

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



TERRENOS URBANOS

Avenida das Araucárias

Chapada

ARAUCÁRIA/PR

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



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	3
2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	4
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEIS.....	4
4.2. TERRENOS URBANOS	5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO.....	5
4.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA	7
4.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.....	8
4.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.	8
4.4. METODOLOGIA APLICADA.....	9
4.5. AVALIAÇÃO DE MERCADO	9
4.5.1 METODOLOGIA APLICADA.....	9
4.5.2 PESQUISA DE MERCADO	10
4.6. TRATAMENTO DE DADOS.....	12
4.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO.....	13
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	14
6. ANEXOS	16



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

- **Laudo:** 745517
- **Solicitante:** GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A.
- **Objeto:** Terrenos urbanos
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial
- **Endereço:** Avenida das Araucárias, Chapada – Araucária/PR
- **Data:** Fevereiro de 2017
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis avaliados possuem algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Os lotes estão próximos ao centro da cidade e localizados em uma das principais vias da cidade. Os terrenos da região de mesmas proporções são destinados a atividade industrial.

Quanto às características intrínsecas, os imóveis têm superfície seca, com leve declive e estão localizados em via arterial.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

3

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. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES DE MERCADO
Matrícula 26.875	R\$ 3.600.000,00 (Três milhões e seiscentos mil reais)
Matrícula 4.332	R\$ 4.186.000,00 (Quatro milhões cento e oitenta e seis mil reais)
Total	R\$ 7.786.000,00 (Sete milhões setecentos e oitenta e seis mil reais)

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEIS

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia das matrículas nº 26.875 e nº 4.332, expedidas pelo Registro de Imóveis da Comarca de Araucária-PR. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

4

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



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. TERRENOS URBANOS

Os imóveis avaliando tratam-se de um terreno, dividido em duas matrículas. A matrícula 26.873, denominada Quinhão 3, possui superfície de 14.545,00 m². A matrícula 4.332, denominada Quinhão 2, possui superfícies de 18.200,00 m². Abaixo memorial fotográfico dos imóveis.



Detalhes Gerais

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

Os imóveis em questão estão localizados na Avenida das Araucárias, Chapada - Araucárias/PR.

As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação se constitui em via arterial que recebe pavimentação asfáltica;
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é alta no logradouro de situação;

5

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

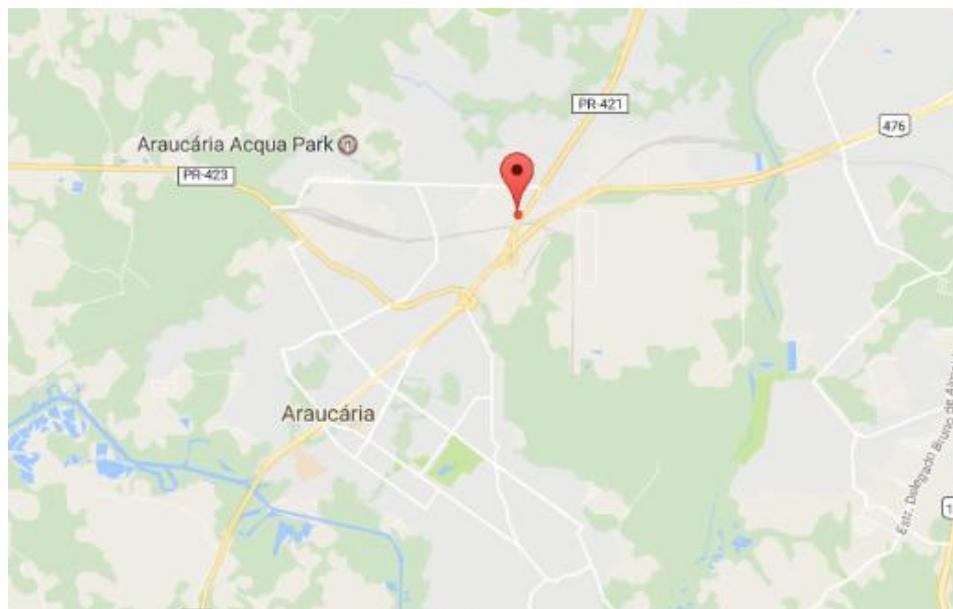
São Paulo - SP

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

- **Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações.



Detalhes do Acesso



Detalhes Mapa 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

4.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Coleta de lixo;
- Etc.

7

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

4.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, sendo predominantemente industrial.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é normal devido ao nível socioeconômico médio da região.

4.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 2 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo
- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Templos religiosos;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Supermercados;
- Etc;



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 14.653-2/2011.

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. AVALIAÇÃO DE MERCADO

4.5.1 Metodologia Aplicada

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 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

9



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

4.5.2 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 às supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);



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

- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
- Dimensões compatíveis;
 - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
 - Padrão construtivo semelhante;
 - Estado de conservação e obsolescimento similares.
- Além destas condições de semelhança, observar que:
- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

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).



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

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 DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.



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 JUSTO DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado. Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2017, corresponde, por arredondamento, a:

ITENS	VALORES DE MERCADO
Matrícula 26.875	R\$ 3.600.000,00 (Três milhões e seiscentos mil reais)
Matrícula 4.332	R\$ 4.186.000,00 (Quatro milhões cento e oitenta e seis mil reais)



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. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“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.”

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação 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; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	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; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo

14



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	Nível de significância (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%	3%

8 pontos

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I com 8 pontos.

Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

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

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5RW U9UAW BHGNN P5W3A

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

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal.

São Paulo, 17 de Fevereiro de 2017.



Breno Jardim Kuhn

Eng. Civil – CREA 156.856

16



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 1:

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

17

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	



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

PESQUISA DE MERCADO

Ele	Endereço	Bairro	Área (m ²)	Valor (R\$)
1	Rua Luis Franceschi	Thomaz Coelho	24.920,00	R\$ 7.500.000,00
2	Avenida das Araucárias	Chapada	30.980,00	R\$ 7.500.000,00
3	Avenida das Araucárias	Chapada	15.000,00	R\$ 7.000.000,00
4	Rua Rozália Wzorek, 2-308	Estação	30.149,00	R\$ 6.657.540,00
5	Rua Presidente Castelo Branco	Thomaz Coelho	22.006,00	R\$ 5.500.000,00
6	Avenida das Araucárias	Thomaz Coelho	9.947,00	R\$ 4.000.000,00
7	Rua Presidente Castelo Branco	Thomaz Coelho	15.305,00	R\$ 2.296.000,00
8	Avenida das Araucárias	Birigui	14.000,00	R\$ 3.500.000,00
9	Rua São Vicente de Paulo, 2-102	Centro	25.025,00	R\$ 7.340.440,00

V. Unit (R\$)	Posição	Situação	Formato	Contato
R\$ 300,96	Meio	1 frente	Regular	(41) 3011-5588
R\$ 242,09	Meio	1 frente	Regular	(41) 3027-7808
R\$ 466,67	Esquina	2 frentes	Regular	(41) 3072-0065
R\$ 220,82	Meio	1 frente	Irregular	(41) 3053-0202
R\$ 249,93	Meio	1 frente	Irregular	(41) 3022-2400
R\$ 402,13	Esquina	2 frentes	Regular	(41) 3027-7808
R\$ 150,02	Meio	1 frente	Irregular	(41) 3072-0065
R\$ 250,00	Meio	1 frente	Irregular	(41) 3027-7808
R\$ 293,32	Meio	1 frente	Irregular	(41) 3053-0202



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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

19

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	



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

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Privativa (m²)	Atratividade
1	300,96	24.920,00	Alta
2	242,09	30.980,00	Média
3	466,67	15.000,00	Muito Alta
4	220,82	30.149,00	Média
5	249,93	22.006,00	Média
6	402,13	9.947,00	Muito Alta
7	150,02	15.305,00	Baixa
8	250,00	14.000,00	Média
9	293,32	25.025,00	Alta

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R\$/m²: Variável numérica dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes :

- Área Privativa (m²) : Variável numérica independente que define a área privativa da sala comercial..
- Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel no mercado imobiliário, baseada na topografia, posição, fluxo da via, situação do imóvel. Sendo:

Classificação :

Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : 0,0799

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	5,6078	0,3327	5,93%
1/Área Privativa (m²)	5,4993x10 ⁻⁵	2,2687x10 ⁻⁵	41,25%
Ln(Atratividade)	0,8602	0,4357	50,65%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

20

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



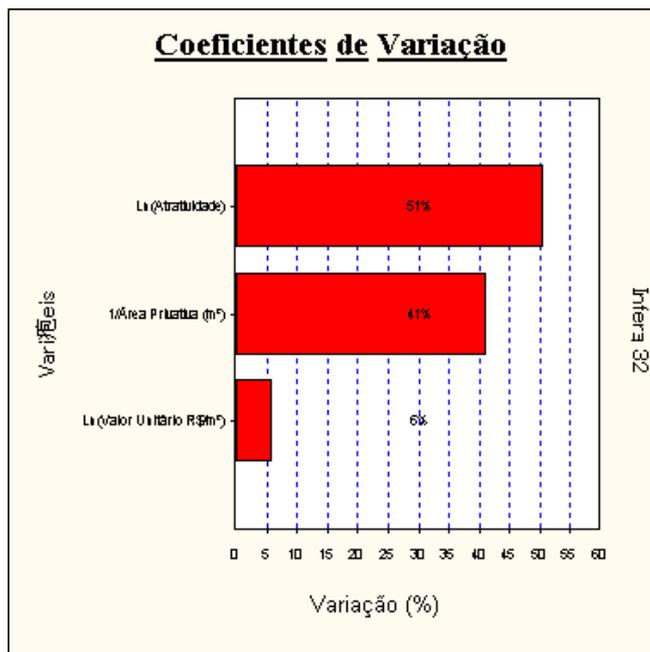


Engenharia de Avaliações

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

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor Unitário R\$/m²	286,22	95,9615	150,02	466,67	316,65	33,5277
Área Privativa (m²)	20814,67	7543,0129	9947,00	30980,00	21033,00	36,2389
Atratividade	2,5555	1,0137	1,0000	4,0000	3,0000	39,6701

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5RW U9UAW BHGNN P5W3A

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar

Campo Belo CEP 04604-007

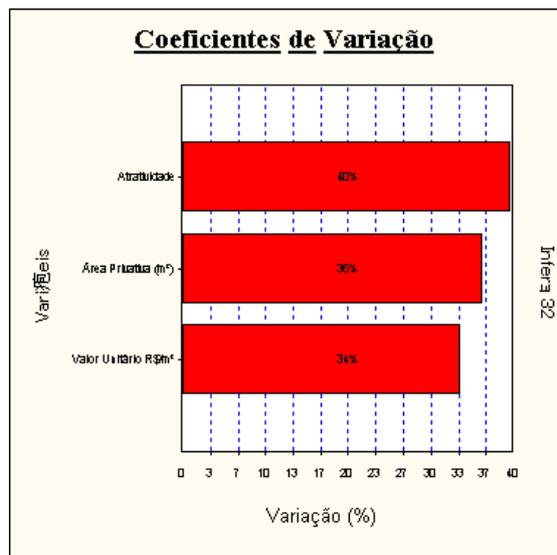
Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

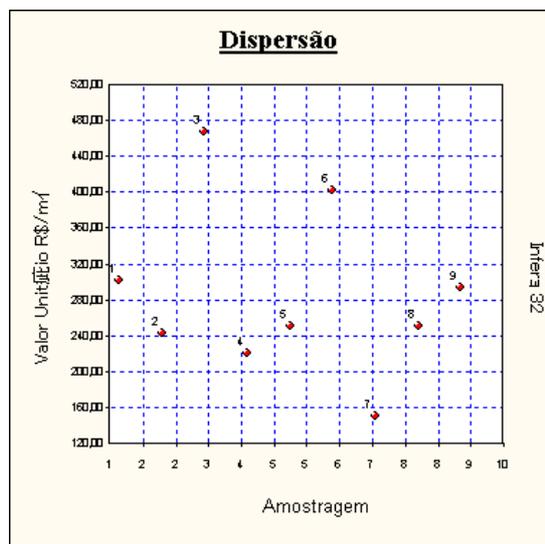
contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



22

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

Dispersão em Torno da Média

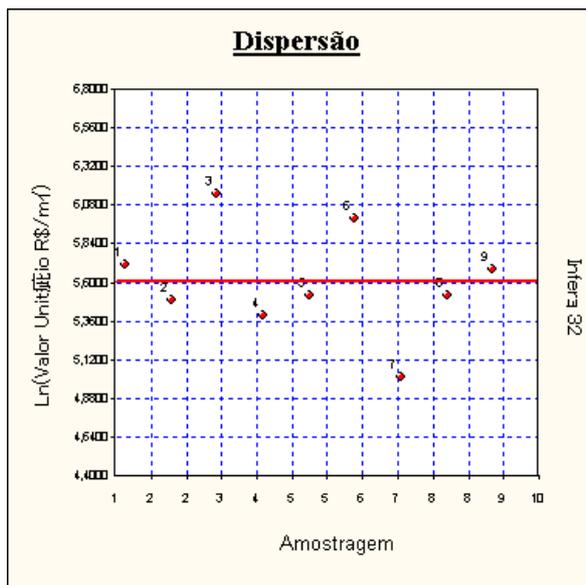


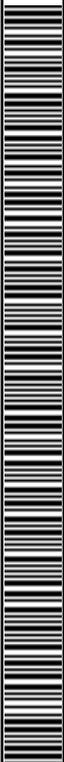
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	300,96	314,97	14,01	4,6567 %
2	242,09	232,19	-9,90	-4,0887 %
3	466,67	405,90	-60,77	-13,0225 %
4	220,82	232,56	11,74	5,3160 %
5	249,93	237,69	-12,24	-4,8989 %
6	402,13	431,07	28,94	7,1971 %
7	150,02	149,73	-0,29	-0,1904 %
8	250,00	248,92	-1,08	-0,4328 %
9	293,32	314,88	21,56	7,3506 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.



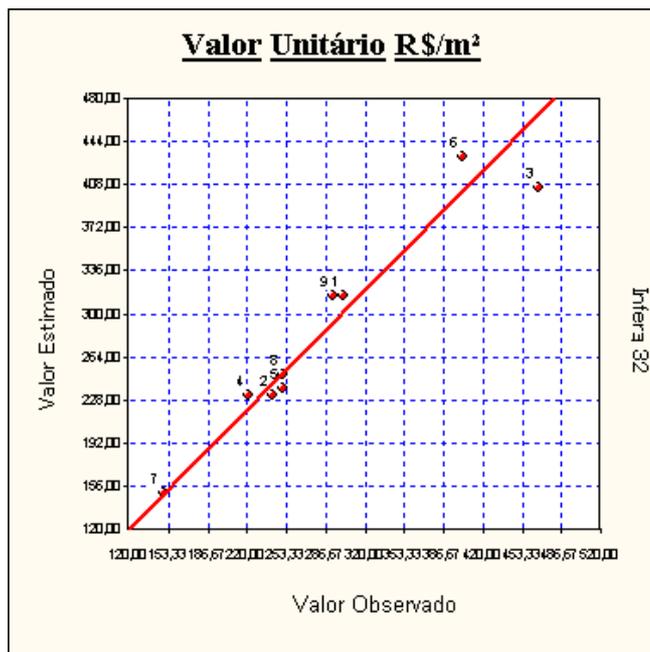


Engenharia de Avaliações

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

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 4,8928 + 1776,8 / [\text{Área Privativa (m}^2)] + 0,7177 \times \ln([\text{Atratividade}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(4,8928 + 1776,8 / [\text{Área Privativa (m}^2)] + 0,7177 \times \ln([\text{Atratividade}])))$$

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



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J5RW U9UAW BHGNN P5W3A

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

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Privativa (m²)	b1 = 1776,7949	1289,7018	-80,0609	3633,6507
Atratividade	b2 = 0,7176	0,0671	0,6209	0,8143

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9781
Valor t calculado : 11,51
Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,9567
Coefficiente r² ajustado : 0,9422

Classificação : Correlação Fortíssima

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área Privativa (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	0,3632	0,9711
Área Privativa (m²)	0,3632	1,0000	0,2575
Atratividade	0,9711	0,2575	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m²	Área Privativa (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	∞	0,955	9,960
Área Privativa (m²)	0,955	∞	0,653
Atratividade	9,960	0,653	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

25

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,1342

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Privativa (m²)	b1	1,426	20%	Sim
Atratividade	b2	11,06	3,3x10 ^{-39%}	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,5534

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Privativa (m²)	b1	1,378	11%
Atratividade	b2	10,69	2,0x10 ^{-39%}

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 3,3730x10⁻¹⁹

Momento central de 2ª ordem : 4,2633x10⁻³

Momento central de 3ª ordem : 2,2107x10⁻⁴

Momento central de 4ª ordem : 2,4564x10⁻⁵

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,7941	0	0
Curtose	-1,6485	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

26

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

Avalor

Engenharia de Avaliações

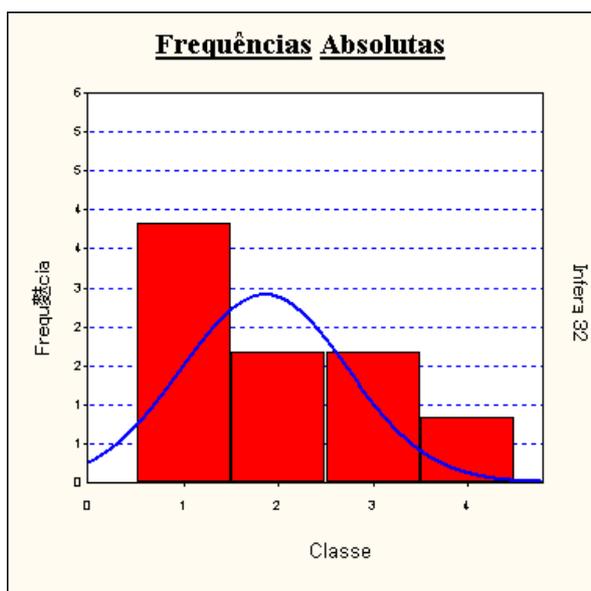
São Paulo - SP

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

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,0709	-0,0183	4	44,44	-0,0594
2	-0,0183	0,0342	2	22,22	$3,1213 \times 10^{-3}$
3	0,0342	0,0869	2	22,22	0,0459
4	0,0869	0,1395	1	11,11	0,1395

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

27

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



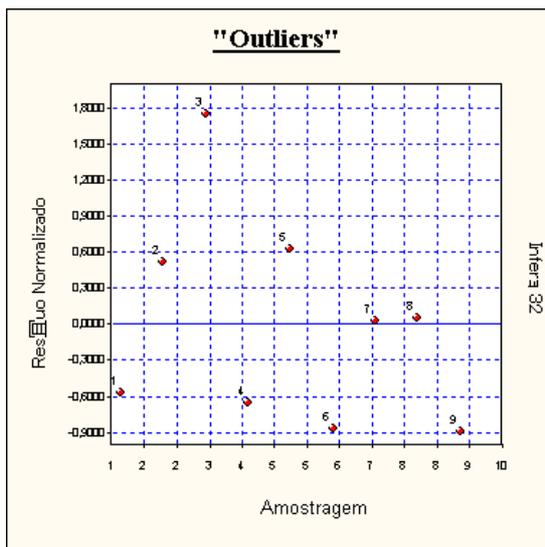


Engenharia de Avaliações

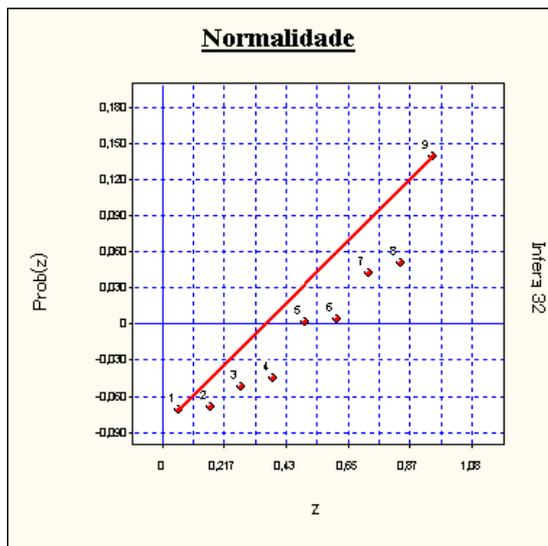
São Paulo - SP

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Reta de Normalidade



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5RW U9UAW BHGNN P5W3A

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

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3271
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).*

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Privativa (m²)	9.947,00	30.980,00	14.545,00
Atratividade	Baixa	Muito Alta	Média

Nenhuma característica do Terreno urbano sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.



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

Formação dos Valores – Matrícula 26.875

Variáveis independentes :

- Área Privativa (m²) = 14.545,00
- Atratividade = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno urbano =
R\$/m² 247,74

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2 = Exp(4,8928 + 1776,8 / [Área\ Privativa\ (m^2)] + 0,7177 \times Ln([Atratividade]))]$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$/m² 235,42

Máximo : R\$/m² 260,69

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma área de 14545 m², teremos :

Valor de mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 3.603.336,45

Valor de mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 3.424.233,48

Valor de mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 3.791.807,33

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Privativa (m²)	9.947,00	30.980,00	14.545,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Atratividade	Baixa	Muito Alta	Média	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

30

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

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área Privativa (m²)	262,13	232,19	247,74	Dentro do intervalo
Atratividade	150,65	407,40	247,74	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Privativa (m²)	Aprovada
Atratividade	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.**

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Privativa (m²)	241,49	254,15	12,66	5,11
Atratividade	243,77	251,77	8,01	3,23
E(Valor Unitário R\$/m²)	218,43	280,98	62,55	25,05
Valor Estimado	235,42	260,69	25,27	10,19

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

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

Formação dos Valores – Matrícula 4.332

Variáveis independentes :

- Área Privativa (m²) = 18.200,00
- Atratividade = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno urbano =
R\$/m² 230,00

Valor de mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 4.186.000,00

32



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 2:

DOCUMENTAÇÃO LEGAL

33

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	



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

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARACAJU - PR
Rua Major Sérgio Pereira de Souza, 556, CEP 03702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDREA TEMPSKI ALVES PINTO - Oficial Substituta
GRAYGIELLE SANTOS PEREIRA - Oficial Substituta
ANGELITA APARECIDA ANÇAY FONTANA - Escrevente Juramentada
EVELIN JOISE HARTMANN - Escrevente Juramentada

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 2 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARACAJU - PR
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: - 26.875
28 de Agosto de 1.997.

Imóvel: - Terreno urbano, com a área de 14.345,00m² (quatorze mil, quinhentos e quarenta e cinco metros quadrados), sito no lugar CHÁ-PARA, neste Município, confrontando-se: pela frente, com a Avenida das Aracajuínas; pelo lado direito, com o quinhão nº 01 de José Pietrovski; pelo lado esquerdo, com o quinhão nº 01, de Duarte Antônio Campanholo; e, finalmente, pelas fundas, com banhado e tanque. Ind. Fiscal nº 01.02.00.093-1406-01.

Proprietário: - JOCIANA CAMPANHOLA, brasileira, separada judicialmente, funcionária municipal, identidade 3.156.853-1-PR, CPF 540.734.919-20, residente e domiciliada na Cidade da Lagoa-PR, à Rua Duques de Caxias nº 74.

Registro Anterior: - Matrícula sob nº 4436 do livro nº 02 de Registro Geral, feita em 05/06/79. O referido é verdade e dou fé. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a detilografar, e eu José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevo:

R-1-26.875 Data: 28/08/97 Prod. 45.904 em 25/08/97 - COMPRA E VENDA COM FATO COMISSÓRIO - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, com Fato Comissório, lavrada em 07 de Agosto de 1.997, do fls. 150/151 do livro 0354-N, do Tabelionato desta Cidade; JOCIANA CAMPANHOLA, já qualificada; vende o imóvel desta matrícula, a RAI TOE & CARRARO LIDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Cidade, à Rodovia do Xisto nº 2.876, Bairro Sabiá, CEP sob nº 72.419-831/0001-01, representada por seu sócio: VALDIR NE MATOS SILVA, pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago da seguinte forma: neste ato a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e o restante em seis parcelas de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), será pago em 06 (seis) parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), vencível em 25/08/97 e as cinco demais parcelas no valor cada uma de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo as vencíveis em 15/09/97; 15/10/97; 15/11/97; 15/12/97 e 15/01/98, parcelas essas representadas por 06 (seis) Notas Promissórias que ficarão vinculadas a esta Escritura, com a cláusula de FATO COMISSÓRIO. IREI nº 0553/97 em 11/08/97 R\$ 700,00. CH- 3.285VW R\$ 245,76. O referido é verdade e dou fé. Aracaju, 28 de Agosto de 1.997. Eu, Iracema Cieli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituta, a detilografar, e eu José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscrevo:

- segue no verso -

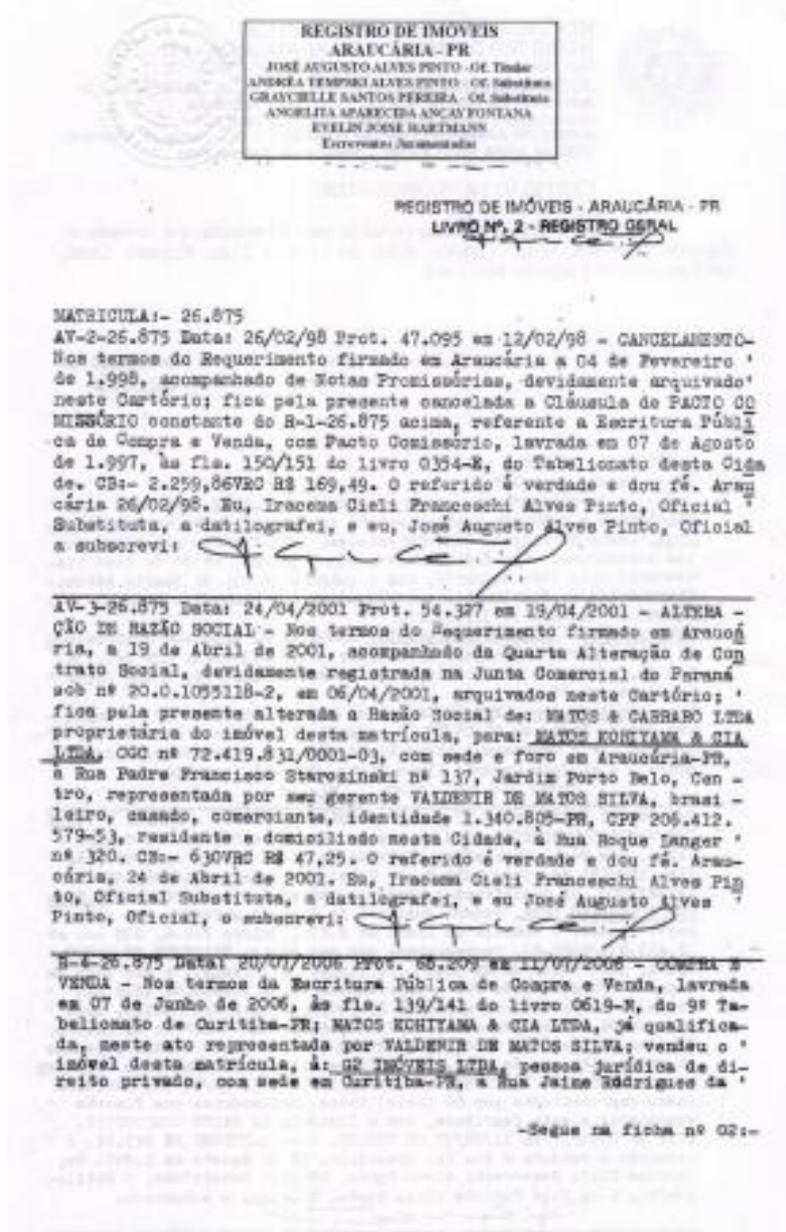
34

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



35



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

 **REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Seznem Pereira de Souza, 506, CEP 83702-270
JOSE AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDREA TEMPSKI ALVES PINTO - Oficial Substituto
GRAYCIELLE SANTOS PEREIRA - Oficial Substituto
ANGELITA APARECIDA ANÇAY FONTANA - Escrevente Juramentada
EVELIN JOISE HARTMANN - Escrevente Juramentada

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 2 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: - 26.875/2
Boqua nº 105, 1º andar, bairro Pinheirinho, CNPJ nº 05.749.279/0001-24, neste ato representada por GEOVANA PAOLA FAVRETTO PERES, pelo valor de R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais) e sem condições. ITRSI nº 0719/2006 em 11/07/2006 R\$ 2.680,00, FUNDEJUS-Cód. 46020109 em 07/06/2006 R\$ 232,00. CRI- 4.312VTC R\$ 452,76. O referido é verdade e dou fé. Aracária, 30 de Julho de 2006. Eu, Iracema Cielli Franceschi Alves Pinto, Oficial Substituto, a datilografar, e eu José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subcrevtei.

R-5-26.875 Data: 11/09/2014 Prot. 106.561 - PERMUTA COM TORNA - Nos termos da Escritura Pública de Permuta com Torna em Distrício, lavrada em 21/08/2014, de fls. 017022 do Livro 0801-N, do 9º Tabelionato da Comarca de Curitiba-PR; G2 IMÓVEIS LTDA, já qualificada conforme R-4-26.874 acima, neste ato representada por GEOVANA PAOLA FAVRETTO PERES, CPF 053.368.699-35; transferiu por Permuta o imóvel desta matrícula, à **MMP DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 05.609.181/0001-07, com sede à Rua Lúcia Casarigo Zampieri nº 1.438, bairro Tindiquera, nesta Cidade, neste ato representada por MAXIMINO PASTORELLO, CPF 518.576.939-49, pelo valor de R\$ 1.700.000,00 (um milhão, setecentos mil e oito reais), pelos seguintes imóveis: 1) Apartamento sob nº 62, matriculado sob nº 44.070, avaliado em R\$ 750.000,00 (setecentos e trinta mil reais); 2) Vaga de estacionamento simples sob nº 07, matriculado sob nº 44.071, avaliado em R\$ 55.000,00 (cinco mil reais); e 3) Vaga de estacionamento simples sob nº 08, matriculado sob nº 44.072, avaliado em R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), todos localizados no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NORTHWEST, sito à Rua Marechal José Bernardino Bonfatti nº 1.258, Curitiba-PR e matriculados na 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba-PR, totalizando R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). A segunda permutante MMP DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO S.A., pagará a diferença, no valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil e oito reais), à primeira permutante G2 IMÓVEIS LTDA, da seguinte forma: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) representado pela cheque nº 238155, emitido pela empresa MMP Distribuidora de Petróleo S.A., contra o Banco do Brasil S.A., Banco nº 901 - Agência 3402; e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil e oito reais) será quitado através de 12 (doze) prestações, mensais e sucessivas, no valor de 41.667,33 (quarenta e um mil, seiscentos e sessenta e sete reais e trinta e três centavos), cada uma, vencendo a primeira delas no dia 21/09/2014 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, conseqüentemente a última delas vencerá no dia 21/08/2015, prestações essas que serão pagas mediante depósito ou transferência para a conta nº 10250-4 do Banco Brasileiro S.A., Banco nº 237 - Agência 2471-6, de titularidade de G2 Imóveis Ltda, servindo como prova da quitação todos comprovantes de depósito.

- segue no verso -

36

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5RW U9UAW BHGN P5W3A



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 IMOVEIS
ARAUCÁRIA - PR
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Of. Titular
ANDREA TEMPESI ALVES PINTO - Of. Substituto
GRACYELLE SANTOS PEREIRA - Of. Substituto
ANGELITA APARECIDA ANCAI FONTANA
EVELIN JOSE HARTMANN
Escrituras Documentadas

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA - 26.875
bancários/TEO. As parcelas sofreram reajustes mensais com base no IGP/M. Com demais condições constantes da referida Escritura, devidamente arquivada neste Cartório. ITBI nº 1654/2014 em 21/08/2014 R\$ 34.000,16. FUNREJUS em 22/08/2014 R\$ 1.821,20. CB- 4.312VRC R\$ 678,98. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 08/10/2014. Eu, Andréa Tempesi Alves Pinto, Oficial Substituta, o digitei e o subscrevi:

AV-6-26.875 Data: 13/07/2015 Prot. 111.643 - CANCELAMENTO - Nos termos do Recibo de Quitação, firmado em Curitiba-PR, à 11/06/2015, devidamente arquivado neste Cartório; foi pela presente quitada a taxa relacionada a Prometa constante do R-5-26.875 acima, referente a Escritura Pública de Prometa com Termo em Datas, lavrada em 21/08/2014, às fls. 017/022 do Livro 0801-N, do 5º Tabelionato da Comarca de Curitiba-PR. CB- 2.156VRC R\$ 360,05. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 10/08/2015. Eu, Gracyelle Santos Pereira, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

AV-7-26.875 Data: 13/07/2015 Prot. 111.641 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL - Nos termos do Requerimento firmado em Pato Branco-PR, à 26/05/2015, acompanhado de Ata da 46ª Assembleia Geral Extraordinária, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná (JUCEPAR) sob nº 20151523525, em 18/05/2015, devidamente arquivados neste Cartório; fica pela presente alterada a Razão Social de MMP DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO S.A., proprietária do imóvel desta matrícula, para: **GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A.**, CNPJ 03.609.381/0001-07, com sede à Rua Lúcia Camargo Zappieri nº 1.438, Bairro Tindiquera, Araucária-PR. CB- 630VRC R\$ 105,21. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 19/08/2015. Eu, Gracyelle Santos Pereira, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

R-8-26.875 Data: 13/07/2015 Prot. 111.644 - HIPOTECA - Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 09/07/2015, às fls. 183/190, do Livro 2058-N, do 7º Tabelionato da Comarca de Curitiba-PR; a proprietária GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A., já qualificada, na qualidade de Hipotecante, juntamente com outros Hipotecantes; gravou por hipoteca o imóvel desta matrícula, em favor de **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade de economia mista, CNPJ 34.274.233/0001-02, com sede à Rua Correia Vasquez nº 250, térreo, 1º ao 5º andares, Rio de Janeiro-RJ, para garantia da dívida assumida por: **COMERCIO DE COMBUSTÍVEIS FOSTORELLO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 39.964.177/0007-53, com

- segue na folha 3 -

37

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

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira da Souza, 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDREA TEMPSKI ALVES PINTO - Oficial Substituta
GRACIELLE SANTOS PEREIRA - Oficial Substituta
ANGELITA APARECIDA ANÇAY FONTANA - Escrivente Juramentada
EVELIN JOISE HARTMANN - Escrivente Juramentada

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 2 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Graciele Santos Pereira

MATRÍCULA: 26.875/5
sede à Rodovia BR 277, Km 331, s/nº, Guarapuava-PR; **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 79.964.177/0015-00, com sede à Rodovia BR 182, Km 30, s/nº, Lindoeste-PR; **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 79.964.177/0015-61, com sede à Rodovia Manoel Lantini Martins PRC 280, Km 194, s/nº, Maripóla-PR; **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 79.964.177/0016-44, com sede à Rodovia BR 377, Km 212, s/nº, Ipiranga-PR; **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 79.964.177/0005-91, com sede no Comércio Leste, s/nº, São José dos Pinhais-PR; **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 79.964.177/0017-25, com sede à Rodovia BR 364, Km 210, Realeza-PR; **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 79.964.177/0014-82, com sede à Rodovia BR 153, Km 78,9, s/nº, Bady Bassio-SP; **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 79.964.177/0006-72, com sede à Rua Osarubara nº 730, Juruville-SC; **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 79.964.177/0018-06, com sede à Rodovia BR 376, Km 66, Guaiçabá-PR, no valor de R\$ 22.806.000,00 (vinte e dois milhões de reais), juntamente com o imóvel da Matrícula nº 4.332, deste Registro, e imóveis de outras Comarcas, pelo prazo de 72 (setenta e dois) meses, contados da data da assinatura da Escritura, sendo renovado automaticamente. Com demais cláusulas e condições constantes da referida Escritura devidamente arquivada neste Cartório. FUNREJUS em 99/07/2015 R\$ 52.376,00. CH-2.156VRC R\$ 560,85. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 10/08/2015. Eu, Graciele Santos Pereira, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

Graciele Santos Pereira

O referido é verdade e dou fé. CB - Certidão R\$ 16,82 - VRC 91,31 - Selo R\$ 4,40 - ISS 5% - Funrejus 25%

Araucária 1 de novembro de 2016

Oficial *Graciele Santos Pereira*

REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAUCÁRIA - PR
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Of. Titular
ANDREA TEMPSKI ALVES PINTO - Of. Substituta
GRACIELLE SANTOS PEREIRA - Of. Substituta
ANGELITA APARECIDA ANÇAY FONTANA
EVELIN JOISE HARTMANN
Escriventes Juramentadas

FUNREJUS
SELO DIGITAL Nº
26875/5
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

38



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



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

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sérgio Pereira de Souza, 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDREA TEMPSKI ALVES PINTO - Oficial Substituta
GRAYCELLE SANTOS PEREIRA - Oficial Substituta
ANGELITA APARECIDA ANÇAY FONTANA - Escrevente Juramentada
EVELIN JOSÉ HARTMANN - Escrevente Juramentada

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que, revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 2 de Registro Geral, verificou constar a seguinte Matrícula:

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - 4332/1
18 de Abril de 1979
Invol: O lote de terreno urbano sob denominação de Quilombo 3 (três) com a área de 18.300,00 m² (dezoito mil e trinta metros quadrados) sita no lugar Quilombo, neste Município, confrontando-se pela frente em 39,90 metros, com a área destinada ao alargamento da Avenida das Araucárias pelo lado direito, em 465,00 metros, com o quinhão 4 do Arcelino Caspary; aos fundos, em 39,10 metros, com terras de Arnaldo do Caspary; e, finalmente, pelo lado esquerdo, em 430,00 metros, com o quinhão 1 e 2 de Joacyr Caspary e Neusa Piotrowski e Wanda Piotrowski. Inscrição Cadastral 01.2.053.146.001.
Proprietários: ARNESTO CASPARY, brasileiro, viúvo, do comércio, Identidade 301.190-PR, CPF 007.061.039-34, residente na Estação, nesta Cidade; FRANCA ANTONIO CASPARY e sua esposa FÁBULA CASPARY ele comerciante, Identidade 1.374.579-JR, CPF 000.151.149-78, ele do lar, Identidade 95.797-PR, residentes e domiciliados na Rua Francisco Torres, 54, Curitiba; ARI MARCELIANO CASPARY e sua esposa MIRIAM COMISSARI CASPARY, brasileiros, ele industrial, Identidade 69.469-PR, CPF 000.151.069-33, ela do lar, Identidade 95.928-JR, residentes e domiciliados na Rua Anistias de Barros, 701, Curitiba; SEBASTIÃO CASPARY e sua esposa TERESA ESTRELA CASPARY, brasileiros, ele aposentado, Identidade 1.275.110-SP, ela do lar, Identidade 1.009.681-SP, residentes em São Paulo-SP, na Rua Mathews Gross, 625, CPF 002.693.208-15 e 191.235.689-63, respectivamente, nesta ato, representados por seu procurador, ARNESTO CASPARY, acima qualificado, conforme procuração; todos brasileiros.
Registro anteriores Registros sob nºs 2, 3, 4, e 5 da matrícula 4059 do livro 2 de Registro Geral e Registro 2 da Matrícula 1214 do livro 2 de Registro Geral, deste Registro, feitas respectivamente em 20 de Setembro de 1978 e 26/09/79. O referido é verdade e dos fs. 02, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscreevi.

8-1-4332 Data: 18/04/79 Proc. 7513 - DIVISÃO ARUCÁRIA - Nos termos da Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada em 05 de março de 1979, às fls. 145 do livro 162 do Tabelião desta Cidade; o quinhão 3 acima, com o extinguido de condomínio, a DEBATE ANTONIO CASPARY e sua esposa FÁBULA CASPARY, acima qualificados; seu valor declarada em condições. US: R 1.074,50. O referido é verdade e dos fs. 02, Tereza Purman, Esp. Juramentada, o Autógrafo e eu, José Augusto Alves Pinto, Oficial, o subscreevi.

8-2-4332 Data: 22/05/77 Proc. 24.462 - ARAUCÁRIA - Nos termos do Edital de Partilha extralide dos Atos de Inventário nº 846/55, em 10 de Abril de 1957, pelo Escrivão da 7ª Vara Cível e Condição de Curitiba. N. Sentença de 25/02/77, homologada pelo Ms. Juiz de Direito Cyro N. Maurício Gross; FÁBULA CASPARY, viúva, CPF 010.962.789-00, acima qualificados adquiriu por herança do Espólio de FRANCA ANTONIO CASPARY; seu condições; sua parte ideal no valor de R\$ 31.900,00 sobre avaliação de R\$ 63.000,00, no imóvel acima matriculado. Custas Tax. Segus no Verso:-

40

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



41

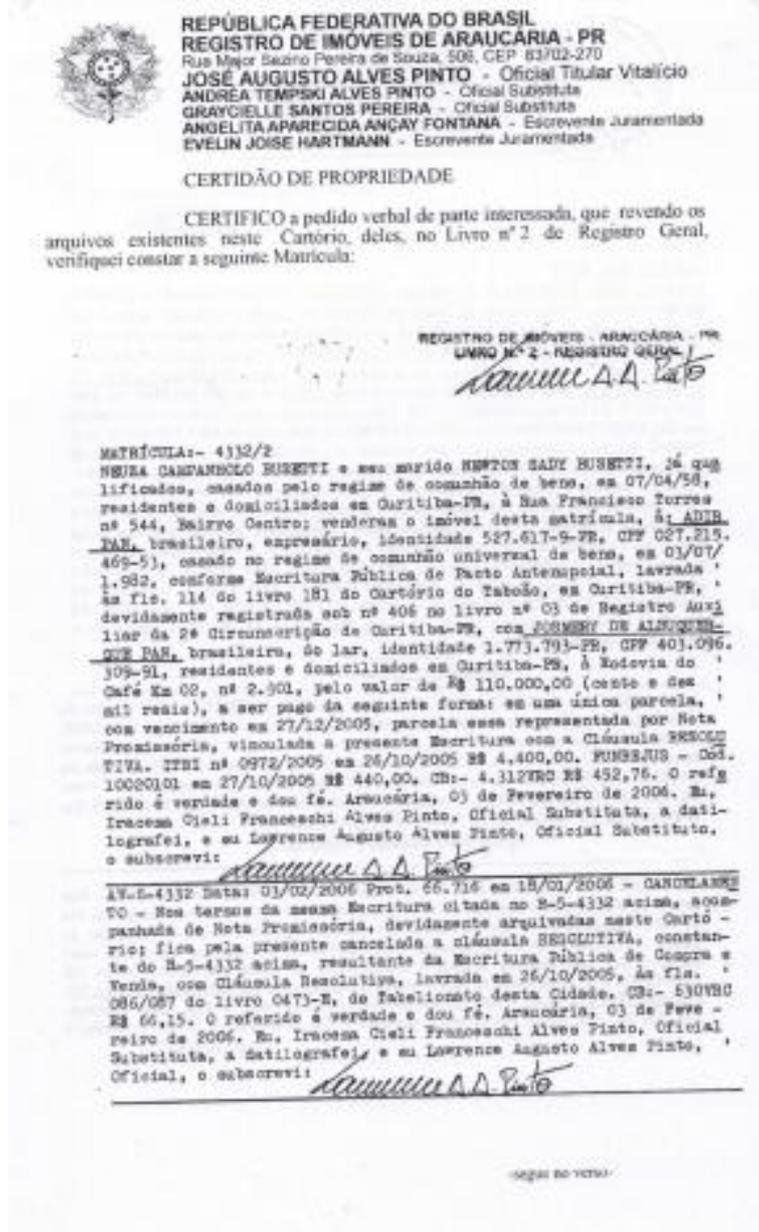


Avalor

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



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:J5RW U9UAW BHGN P5W3A

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar

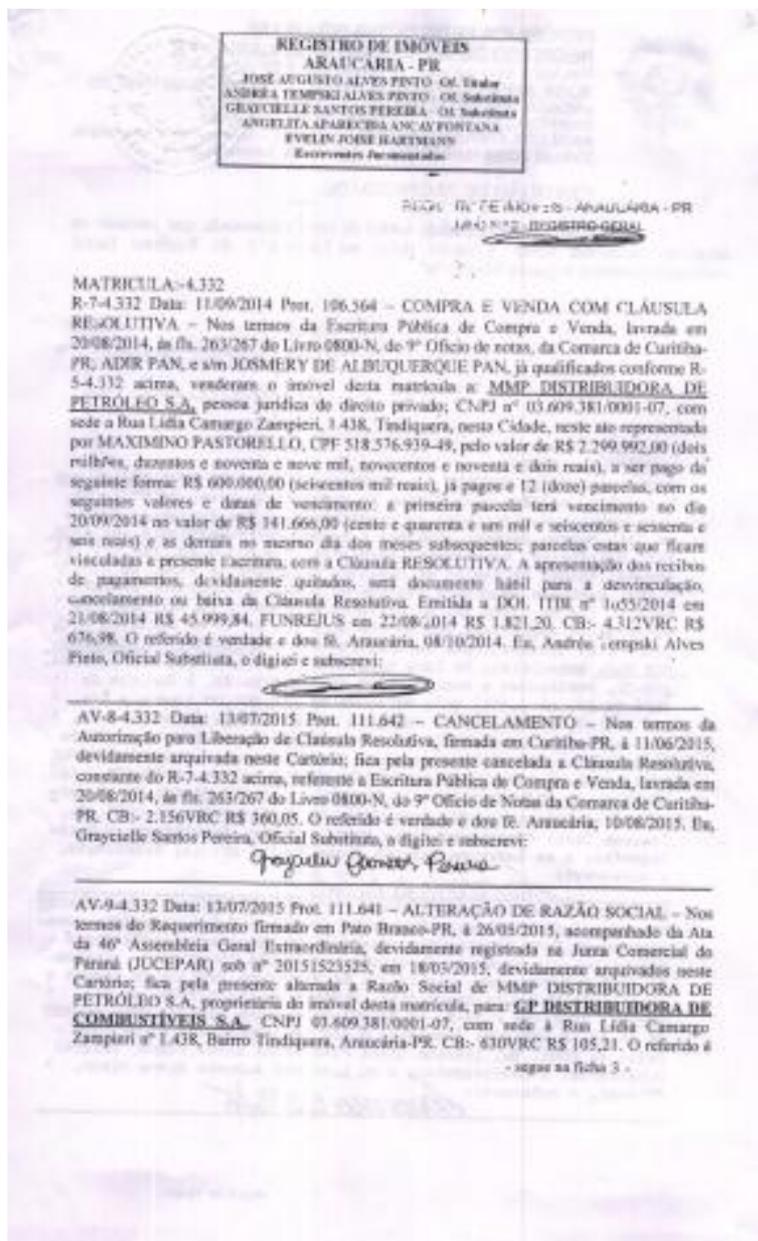
Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br



43

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5RW U9UAW BHGNN P5W3A

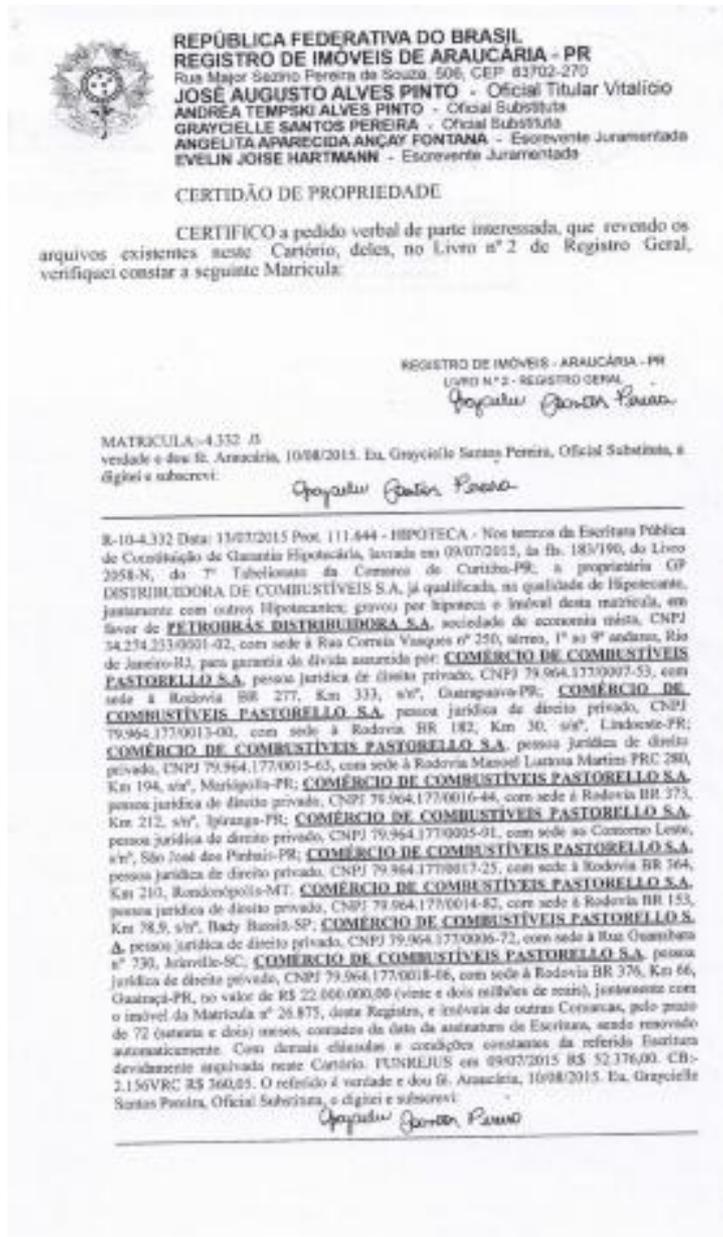


Avalor

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



44



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



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

