

# 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



### TERRENO

Rua B

Palmital - Covozinho

**Mangueirinha - 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
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	<b>ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.</b>
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 N° 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 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

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

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

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

## 1. PRELIMINARES

- **Projeto:** 745517
- **Solicitante:** GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A
- **Objeto:** Terreno
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial
- **Endereço:** Rua B, Palmital - Covozinho, Mangueirinha – PR.
- **Data:** Março de 2017.
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

## 2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	<b>R\$ 185.000,00</b> (Cento e oitenta e cinco Mil Reais)

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

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

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

### 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 próximo a cidade e situado em uma área industrial, seu acesso é feito pela Rodovia Guilherme Kantor.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel apresenta boas dimensões, superfície seca e destinado para fins industriais.

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 8.312, expedida pelo Registro Geral de Imóveis Comarca de Mangueirinha-PR. 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.

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

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

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

## 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um lote de terreno urbano, lote nº 12 B 3, com um superfície de 2.118,68 m<sup>2</sup>. Segue fotos do acesso.



Detalhes Gerais



**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**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

**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

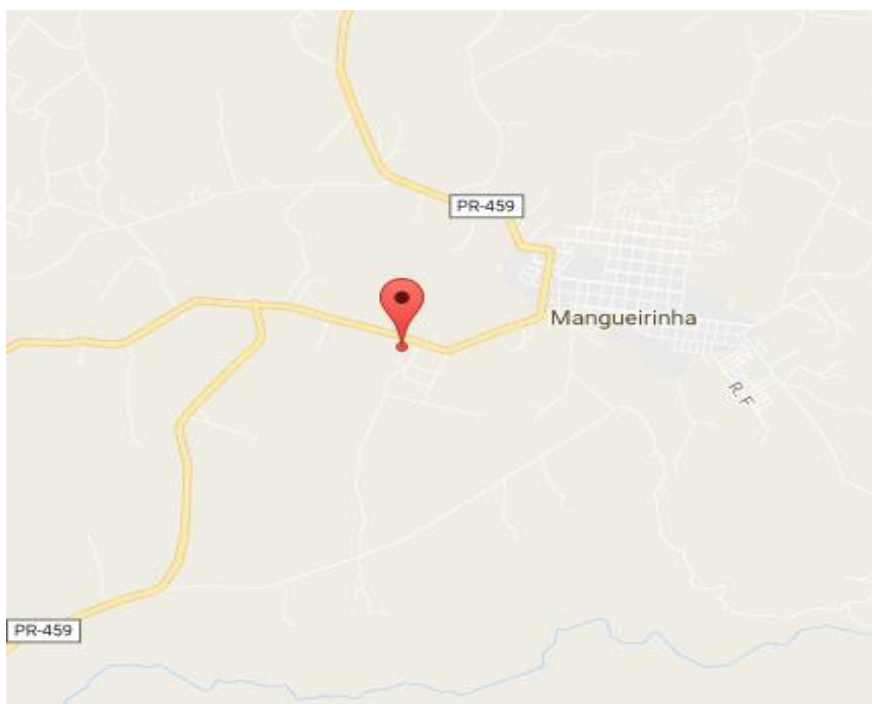
Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar  
Campo Belo CEP 04604-007  
Fone: +55 (11) 2476-5152  
Fax: +55 (11) 5041-6793  
contato@avalor.com.br  
www.avalor.com.br

### 4.3. RELACIONAMENTO URBANO

#### 4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando fica situado na Rua B, Lote 12 B 3, Mangueirinha – PR.

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



Detalhe mapa de localização

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

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

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

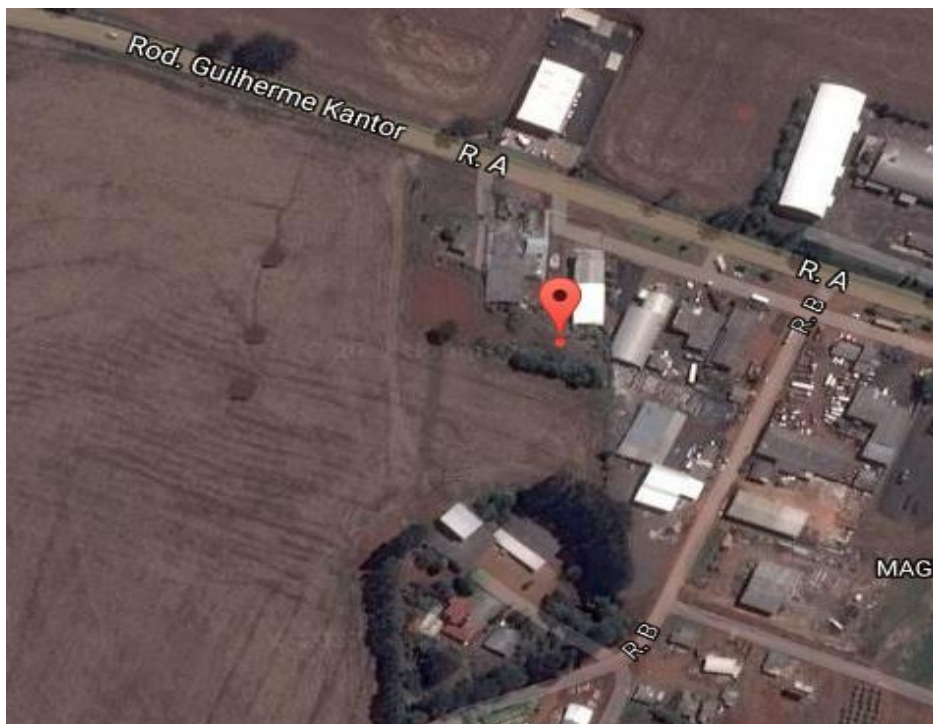


# Avalor

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



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;

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

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

### 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.

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

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

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitoria | 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

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 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;





Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

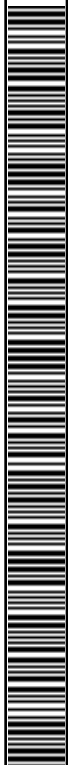
Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar  
Campo Belo CEP 04604-007  
Fone: +55 (11) 2476-5152  
Fax: +55 (11) 5041-6793  
contato@avalor.com.br  
www.avalor.com.br

d) 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.

**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	<b>R\$ 185.000,00</b> (Cento e oitenta e cinco 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





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

Tabela 5 página 19 da NBR 14.653-2 – Enquadramento

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

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

- na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- 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**

**Brasília | DF**  
(061) 4063-9218

**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

**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

## ANEXO 01

## MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

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-J6F4 3USR8 733U5 AM4QR



Brasília | DF  
(061) 4063-9218

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

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

<b>Brasília   DF</b> (061) 4063-9218	<b>Natal   RN</b> (084) 3034-9160	<b>Belo Horizonte   MG</b> (031) 4062-7254	<b>Rio de Janeiro   RJ</b> (021) 4063-7862	<b>Salvador   BA</b> (071) 4062-7062	<b>Porto Alegre   RS</b> (051) 4063-9390	<b>Florianópolis   SC</b> (048) 4052-8238	<b>Curitiba   PR</b> (041) 4063-8939
	<b>Maceió   AL</b> (082) 3029-9291	<b>Campo Grande   MS</b> (067) 4063-9170	<b>Vitoria   ES</b> (027) 4062-9439	<b>Goiania   GO</b> (062) 4053-9217	<b>Cuiabá   MT</b> (065) 4052-9635	<b>Fortaleza   CE</b> (085) 4062-9371	<b>Recife   PE</b> (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

1.	<b>Endereço:</b>	Rua Projetada Três				
	<b>Bairro:</b>	Centro	<b>Cidade:</b>	Mangueirinha	<b>UF:</b>	PR
	<b>Fonte:</b>	Santian Imóveis		<b>Telefone:</b>	(46) 3243-1924	
	<b>Forma:</b>	Regular	<b>Posição:</b>	Meio		
	<b>Topografia(m²):</b>	Aclive	<b>Área Total (m²):</b>	1.800,00	<b>Valor (R\$)</b>	390.000,00
	<b>Situação:</b>	1 Frente	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	216,67
2.	<b>Endereço:</b>	A 18 km da cidade de Mangueirinha				
	<b>Bairro:</b>	Recanto do Lago	<b>Cidade:</b>	Mangueirinha	<b>UF:</b>	PR
	<b>Fonte:</b>	Pastorello		<b>Telefone:</b>	(46) 3223-3993	
	<b>Forma:</b>	Irregular	<b>Posição:</b>	Meio		
	<b>Topografia(m²):</b>	Aclive acentuado	<b>Área Total (m²):</b>	3.145,00	<b>Valor (R\$)</b>	85.000,00
	<b>Situação:</b>	1 Frente	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	27,03
3.	<b>Endereço:</b>	Lago do Iguaçu				
	<b>Bairro:</b>	Morro Verde	<b>Cidade:</b>	Mangueirinha	<b>UF:</b>	PR
	<b>Fonte:</b>	Banenseg		<b>Telefone:</b>	(46) 3225-1602	
	<b>Forma:</b>	Regular	<b>Posição:</b>	Meio		
	<b>Topografia(m²):</b>	Declive	<b>Área Total (m²):</b>	3.200,00	<b>Valor (R\$)</b>	130.000,00
	<b>Situação:</b>	1 Frente	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	40,63
4.	<b>Endereço:</b>	Sentido Morro Verde				
	<b>Bairro:</b>	Alagado	<b>Cidade:</b>	Mangueirinha	<b>UF:</b>	PR
	<b>Fonte:</b>	Particular		<b>Telefone:</b>	(43) 99972-1421	
	<b>Forma:</b>	Irregular	<b>Posição:</b>	Meio		
	<b>Topografia(m²):</b>	Declive	<b>Área Total (m²):</b>	2.337,00	<b>Valor (R\$)</b>	100.000,00
	<b>Situação:</b>	1 Frente	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	42,79
5.	<b>Endereço:</b>	Próximo a cachoeira do Marreca				
	<b>Bairro:</b>	Alagado	<b>Cidade:</b>	Mangueirinha	<b>UF:</b>	PR
	<b>Fonte:</b>	Santian Imóveis		<b>Telefone:</b>	(46) 3243-1924	
	<b>Forma:</b>	Regular	<b>Posição:</b>	Meio		
	<b>Topografia(m²):</b>	Semi plana	<b>Área Total (m²):</b>	1.080,00	<b>Valor (R\$)</b>	70.000,00
	<b>Situação:</b>	1 Frente	<b>Superfície:</b>	Seca	<b>Valor unit.(R\$/m²)</b>	64,81



# 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-Localização #	f-Situação #	f-Superfície #	f-Vocação #	f-Área #	Homogen. R\$/m²
1	R\$ 390.000,00	1.800,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,10	1,10	235,95
2	R\$ 85.000,00	3.145,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	0,90	28,09
3	R\$ 130.000,00	3.200,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	0,90	44,34
4	R\$ 100.000,00	2.337,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	51,89
5	R\$ 70.000,00	1.080,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,10	1,10	74,11
								Média	86,88
								Mín.	65,16
								Máx.	108,60

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

**VALOR TOTAL (R\$):**

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

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

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

## 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-J6F4 3USR8 733U5 AM4QR



# 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

<b>REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS</b> Comarca de Manguelinho - Paraná Ref. Paulo Cesar Fretes Cardoso DELEGADO TITULAR CPF 199.222.738-04	<b>REGISTRO GERAL</b>	FORMA 1	<b>LIVRO 02</b>
	<b>MATRÍCULA Nº 8.312</b>	SERIECA <i>WJ</i>	

25 DE JUNHO DE 2014 = **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** = Consta do lote urbano Quinhão nº12 denominado "**PALMITAL - COVOZINHO**" com nova denominação Lote nº12 "B"3 (Doze "B" 3) situado nesta Cidade e Comarca de Manguelinho, Estado do Paraná, contendo a área superficial de 2.118,68m<sup>2</sup>, (Dois mil, cento e dezoito metros e sessenta e oito centímetros quadrados) de terras, com as seguintes **DIVISAS E CONFRONTAÇÕES** = "Partindo do ponto P01, localizado na divisa com o lote nº12-B-2 e com faixa de domínio da Rodovia PR-281, segue confrontando com a faixa de domínio da Rodovia PR-281, medindo 3,00mts. e azimute 108°52'58", chegando ao ponto P02; deste segue confrontando com o imóvel do Parque Industrial de Manguelinho, medindo 103,63mts. e azimute 179°48'08" chegando ao ponto P03; deste segue confrontando com o imóvel de Alcides Zanardi, medindo 49,84mts. e azimute 290°24'11", chegando ao ponto P04; deste segue confrontando com lote nº12, medindo 36,46mts. e azimute 0°45'10" chegando ao ponto P05; deste segue confrontando com os lotes nº12-B-1 e 12-B-2, medindo 47,06mts. e azimute 111°00'58", chegando ao ponto P06; deste segue confrontando com o lote nº12-B-2, medindo 67,13mts. e azimute 0°22'21", chegando ao ponto P01, início desta descrição; **PROPRIETÁRIOS = VALDEMAR MICHELON**, casado pelo Regime de Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6.515/77 com **IVONE MICHELON**, brasileiros, ele de profissão comerciante, portador da Cédula de Identidade sob nº3.714.832-6-SSP-Paraná, inscrito no CPF nº577.236.309-30, ela do lar, portadora da Cédula de Identidade sob nº3.049.156-4-SSP-Paraná, inscrita no CPF nº060.474.049-28, residentes e domiciliados na Rodovia PR-281 - Parque Industrial, nesta Cidade e **EMERSON DA SILVA MORAES**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, de profissão agropecuarista, portador da Cédula de Identidade nº6.093.823-7-SSP-Paraná, inscrito no CPF nº858.001.049-72, residente e domiciliado na Rodovia PR 281 - Parque Industrial, nesta Cidade e **MAXIMINO PASTORELLO S.A.**, pessoa jurídica, inscrito no CNPJ/ME nº73.818.767/0001-04 com sede a Rodovia BR 158 KM 517 na Cidade de Pato Branco - Paraná; **REGISTRO ANTERIOR = MATRÍCULA Nº4.637** combinado com AV=3-M=4.637 fichário Livro 2 deste Ofício; Dou fé; Manguelinho, 18 de Junho de 2014; Oficial Designada (Mônica Charnoski Antezana) Portaria nº 12/2013; *WJ*

**R-1-M-8.312-PROTOCOLO Nº43.666-26.06.2014 - ESCRITURA DE DIVISÃO AMIGÁVEL = TRANSMITENTES = VALDEMAR MICHELON**, casado pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei nº6.515/77 com **IVONE MICHELON**, brasileiros, ele de profissão comerciante, portador da Cédula de Identidade nº3.714.832-6-SSP-Paraná, inscrito no CPF nº577.236.309-30, ela de profissão do lar, portadora da Cédula de Identidade nº3.049.156-4-SSP-Paraná, inscrita no CPF nº060.474.049-28, residentes e domiciliados na Rodovia PR-281, Parque Industrial, nesta Cidade e **EMERSON DA SILVA MORAES**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, de profissão agropecuarista, portador da Cédula de Identidade nº6.093.823-7-SSP-Paraná, inscrito no CPF nº858.001.049-72, residente e domiciliado na Rodovia PR 281, Parque Industrial, nesta Cidade; **ADQUIRENTE = MAXIMINO PASTORELLO S.A.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/ME nº73.818.767/0001-04 com sede a Rodovia BR 158 KM 517 na Cidade de Pato Branco - Paraná; **FORMA DO TÍTULO = Escritura Pública de Divisão Amigável com Extinção de Condomínio do Livro nº87-E fls. 157 à 159, protocolo nº000124/2014 e Escritura Pública de Re-ratificação nº87-E fls.061 à 063, protocolo nº000203/2014, ambas lavradas no Notário Ademir Luiz Ehlers e devidamente assinada pela Escrevente Katia Zanardi, desta Cidade, datada de 23 de Abril de 2014 e 11 de Junho de 2014; **VALOR = R\$45.000,00** (Quarenta e cinco mil reais); **CONDICÕES = Não há; Toda área da presente MATRÍCULA**, sem benfeitorias; Dou fé; Custas Serventia VRC: 4.312,00 (R\$ 676,98); CPC: R\$ 6,57; Funrejus (Isento); Selo R\$ 3,00; Manguelinho, 26 de Junho de 2014; Oficial Designada (Mônica Charnoski Antezana) Portaria nº12/2013; *WJ***

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:J6F4 3USR8 733U5 AM4QR

# 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

CONTRATO

R-2-M-8312=PROT.45.898 =11.12.2014= **CONTRATO ROTATIVO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Nº16379-1**; Credor: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Iguape Intergrado - Sicoob Integrado agência de Coronel Vivida - Paraná; **REGISTRO = Nº.16.112 Livro 3. Auxiliar; VALOR = R\$850.000,00** (Oitocentos e cinquenta mil reais); **VENCIMENTO = 27 de Novembro de 2016**; Dou fe; Funrejus (Isento); Solo R\$3,00; Mangueirinha, 01 de Dezembro de 2014; Oficial Designada (Mônica Charnoski Antezana) Portaria nº12/2013; *wj*

**- CERTIDAD -**  
Certifico que a presente certidão de inteiro teor, via fotocópia, confere com a original existente e arquivada neste Ofício.  
18 DEZ. 2014  
*wj*  
Oficial

A fotocópia tem valor probatório de certidão de inteiro teor (Art. 19, § 1º - Lei 6.015/73.)

80.872.195/0001-07  
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
Rua Visconde de Guaporé, 422  
85043-000 Mangueirinha - Paraná

FUNARPEN Mônica Charnoski Antezana  
SELO DIGITAL Nº  
ca500.D48C5.e600E  
Control: yz02p.v123  
Consulte esse selo em <http://Funarpen.com.br>  
Oficial Designada  
Portaria nº12/2013

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-J6F4-3USR8-733U5-AM4QR

