro - PR, 18 de Julho de 2016.

Exposições:-
Haber: R\$ 1.000,00

R-1/M-6.550: Protocolo nº. 27.760 de 18 de julho de 2016 - Nos termos da Escritura Pública de Doação em Pagamento, do Tabelião de Notas Albeir Rodrigues da Silva, na cidade e Comarca de Joaquim Távora, Estado do Paraná, lavrada em 08/04/2016, no Livro 41-N, fls. 121/122.

a outorgante transmittente:- SAGGIO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Sociedade Empresarial Limitada, inscrita no CNPJ sob nº.17.901.090/0001-94, com sede em Ribeirão Claro, Estado do Paraná, na Rua Coronel Joaquim Ribeiro Gomes 923-A, com Contrato Social, datado de 27/03/2009; **adquirente** registrado na Junta Comercial do Paraná, sob nº. 4129178411, do dia 03/04/2013, nesta ato representada por seus sócios administradores:- **ARNALDO ADRIANI SAGGIO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 4.423.447-3/SP-PR, inscrito no CPF/ME sob nº. 739.144.410-00, residente e domiciliado na Rua dos Estudantes, nº. 114, Parque Bela Vista, na cidade de Jacarembó - Estado do Paraná; **WACKEL GAVILOLI SAGGIO**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 7.313.336-3/SP-PR, inscrita no CPF/ME sob nº. 863.411.839-10, residente e domiciliada na Rua Coronel Joaquim Ribeiro Gomes, nº. 923 - Centro, na cidade e Comarca de Ribeirão Claro, Estado do Paraná, nos Termos do Contrato Social e demais alterações, sendo a última registrada sob nº. 10132917411, na data de 01/06/2011, e Cartão Simplificado expedido em 08/04/2016, pela Junta Comercial do Estado do Paraná. **DA EM PAGAMENTO A ADQUIRENTE:- GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A.**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº. 03.409.381/0001-07, com sede na Rua Lídia Casagry Lampieri, nº. 1438, Sala 01, Bairro Tindiquera, na cidade de Assaí, Estado do Paraná, nesta ato representada nos Termos do Estatuto Social devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob nº. 28130307730 e 41801117075 em 31/01/2013, Ata de 1ª Assembleia Geral Extraordinária registrada sob nº. 3812613774 em 19/07/2012, Ata de 17ª Assembleia Geral Extraordinária registrada sob nº. 38126519775 em 02/10/2013, Ata de 20ª Assembleia Geral Extraordinária registrada sob nº. 20135731831 em 17/10/2013, Ata de 25ª Assembleia Geral Extraordinária registrada sob nº. 20140514779 em 11/03/2014, Ata de 29ª Assembleia Geral





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-5J9X FF8UC XDJWF XEGZA



Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca de Ribeirão Claro - Paraná
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
8.550-
 FOLHA
2-

LIVRO Nº 2

de Debitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de Controle nº.9285.F209.A805.9188, emitida via Internet pela Secretaria de Receita Federal em 05/04/2016, com validade até 02/10/2016; 2)- Certidão Negativa de Débitos Estaduais nº.014494778-04, emitida via Internet pela Secretaria de Estado da Fazenda do Estado do Paraná, em 05/04/2016, com validade até 03/08/2016; 3)- Certidão Negativa de Distribuição de Ações e Execução Fiscal e de Execução Criminal, emitida via Internet pela Justiça Federal da 4ª Região em 05/04/2016; 4)- Certidão Negativa Civil em Geral, 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10, Livro de Distribuição de Cartas Precatórias, Rogatórias e de Crise Civil nº.01/02; Livro de Distribuição do Juizado Especial Civil 01/02/03/04, nada consta distribuído e em andamento (exceto feitos executivos), relativamente a Ações Civis em Geral, Execuções Fiscais, Cartas Precatórias, Civis e Ações no Juizado Especial Civil, sob nº.126/2016, expedida em 22/03/2016, pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Ribeirão Claro, Estado do Paraná, pela Distribuidora Judicial Sel. Leina Maria Colimelli Stoffi Correa; 5)- Certidão Negativa de Reclamações, em outro procedimento Trabalhista sob nº.3174399, expedida pelo FORTAL do Tribunal Superior do Trabalho em 05/04/2016, com validade até 01/10/2016; 6)- Expedida pelo site www.independibilidade.org.br, Central de Inoperabilidade de Bens e Certidão Negativa em nome do outorgante em 05/04/2016, Código MASS:DF18.F83.3712.2070.FeF8.ch78.3a17.e504.e481.e34c - D.O.T emitida por este Ofício conforme instrução normativa RFB nº 1.138, de 17 de janeiro de 2015. Encargamentos R\$744,78 - VRC 4.312,00. Dou 06. Ribeirão Claro Pr, 10 de Junho de 2016.

Escritor -
 Ribeirão Claro, 10 de Junho de 2016

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
 Comarca de Ribeirão Claro/PR
 Rua Mat. Desemb. Ep. Pádua, 434
AUTENTICAÇÃO
 Certifica que o presente pôde
 reproduzido e gerado pelo
 Original, por: 09/03/2017
 Doc. H.
 Ribeirão Claro, PR
 10/03/17

Webárea Comarca Claro
 CPF: 028.280.679-04
 6 de Junho

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-59X FF8UC XDjWF XEGZA