

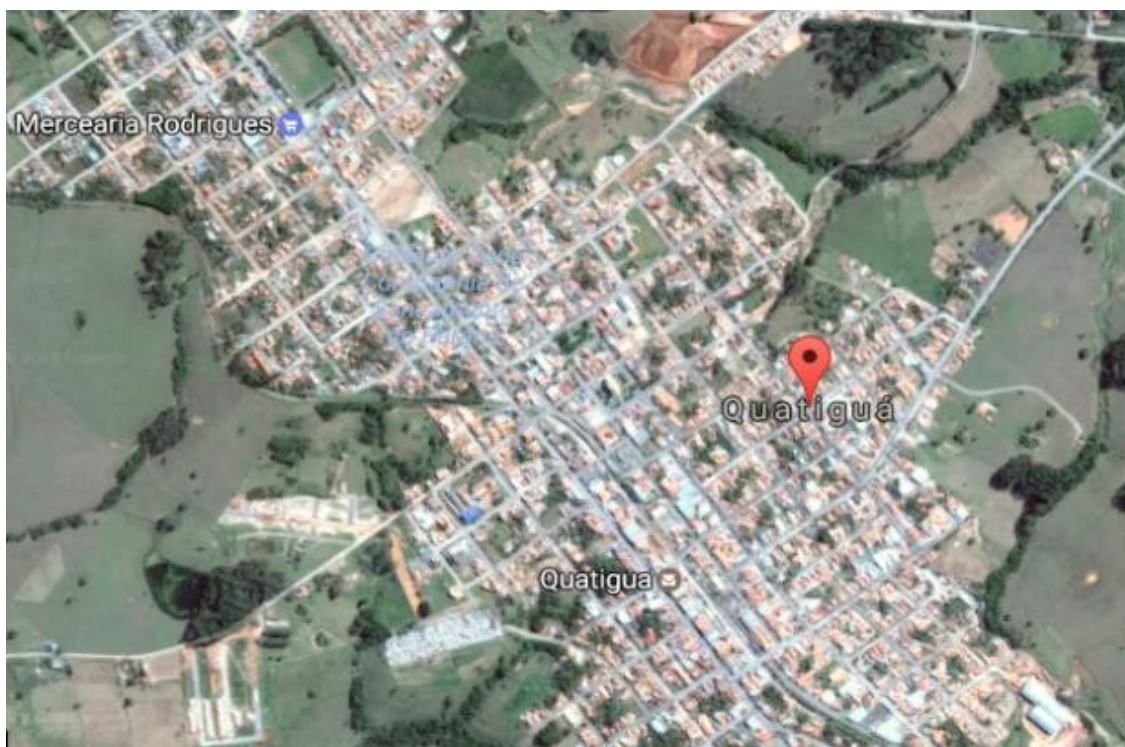
# Avalor

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

Rua Nair Bueno de Moraes

Jardim Iraci

**QUATIGUÁ/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.....	7
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:** Rua Nair Bueno de Moraes, Jardim Iraci - Quatiguá/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, portanto possui fácil acesso a toda cidade.

Quanto às características intrínsecas, os imóveis têm superfície seca, com semi plana e estão localizados em via coletora.

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

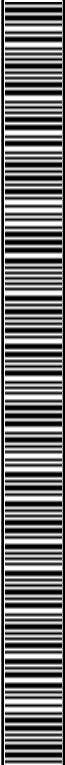
Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

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

## 3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES DE MERCADO
Matrícula 9.230	<b>R\$ 60.500,00</b> (Sessenta mil e quinhentos reais)
Matrícula 9.231	<b>R\$ 60.500,00</b> (Sessenta mil e quinhentos reais)
<b>Total</b>	<b>R\$ 121.000,00</b> (Cento e vinte e um 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 9.230 e nº 9.231, expedidas pelo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Joaquim Távora-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 dois terrenos, localizados na Rua Nair Bueno de Moraes. A matrícula 9.230, fica no número 620 e possui superfície de 161,00 m². A matrícula 9.231, fica no número 610 e possui superfície de 161,00 m².

## 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

Os imóveis em questão estão localizados na Rua Nair Bueno de Moraes, Jardim Iraci - Quatiguá/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 baixa no logradouro de situação;
- **Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações.



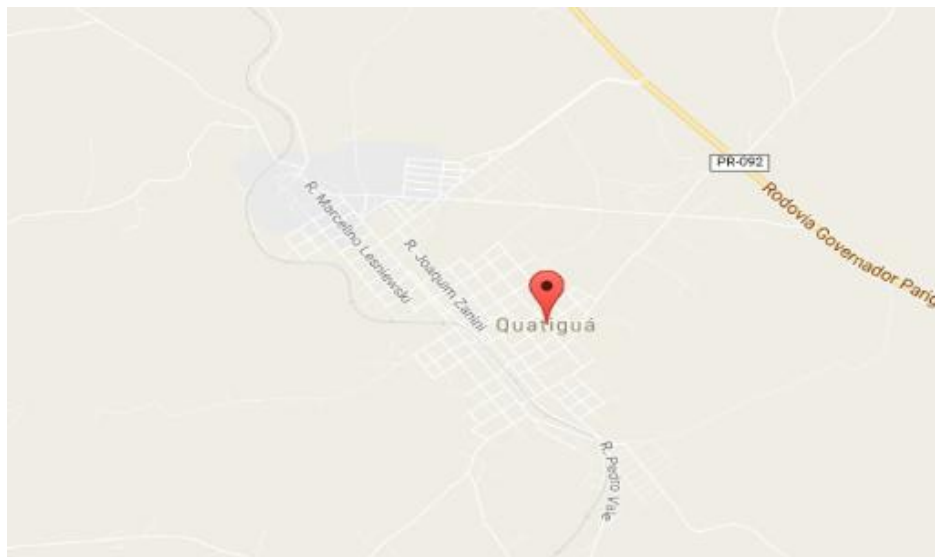


# Avalor

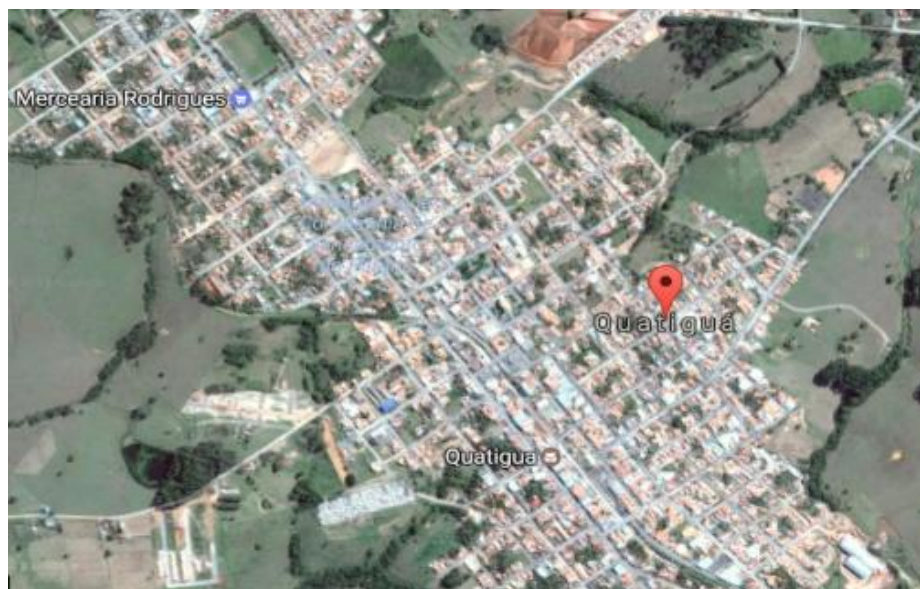
Engenharia de Avaliações

## 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 Mapa Localização



Detalhes Satélite

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

#### 4.3.2. 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.

#### 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 residencial.

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



# 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

### 4.3.4. 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 obsolescência 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

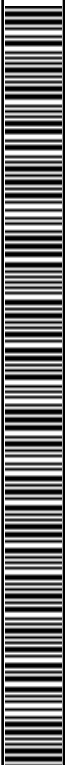
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
Campo Belo CEP 04604-007  
Fone: +55 (11) 2476-5152  
Fax: +55 (11) 5041-6793  
contato@avalor.com.br  
www.avalor.com.br

### 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
<b>Matrícula 9.230</b>	<b>R\$ 60.500,00</b> (Sessenta mil e quinhentos reais)
<b>Matrícula 9.231</b>	<b>R\$ 60.500,00</b> (Sessenta mil e quinhentos reais)







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

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.JYHR DRENC VYEQC XLZZK



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.



# 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

<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

## PESQUISA DE MERCADO

Ele	Endereço	Município	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)
1	Rua Fernando Toledo	Quatiguá	150,00	R\$ 40.000,00
2	Rua Antonio Rodrigues Saes	Quatiguá	240,00	R\$ 50.000,00
3	Loteamento Camilo	Quatiguá	210,00	R\$ 45.000,00
4	Loteamento Camilo	Quatiguá	210,00	R\$ 42.000,00
5	Rua Joaquim Zanini	Quatiguá	260,00	R\$ 85.000,00
6	Loteamento Neri	Quatiguá	154,00	R\$ 45.000,00
7	Loteamento Neri	Quatiguá	133,86	R\$ 30.000,00
8	Rua José S. Nazaret	Quatiguá	300,00	R\$ 70.000,00
9	Rua João Ambrósio	Quatiguá	250,00	R\$ 90.000,00

V. Unit (R\$)	Posição	Situação	Formato	Contato
R\$ 266,67	Meio	1 frente	Regular	(43) 9658-8496
R\$ 208,33	Meio	1 frente	Regular	(43) 3564-1812
R\$ 214,29	Esquina	2 frentes	Regular	(43) 99990-0435
R\$ 200,00	Meio	1 frente	Regular	(43) 99990-0435
R\$ 326,92	Meio	1 frente	Regular	(43) 99695-6308
R\$ 292,21	Meio	1 frente	Regular	(43) 9977-0339
R\$ 224,11	Meio	1 frente	Regular	(43) 3534-4504
R\$ 233,33	Meio	1 frente	Regular	(43) 3564-1812
R\$ 360,00	Meio	1 frente	Regular	(43) 99604-2846





# 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

<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

## Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Privativa (m²)	Atratividade
1	266,67	150,00	Alta
2	208,33	240,00	Média
3	214,29	210,00	Média
4	200,00	210,00	Média
5	326,92	260,00	Muito Alta
6	292,21	154,00	Alta
7	224,11	133,86	Média
8	233,33	300,00	Alta
9	360,00	250,00	Muito 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 :  $1,9460 \times 10^{-4}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R\$/m²	$4,0248 \times 10^{-3}$	$8,0234 \times 10^{-4}$	19,93%
1/Área Privativa (m²)	$5,0556 \times 10^{-3}$	$1,4577 \times 10^{-3}$	28,83%
Atratividade	2,78	0,8333	30,00%

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



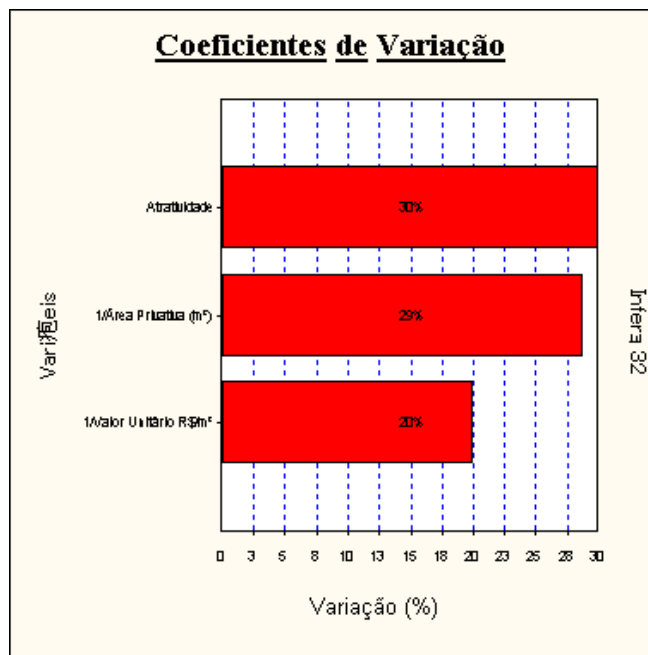


Engenharia de Avaliações

**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	258,43	56,8953	200,00	360,00	160,00	22,0158
Área Privativa (m²)	211,98	56,5661	133,86	300,00	166,14	26,6841
Atratividade	2,7777	0,8333	2,0000	4,0000	2,0000	30,0000

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: PJYHR DRENC VYEQC XLZZK

# Avalor

Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar

Campo Belo CEP 04604-007

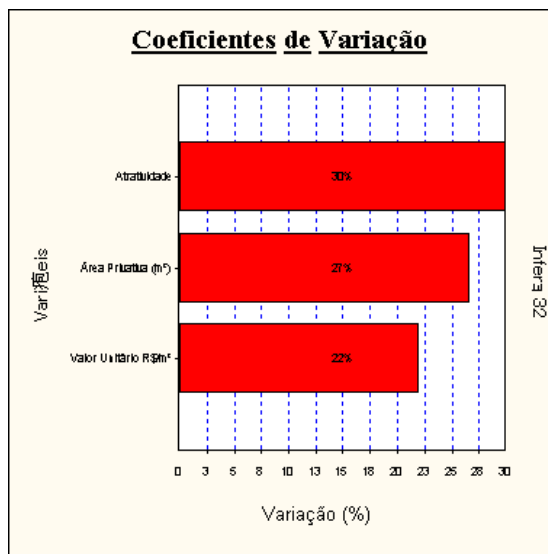
Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

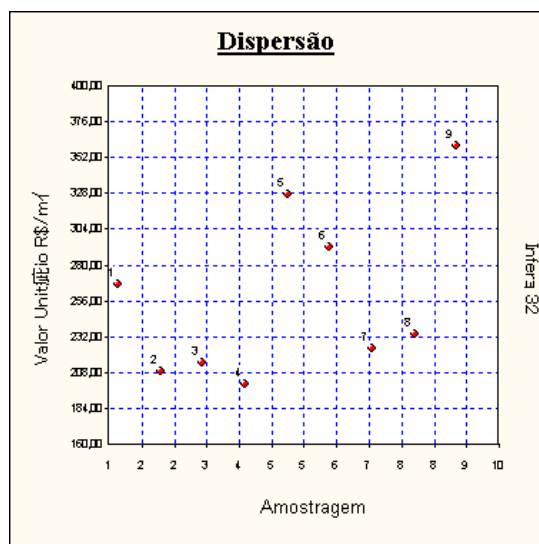
contato@avalor.com.br

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

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



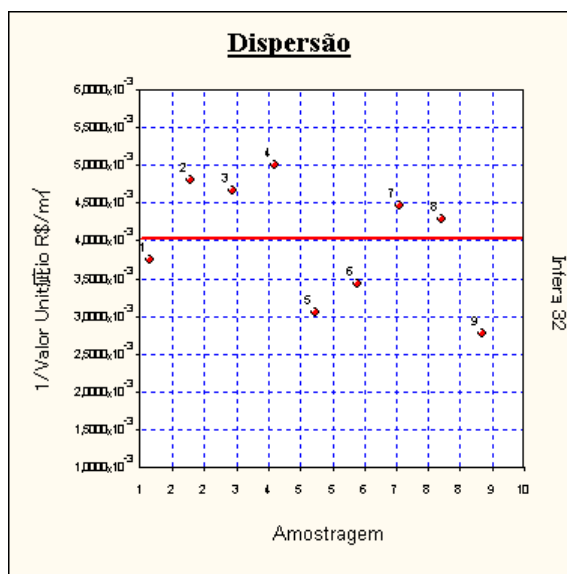
# Avalor

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

## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	266,67	280,88	14,21	5,3270 %
2	208,33	202,72	-5,61	-2,6920 %
3	214,29	206,49	-7,80	-3,6413 %
4	200,00	206,49	6,49	3,2435 %
5	326,92	334,26	7,34	2,2437 %
6	292,21	278,83	-13,38	-4,5802 %
7	224,11	225,55	1,44	0,6423 %
8	233,33	246,06	12,73	5,4568 %
9	360,00	336,87	-23,13	-6,4242 %

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.

23





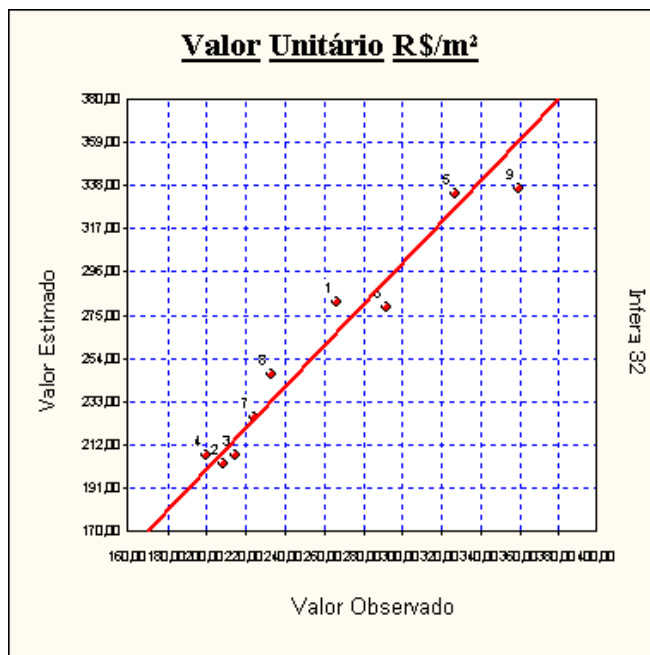
# Avalor

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

## Valores Estimados x Valores Observados



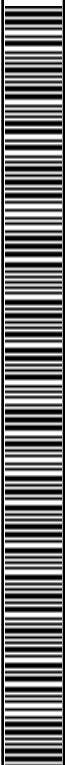
Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

## Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 7,5521 \times 10^{-3} - 0,15111 / [\text{Área Privativa (m}^2)] - 9,9479 \times 10^{-4} \times [\text{Atratividade}]$$

## Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1 / ( 7,5521 \times 10^{-3} - 0,15111 / [\text{Área Privativa (m}^2)] - 9,9479 \times 10^{-4} \times [\text{Atratividade}] )$$



# 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 = -0,1511	0,0499	-0,2230	-0,0791
Atratividade	b2 = -9,9478x10 <sup>-4</sup>	8,7451x10 <sup>-5</sup>	-1,1206x10 <sup>-3</sup>	-8,6887x10 <sup>-4</sup>

## Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,9777  
Valor t calculado ..... : 11,40  
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)  
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,9559  
Coefficiente r² ajustado ..... : 0,9412

**Classificação : Correlação Fortíssima**

## Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área Privativa (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	0,0660	-0,9427
Área Privativa (m²)	0,0660	1,0000	-0,3296
Atratividade	-0,9427	-0,3296	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	∞	0,1621	-6,921
Área Privativa (m²)	0,1621	∞	-0,855
Atratividade	-6,921	-0,855	∞

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	-3,202	1,9%	Sim
Atratividade	b2	-12,05	2,0x10 <sup>-39%</sup>	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  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	-3,023	1,2%
Atratividade	b2	-11,38	1,4x10 <sup>-39%</sup>

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 0,0000

Momento central de 2ª ordem : 2,5247x10<sup>-8</sup>

Momento central de 3ª ordem : 3,0403x10<sup>-13</sup>

Momento central de 4ª ordem : 3,3782x10<sup>-14</sup>

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0757	0	0
Curtose	49,9988	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

26



# Avalor

Engenharia de Avaliações

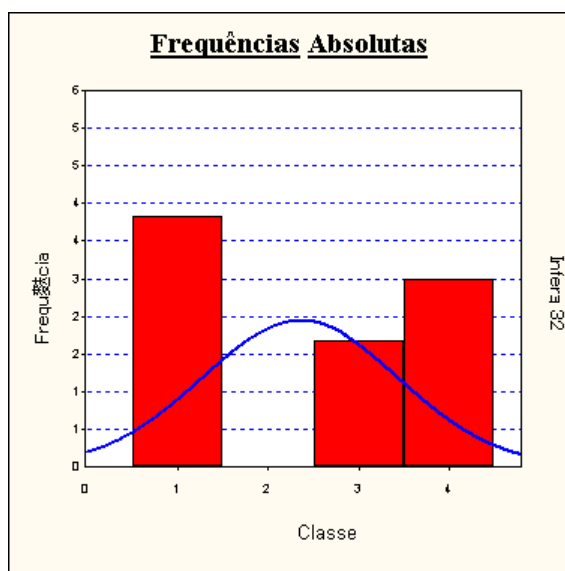
**São Paulo - SP**

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	$-1,9070 \times 10^{-4}$	$-8,7584 \times 10^{-5}$	4	44,44	$-1,6602 \times 10^{-4}$
2	$-8,7584 \times 10^{-5}$	$1,5532 \times 10^{-5}$	0	0,00	0,0000
3	$1,5532 \times 10^{-5}$	$1,1864 \times 10^{-4}$	2	22,22	$4,7801 \times 10^{-5}$
4	$1,1864 \times 10^{-4}$	$2,2176 \times 10^{-4}$	3	33,33	$1,8950 \times 10^{-4}$

## 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



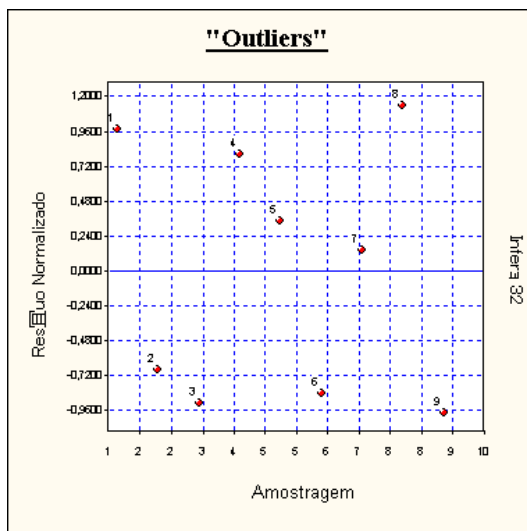


Engenharia de Avaliações

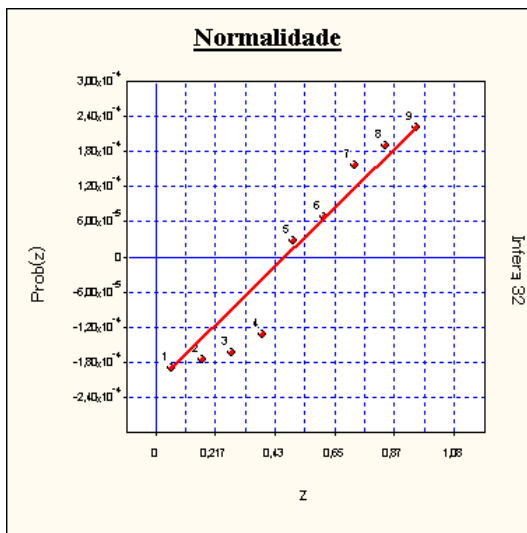
**São Paulo - SP**

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.JYHR DRENC VYEQC XLZZK

# 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) : 2,3031  
(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)	133,86	300,00	161,00
Atratividade	Média	Muito Alta	Muito Alta

*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

Variáveis independentes :

- Área Privativa (m²) ..... = 161,00
- Atratividade ..... = Muito Alta

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno urbano =  
R\$/m² 379,60

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 1 / ( 7,5521 \times 10^{-3} - 0,15111 / [Área\ Privativa\ (m^2)] - 9,9479 \times 10^{-4} \times [Atratividade] )$

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

Mínimo : R\$/m² 350,52

Máximo : R\$/m² 413,94

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

Para uma área de 161 m², teremos :

Valor de mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 61.115,86

Valor de mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 56.434,20

Valor de mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 66.644,56

## 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)	133,86	300,00	161,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Atratividade	Média	Muito Alta	Muito Alta	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)	409,16	325,82	379,60	Dentro do intervalo
Atratividade	216,27	379,60	379,60	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)	367,98	391,98	23,99	6,31
Atratividade	358,65	403,15	44,50	11,68
E(Valor Unitário R\$/m²)	334,48	438,79	104,30	26,98
Valor Estimado	350,52	413,94	63,42	16,59

**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

### ANEXO 2:

### DOCUMENTAÇÃO LEGAL

32

<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

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE JOAQUIM TÁVORA-PR  
OSWALDO SOARES - OFICIAL DE REGISTRO  
EMILIO CALIL NETO - ESCR./SUBSTITUTO  
OSWALDO SOARES FILHO - ESCRIVENTE

REGISTRO DE IMÓVEIS  
TOMADA DE POSSEÇÃO DE TERRENO  
CIVIL REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL  
FICHA 9.238/1

Matrícula n.º 9.238

DATA: 18 de março de 2016.

SERVIÇO: O terreno denominado "Área B", com 101,00m de comprimento e 66,00m de largura (QUADRADO), sem benfeitoras, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 01.01.203.0504.001, situado na subdivisão da área de um m², revestido e cercado e novo metro e oitavo centésimo quadrado, sita na cidade de Quatiguá, estado de Paraná, cujo terreno tem as seguintes medidas e confrontações, visando do centro do imóvel para a frente: "7,00 m de frente para o prolongamento da Rua Neil Augusto de Moraes: 23,00 m pelo lado esquerdo, confrontando com a "Área C"; 23,00 m pelo lado direito, confrontando com a "Área A"; e, 7,00 m pelos fundos, confrontando com a "Área D"; conforme mapa e memorial descritivo elaborados pelo engenheiro civil Thyner David Luchini, CRCA-PR nº 1384480.

REGIME: O casal LUIZ BECKE, brasileiro, casado com LUCIA ZANLORENZI BENDI, sob o regime de comunhão universal de bens, em 18.08.1983, na vigência da Lei nº 8.516/77, mediante escritura pública de pacto antenupcial, devidamente registrada sob o nº 3.321, do Registro Auxiliar - sexta Serenata, comercial, portador da CI-RC nº 1.231.426-PR e inscrita no CPF/MF sob o nº 230.873.289-91, domiciliado na cidade de Curitiba-PR.

Matrícula nº 8.523, de 28.03.2016, do Registro Geral, nota Serenata Lou 15, Joaquim Távora, 18 de março de 2016. Oficial de Registro Substituto, Emilio Calil Neto.

R-146-8.336. Protocolo nº 33.734, Lº 1-C, de 28.03.2016. COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura pública de compra e venda de 28.03.2016, do Serviço Distrital Notarial da cidade de Quatiguá, desta Comarca, Lº nº 41-A, ss. 284085, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por JULIANA REJUNING BENDI, brasileira, solteira, maior e capaz, empresária, portadora da CI-RC nº 3.778.424-PR e inscrita no CPF/MF sob o nº 073.084.704-46, residente e domiciliada em Avenida Getúlio Vargas, nº 696, centro, nesta cidade, por meio de LUIZ BECKE e sua mulher LUCIA ZANLORENZI BENDI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, em 18.08.1983, na vigência da Lei nº 8.516/77, mediante escritura pública de pacto antenupcial, devidamente registrada sob o nº 3.321, do Registro Auxiliar, sexta Serenata e cartório de casamento nº 810-B, ss. 187 do livro nº 20-B, do Serviço Distrital do Registro Civil da cidade de Quatiguá, desta Comarca, de comerciantes, em separado, portadores das CI-RC nº 1.231.426-PR e 1.230.796-3-PR, inscritos no CPF/MF sob os nº 230.873.289-91 e 323.472.328-26, domiciliados à Rua Lucas dos Santos Camargo, s/nº, Jardim Orizal, no distrito de Quatiguá-PR, pelo preço de R\$ 18.000,00 (DEZOITO MIL REAIS), na condição "AD-CORPUS". Foi efetuado o recolhimento de ITBI, conforme guia nº 4702/16, do valor de R\$ 280,00. Nota de recolhimento em FULVRE.US nº 2460202001481818, no valor de R\$ 32,00, devidamente quitada, arquivada sob o nº 142 da pasta própria nº 12, emitida pelo Serviço Distrital Notarial, da cidade de Quatiguá, desta Comarca. Emitida e DOU por este Serviço Registral. Código HANDE 2021 48-e-7 898 série 1866, data, ofício, 2016 0816, 857 (Juliana Rejuning Bendi). Código HANDE 4818, 4482, 1086, 7626, 4806, 2036, 8231, 9043, 9044, 9057 (José Luiz Bendi). Código HANDE 09-e-7, 893, 8973, 1435, 8171, 2331, 2816, 8472, 8473, 1489 (Luiz Zanlorenzi Bendi). Encargamento: R\$ 252,17 - VRC 1.816,00 - Nota R\$ 4,40. EMLC DIGITAL Nº 18790 - 04889 - Assmg. Control: 09401 - 0497 - Doc: 8 - Joaquim Távora, 29 de Março de 2016. Oficial de Registro Substituto, Emilio Calil Neto.

R-334-8.238. Protocolo nº 33.786, Lº 1-C, de 18.04.2016. DAÇÃO EM PAGAMENTO.

RUA: DR. LINCOLN GRAÇA, 320 TERREO - CENTRO - JOAQUIM TÁVORA - PR - CEP86455-000

Página 1/3

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-JYHR DRENC VYEQC XLZZK

# 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 T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYHR DRENC VYEQC XLZZK

# 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  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE JOAQUIM TÁVORA-PR  
OSWALDO SOARES - OFICIAL DE REGISTRO  
EMÍLIO CALLE NETO - ESCRIBÃO/SUBSTITUTO  
OSWALDO SOARES FILHO - ESCRIVENTE

CERTIDÃO

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 9.230, até o R-2. O referido é verdade e dou fé.

Joaquim Távora-PR, 12 de Maio de 2016

Osvaldo Soares - Oficial de Registro  
Emílio Calle Neto - Escrevente/Substituto  
Osvaldo Soares Filho - Escrevente

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº k2sAO . D4AP6 . 4Z4sg, Controle: zeKL1 . 8FHf

RUA: DR. LINCOLN GRAÇA, 320 TÉRREO - CENTRO - JOAQUIM TÁVORA - PR -  
CEP96455-000

Página 3/3

35

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

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE JOAQUIM TÁVORA-PR  
OSWALDO SOARES - OFICIAL DE REGISTRO  
EMÍLIO CALIL NETO - ESCRUBSUBSTITUTO  
OSWALDO SOARES FILHO - ESCRIVENTE

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL  
FICHA 8.231/17  
MUNICÍPIO de Joaquim Távora  
MUNICULÁRIO 8.231  
ESPÉCIE

DATA: 16 de março de 2016.  
RELEV: O terreno denominado "Área C", com 181,08m<sup>2</sup> (CENTO E OITENTA E OITO METROS QUADRADOS), em fazendas, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 01.21.003.0407.801, sendo de subdivisão da área de um mil, revestido a esmerla e nove metros e cinco e quatro centímetros quadrados, sito na cidade de Guatubá, desta Comarca, nos terrenos das seguintes medidas e confrontações, visando do dentro do imóvel para a frente: 7,50 m de frente para o prolongamento da Rua Mai Ruelo do Moraes; 23,00 m pelo lado esquerdo, confrontando com a "Área D"; 23,00 m pelo lado direito, confrontando com a "Área B"; e, 7,00 m pelo fundo, confrontando com a "Área D", conforme mapa e assinalação descriptiva elaborados pelo engenheiro civil Tomás David Lachowewski, CREABR nº 138449/01.

Proprietário JOSÉ LUIZ BENDI, brasileiro, casado com Lúcia Zanfornoni Bendi, sob o regime de comunhão universal de bens, em 10.05.1982, na vigência da Lei nº 8.242/91, conforme escritura pública de venda autêntica, devidamente registrada sob nº 3.521, do Registro Auxiliar, desta Comarca, comentele, portadora da CI-REG nº 1.233.426-PR e inscrita no CPF/MF sob o nº 235.873.208-01, domiciliado na cidade de Curitiba-PR.

Res. anterior: Matrícula nº 8.923, de 28.03.2015, do Registro Geral, desta Serventia. Do Sr. Joaquim Távora, 16 de março de 2016. Oficial de Registro Substituto  
Emílio Calil Neto

R-156-8.231. Protocolo nº 38.734, L.º 1-C, de 28.03.2016. COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura pública de compra e venda de 23.03.2016, do Serviço Distrital Notarial da cidade de Guatubá, desta Comarca, L.º nº 41-0, fls. 02/02, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por JULIANA REZENDE BRUNOCCI, brasileira, solteira, maior e capaz, empresária, portadora da CI-REG 8.176.426-PR e inscrita no CPF/MF sob o nº 873.084.766-48, domiciliado à Avenida Getúlio Vargas, nº 898, centro, neste cidade, por compra feita a JOSÉ LUIZ BENDI e sua mulher LÚCIA ZANFORNONI BENDI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, em 10.05.1982, na vigência da Lei nº 8.242/91, conforme escritura pública de pacto antenupcial, devidamente registrada sob nº 3.521, do Registro Auxiliar, neste Serventia e matrícula do casamento nº 815-B, fls. 157 do livro nº 8248, da Serventia Distrital do Registro Civil da cidade de Guatubá, desta Comarca, em comentele, site bancária, portadora das CI-REG nº 1.233.426-PR e 1.720.796-3-PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 235.873.208-01 e 332.872.208-00, domiciliados à Rua Lenas dos Santos Camargo, s/nº, Jardim Cristal, na cidade de Guatubá-PR, pelo preço de R\$ 18.000,00 (OITO MIL, OITOcentos, na moeda "R\$ DOCECENTOS"). Foi adiantado o pagamento de US\$ 100,00, conforme guia nº 482016, no valor de R\$ 308,00. Guia de recolhimento ao FUNDEUS nº 34200900091461834-E, no valor de R\$ 36,80, devidamente quitada, arquivada sob nº 543 da pasta própria nº 10, emitida pelo Serviço Distrital Notarial, da cidade de Guatubá, desta Comarca. Emitida a DCI por este Serviço Registral. Código HADN 3037 4807 898; data: 16 de março de 2016. 0816. 9507 Juliana Rezend Brunocci, Código HADN: 4838. 8482. 0086. 703; 4836. 3436. 8331. 868. 9884. 0091 (José Luiz Bendi). Código HADN: 0471. 4830. 4873. 1438. 8711. 2011. 0896. 1482. fls. 1659 (Lúcia Zanfornoni Bendi). Encolamento: R\$ 308,17 = VPD 1.808,00 - São R\$ 4,40. SELLO DIGITAL Nº 17170. D4069. Assinatura Comba: 20K11. SÁPE. Do Sr. Joaquim Távora, 28 de Março de 2016. Oficial de Registro Substituto  
Emílio Calil Neto

R-204-8.231. Protocolo nº 33.798, L.º 1-C, de 18.04.2016. DOTAÇÃO EM PAGAMENTO. Nos termos da escritura pública do pacto em pagamento de 08.04.2016.

RUA: DR. LINCOLN GRAÇA, 320 TÉRREO - CENTRO - JOAQUIM TÁVORA - PR -  
CEP86455-000

Página 1/3

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:JYHR DRENC VYEQC XLZZK

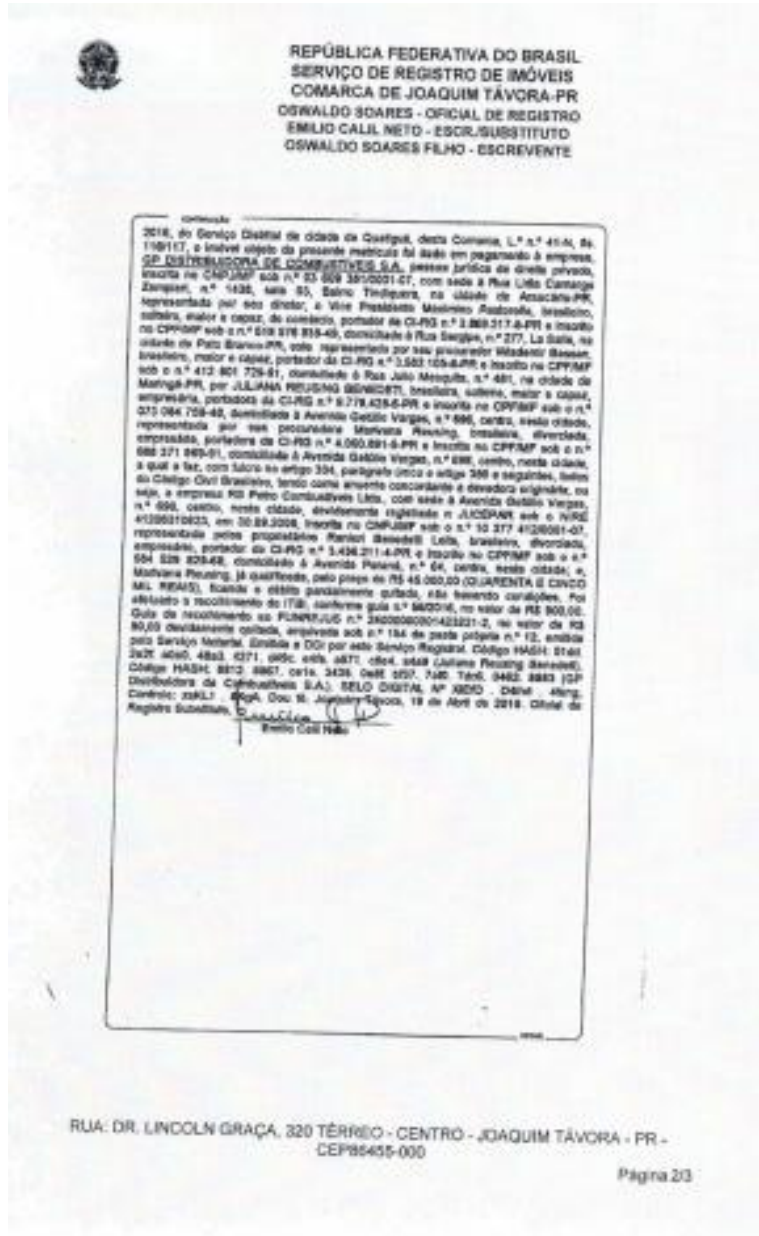
Brasília | DF (061) 4063-9218  
Natal | RN (084) 3034-9160  
Maceió | AL (082) 3029-9291  
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254  
Campo Grande | MS (067) 4063-9170  
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862  
Vitória | ES (027) 4062-9439  
Salvador | BA (071) 4062-7062  
Goiania | GO (062) 4053-9217  
Porto 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



# 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  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE JOAQUIM TÁVORA-PR  
OSWALDO SOARES - OFICIAL DE REGISTRO  
EMILIO CALIL NETO - ESCR. SUBSTITUTO  
OSWALDO SOARES FILHO - ESCRIVENTE

CERTIDÃO

Certifico que esta é a Certidão de inteiro Teor da Matrícula n.º 9.231, wê o R.2. O referido é verdadeiro e dou fé.

Joaquim Távora-PR, 12 de Maio de 2016

  
Oswaldo Soares - Oficial do Registro  
Emílio Calil Neto - Escrivente Substituto  
Oswaldo Soares Filho - Escrivente

FUNARPEN - SELLO DIGITAL Nº k2a40 . D4EP6 . 4BTng, Controle: zkK1.1 - 8FHB

RUA: DR. LINCOLN GRAÇA, 320 TÉRREO - CENTRO - JOAQUIM TÁVORA - PR -  
CEP88455-000

Página 3/3

38

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

