

# 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



### SALAS COMERCIAIS 103/104/204

Rua Tocantins, 2352

Centro

Edifício Itália

**Pato Branco / 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. SALAS COMERCIAIS .....	5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	9
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO .....	9
4.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA .....	11
4.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. ....	11
4.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS. ....	12
4.4. METODOLOGIA APLICADA .....	13
4.5. AVALIAÇÃO DE MERCADO .....	13
4.5.1 METODOLOGIA APLICADA .....	13
4.5.2 PESQUISA DE MERCADO .....	14
4.6. TRATAMENTO DE DADOS .....	16
4.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO .....	17
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	18
6. ANEXOS .....	20



# 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:** Salas comerciais
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial
- **Endereço:** Rua Tocantins, 2352, Centro, Pato Branco/ PR
- **Data:** Fevereiro de 2017
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado, vida útil remanescente e taxa de depreciação.

## 2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Estão no centro da cidade e próximo a vias que com fácil acesso as demais regiões da cidade

Quanto às características intrínsecas, os imóveis têm idade aparente de 7 anos, localizado em via coletora e seu padrão construtivo é normal.

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



# 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
Sala 103	<b>R\$ 430.000,00</b> (Quatrocentos e trinta mil reais)
Sala 104	<b>R\$ 400.000,00</b> (Quatrocentos mil reais)
Sala 204	<b>R\$ 230.000,00</b> (Duzentos e trinta mil reais)
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.060.000,00</b> (Um milhão e sessenta mil reais)

Identificação	Vida Útil remanescente	Taxa De Depreciação
Edificações e demais benfeitorias	60 anos	(1,67 % a.a)

## 4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

### 4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEIS

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia das matrículas nº 38.966, nº 38.967 e nº 38.971, expedidas pelo 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco-PR. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexo ao laudo.

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

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.

## 4.2. SALAS COMERCIAIS

Os imóveis avaliando tratam-se de três salas comerciais. A sala 103, localizada no 1º pavimento, é composta por uma sala com baias de escritório, um banheiro e uma copa, com 126,39 m² de área privativa, 16,20 m² de área comum e 142,59 m² de área total. A sala 104, localizada no 1º pavimento, é composta por uma sala com baias de escritório e divisões, dois banheiros e uma copa, com 117,59 m² de área privativa, 16,20 m² de área comum e 133,79 m² de área total. A sala 204, localizada no 2º pavimento, é composta por uma sala com baias de escritório, um banheiro e uma copa, com 80,26 m² de área privativa, 12,16 m² de área comum e 92,42 m² de área total. Abaixo memorial fotográfico dos imóveis.



Detalhes Gerais Sala 103

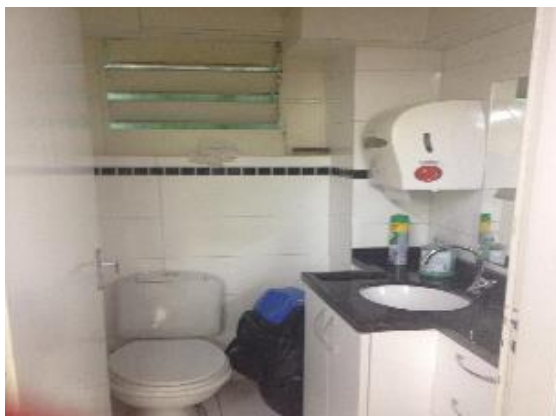
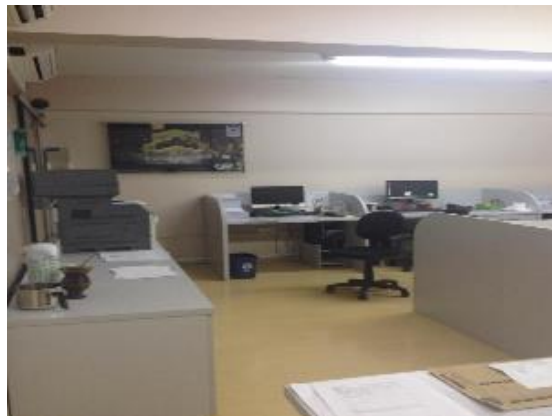


# Avalor

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 Gerais Sala 103

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:J8RG NMFLT 3B34X Z577K



# 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 Gerais Sala 104

**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 Gerais Sala 204

**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

### 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

Os imóveis em questão estão localizados na Rua Tocantins, 2352, no centro da cidade de Pato Branco / 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;
- **Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações.



Detalhes do Acesso – Reprodução Google Earth



# 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 região



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 mista, sendo residencial e comercial.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é normal devido o 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;
- Estádio Mané Garrincha;
- 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.

13



# 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-mercado-lógicas 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 bisetriz 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
Sala 103	<b>R\$ 430.000,00</b> (Quatrocentos e trinta mil reais)
Sala 104	<b>R\$ 400.000,00</b> (Quatrocentos mil reais)
Sala 204	<b>R\$ 230.000,00</b> (Duzentos e trinta mil 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 T.JPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-48RG NMFLT 3B34X Z577K



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**

20



# 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

21

<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	Bairro	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)
1	Rua Tapajós	Centro	70,00	R\$ 180.000,00
2	Rua Tocantins, 2320	Centro	75,00	R\$ 195.000,00
3	Rua Caramuru	Centro	55,27	R\$ 220.000,00
4	Rua Caramuru	Centro	55,27	R\$ 200.000,00
5	Rua Tapajós, 93	Centro	75,00	R\$ 200.000,00
6	Rua Primo Mioto	Centro	30,25	R\$ 150.000,00
7	Avenida Tupi, 2221	Centro	96,00	R\$ 200.000,00
8	Rua Pedro Ramires de Mello	Centro	107,85	R\$ 315.000,00
9	Rua Ibiporã, 1378	Parzianello	87,76	R\$ 350.000,00
10	Rua Itacolomi, 303	Centro	82,00	R\$ 360.000,00
11	Rua Itacolomi	Centro	87,36	R\$ 429.000,00

V. Unit (R\$)	Conservação	Padrão	Fluxo	Contato
R\$ 2.571,43	Regular	Normal	Moderado	(46) 3223-3993
R\$ 2.600,00	Regular/novo	Normal	Intenso	(46) 3225-1847
R\$ 3.980,46	Regular/novo	Normal	Moderado	(46) 3225-1847
R\$ 3.618,60	Regular/novo	Normal	Moderado	(46) 3225-1847
R\$ 2.666,67	Regular	Normal	Moderado	(46) 3025-2047
R\$ 4.958,68	Novo	Normal	Baixo	(46) 3224 1302
R\$ 2.083,33	Regular	Normal	Intenso	(46) 3225-0009
R\$ 2.920,72	Regular/novo	Normal	Moderado	(46) 9914-3457
R\$ 3.988,15	Novo	Normal	Moderado	(46) 3224-7026
R\$ 4.390,24	Novo	Normal	Moderado	(46) 3224-7026
R\$ 4.910,71	Novo	Normal	Moderado	(46) 3224-7026



# 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

Ele	Link
1	<a href="http://www.pastorelloimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=96807">http://www.pastorelloimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=96807</a>
2	<a href="http://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=103902">http://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=103902</a>
3	<a href="http://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=54694">http://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=54694</a>
4	<a href="http://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=104185">http://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=104185</a>
5	<a href="http://www.imoveisveronese.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=96443">http://www.imoveisveronese.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=96443</a>
6	<a href="http://www.sbarainiimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=95587">http://www.sbarainiimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=95587</a>
7	<a href="http://www.valmirimoveis.com.br/imovel/31510000340/sala-comercial-a-venda/pato-branco-pr-centro">http://www.valmirimoveis.com.br/imovel/31510000340/sala-comercial-a-venda/pato-branco-pr-centro</a>
8	<a href="http://www.investimoveispatobranco.com.br/2016/detalhes-do-imovel.asp?id=57735">http://www.investimoveispatobranco.com.br/2016/detalhes-do-imovel.asp?id=57735</a>
9	<a href="http://www.novon.com.br/vivanemunaretto/detalhes-do-imovel.asp?id=116306">http://www.novon.com.br/vivanemunaretto/detalhes-do-imovel.asp?id=116306</a>
10	<a href="http://www.novon.com.br/vivanemunaretto/detalhes-do-imovel.asp?id=74542">http://www.novon.com.br/vivanemunaretto/detalhes-do-imovel.asp?id=74542</a>
11	<a href="http://www.novon.com.br/vivanemunaretto/detalhes-do-imovel.asp?id=11093">http://www.novon.com.br/vivanemunaretto/detalhes-do-imovel.asp?id=11093</a>



# Avalor

Engenharia de Avaliações

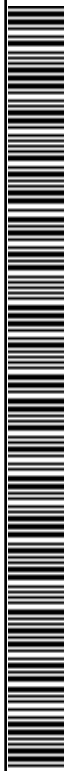
## São Paulo - SP

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

24

<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)	Estado de conservação
1	2.571,43	70,00	Regular
2	2.600,00	75,00	Regular/Novo
3	3.980,46	55,27	Regular/Novo
4	3.618,60	55,27	Regular/Novo
5	2.666,67	75,00	Regular
6	4.958,68	30,25	Novo
7	2.083,33	96,00	Regular
8	2.920,72	107,85	Regular/Novo
9	3.988,15	87,76	Regular/Novo
10	4.390,24	82,00	Novo
11	4.910,71	87,36	Novo

## 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..
- Estado de conservação : Variável qualitativa independente que define o estado de conservação do imóvel..

**Classificação :**

**Reparos Importantes = 1; Reparos Simples = 2; Regular/Rep. Simples = 3; Regular = 4; Regular/Novo = 5; Novo = 6;**

## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 11  
Nº de variáveis independentes : 2  
Nº de graus de liberdade : 8  
Desvio padrão da regressão : 504,3339

25





Engenharia de Avaliações

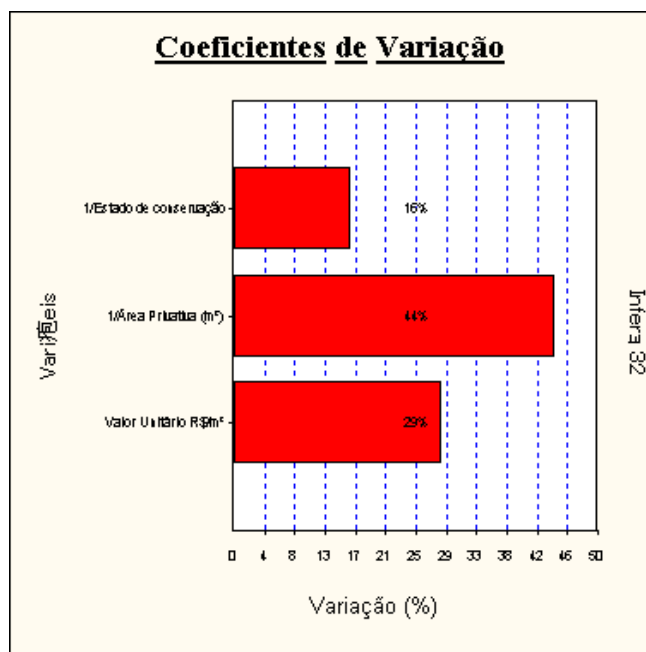
**São Paulo - SP**

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

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/m²	3517,18	1004,9641	28,57%
1/Área Privativa (m²)	0,0149	6,6226x10 <sup>-3</sup>	44,17%
1/Estado de conservação	0,2045	0,0325	15,92%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

**Distribuição das Variáveis**



**Estatísticas das Variáveis Não Transformadas**

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário R\$/m²	3517,18	1004,9641	2083,33	4958,68	2875,35	28,5730
Área Privativa (m²)	74,71	21,6560	30,25	107,85	77,60	28,9886
Estado de conservação	5,0000	0,7745	4,0000	6,0000	2,0000	15,4919

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:J8RG NMFLT 3B34X Z577K

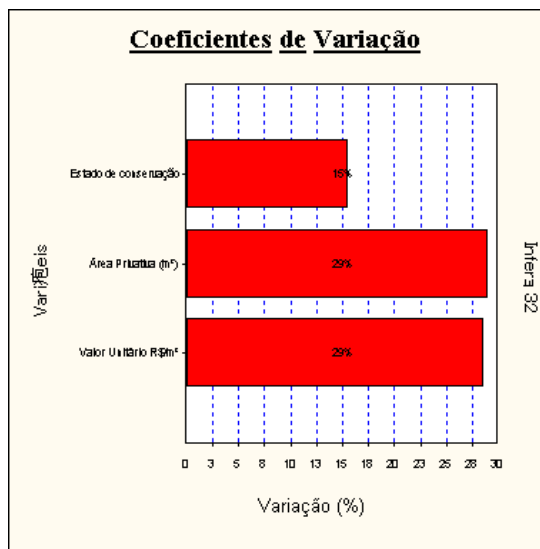


Engenharia de Avaliações

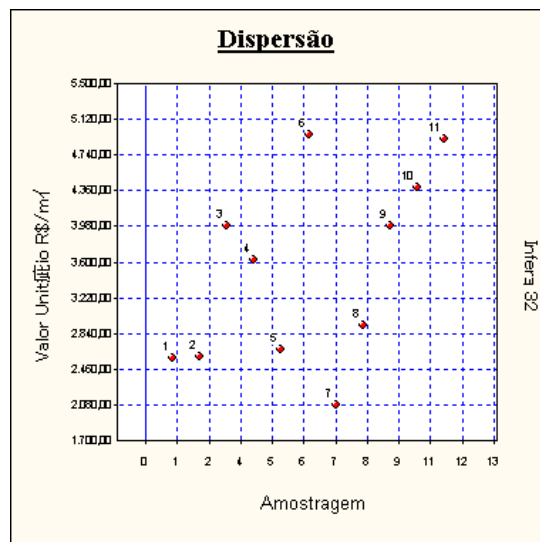
**São Paulo - SP**

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**



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:J8RG NMFLT 3B34X Z577K

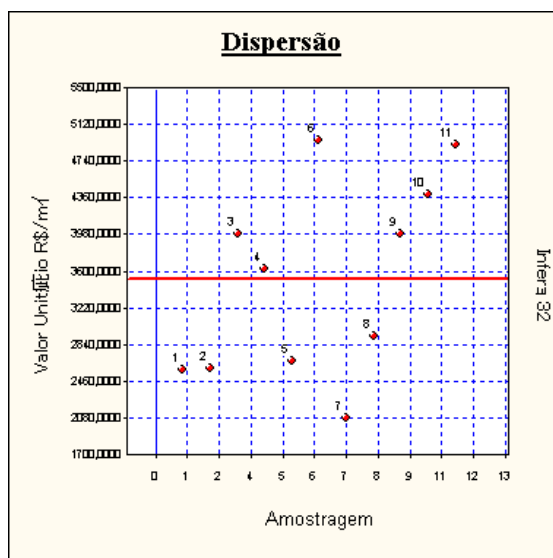
# Avalor

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	2.571,43	2.374,24	-197,19	-7,6685 %
2	2.600,00	3.575,83	975,83	37,5319 %
3	3.980,46	3.728,90	-251,56	-6,3199 %
4	3.618,60	3.728,90	110,30	3,0481 %
5	2.666,67	2.343,61	-323,06	-12,1146 %
6	4.958,68	5.031,64	72,96	1,4714 %
7	2.083,33	2.249,81	166,48	7,9912 %
8	2.920,72	3.445,22	524,50	17,9580 %
9	3.988,15	3.513,49	-474,66	-11,9019 %
10	4.390,24	4.360,70	-29,54	-0,6728 %
11	4.910,71	4.336,64	-574,07	-11,6901 %

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.

28



# Avalor

Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar

Campo Belo CEP 04604-007

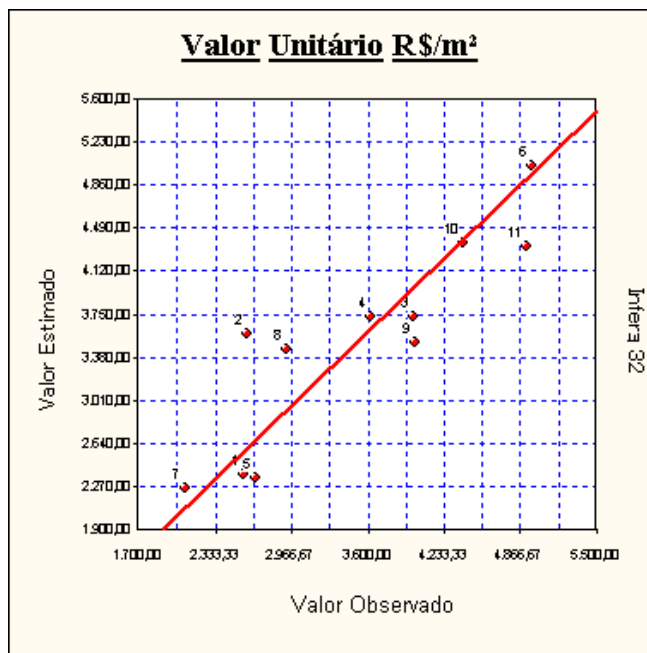
Fone: +55 (11) 2476-5152

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

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 8075,9 + 32160 / [\text{Área Privativa (m}^2)] - 24644 / [\text{Estado de conservação}]$$

## Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 8075,9 + 32160 / [\text{Área Privativa (m}^2)] - 24644 / [\text{Estado de conservação}]$$

29

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

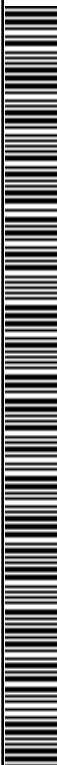
Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

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

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Privativa (m²)	b1 = 32159,5062	25628,1909	-3638,3465	67957,3589
Estado de conservação	b2 = -24644,3554	5211,5895	-31923,9840	-17364,7267

## Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,8936  
Valor t calculado ..... : 5,631  
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)  
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,7985  
Coefficiente r² ajustado ..... : 0,7482

**Classificação : Correlação Forte**

## Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área Privativa (m²)	Estado de conservação
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	0,4851	-0,8711
Área Privativa (m²)	0,4851	1,0000	-0,3421
Estado de conservação	-0,8711	-0,3421	1,0000

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

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

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m²	Área Privativa (m²)	Estado de conservação
Valor Unitário R\$/m²	∞	1,569	-5,018
Área Privativa (m²)	1,569	∞	-1,030
Estado de conservação	-5,018	-1,030	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,1081

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Privativa (m²)	b1	1,335	22%	Sim
Estado de conservação	b2	-5,032	0,10%	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) = 0,5459

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Privativa (m²)	b1	1,255	12%
Estado de conservação	b2	-4,729	0,07%

31

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

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $-3,2297 \times 10^{-16}$   
Momento central de 2ª ordem :  $1,8498 \times 10^5$   
Momento central de 3ª ordem :  $-6,6036 \times 10^7$   
Momento central de 4ª ordem :  $-6,0033 \times 10^6$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
<b>Assimetria</b>	-0,8300	0	0
<b>Curtose</b>	-3,0001	0	Indefinido

*Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.*

## Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-975,8302	-588,3556	1	9,09	-975,8302
2	-588,3556	-200,8809	1	9,09	-524,5042
3	-200,8809	186,5937	4	36,36	-80,0516
4	186,5937	574,0683	5	45,45	364,1082





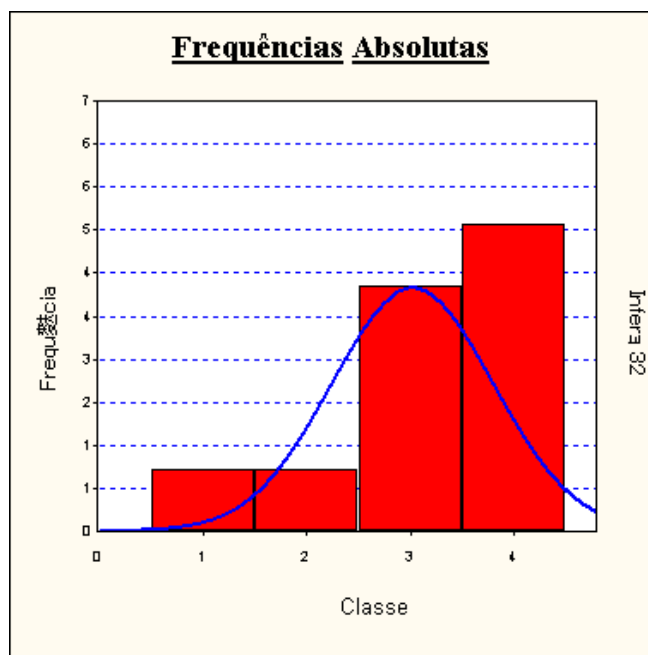
# Avalor

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

## 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.



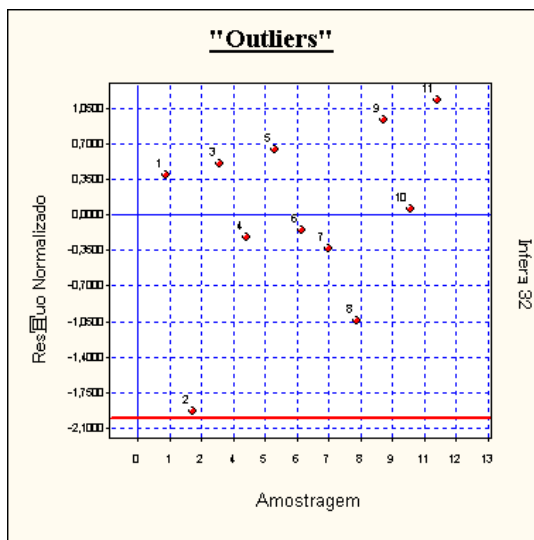


Engenharia de Avaliações

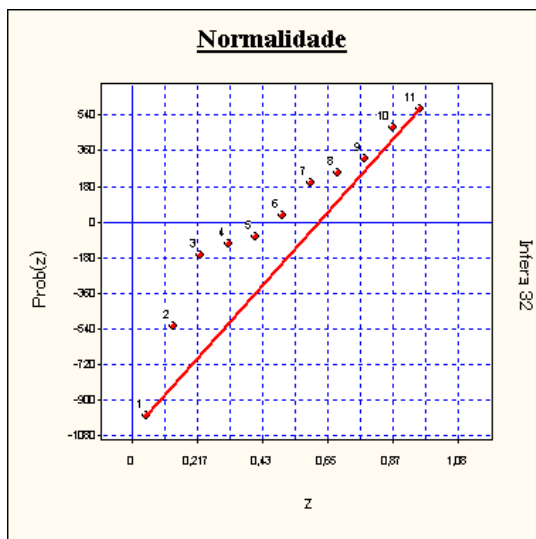
**São Paulo - SP**

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:J8RG NMFLT 3B34X Z577K

# 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) : 2,4513  
(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)	30,25	107,85	126,39
Estado de conservação	Regular	Novo	Regular/Novo

*Uma das características da Sala Comercial 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 – Sala 103

Variáveis independentes :

- Área Privativa (m²) ..... = 126,39
- Estado de conservação = Regular/Novo

Estima-se Valor Unitário R\$/m² da Sala Comercial =  
R\$/m² 3.401,48

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R\$/m²] = 8075,9 + 32160 /[Área Privativa (m²)] - 24644 /[Estado de conservação]

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

Mínimo : R\$/m² 3.060,60  
Máximo : R\$/m² 3.742,37

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

Para uma área de 126,39 m², teremos :

Valor de mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 429.913,50  
Valor de mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 386.829,36  
Valor de mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 472.997,63

## 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)	3.148,00	3.654,96	506,96	14,90
Estado de conservação	3.368,39	3.434,57	66,18	1,95
E(Valor Unitário R\$/m²)	2.618,88	4.184,09	1.565,21	46,02
Valor Estimado	3.060,60	3.742,37	681,76	20,04

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

36

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

### Formação dos Valores – Sala 104

Variáveis independentes :

- Área Privativa (m²) ..... = 117,59
- Estado de conservação = Regular/Novo

Estima-se Valor Unitário R\$/m² da Sala Comercial =  
R\$/m² 3.401,48

Valor de mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 399.980,03

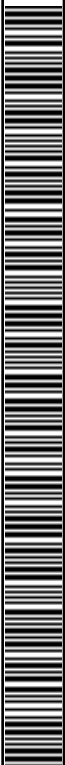
### Formação dos Valores – Sala 204

Variáveis independentes :

- Área Privativa (m²) ..... = 80,26
- Estado de conservação = Regular/Novo

Estima-se Valor Unitário R\$/m² da Sala Comercial =  
R\$/m² 2.862,63

Valor de mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 229.754,37



# 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

38

<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

**1º Ofício**  
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
Correio de Pato Branco-PR  
Rua Osvaldo Azeite, 807  
CNPJ nº 17.708.791/0001-00

TITULAR  
**Elcio Soares Ribas**  
CPF 601.278.580-81

REGISTRO GERAL

FOLHA  
18.966/1

MATRICULANº 38.966

27 de julho de 2007. *Elcio Soares Ribas*

**IMÓVEL USUFRUO** - Sala 101 (dentro e tres), do "EDIFÍCIO ITALIA", encravado a parte do lote urbano 908 nº01, da quadra nº24, sita na Rua Tocantins, esquina com a Rua Iguazu, nesta cidade de Pato Branco, localizada no primeiro pavimento, do referido edifício, e é composta pelas seguintes peças 01 sala e 01 WC, confrontando-se: NORTE com a sala 101 e área de circulação; SUL com o lote 02 da mesma quadra; LESTE com a sala 104 e área de circulação e a OESTE com a Rua Tocantins; com a área privativa de 126,19m²; área de uso comum 18,20m²; área total construída 142,59m²; fração ideal do terreno 66,33m². As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº60/05, capítulo 16, seção 4, itens 16.4.1 e seguintes de 06.01.05, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Que Elcio instituído e reservado em favor de ara. OSTRAGILDA BRANDEIRO FRANÇA, C.I. nº1.168.785-PR, CPF nº231.392.659-72 e seu esposo sr. CLAITON KARAN FRANÇA, C.I. nº617.083-PR, CPF nº017.201.389-30, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ela comerciante e ele aposentado, residentes e domiciliados na Rua Pedro Ramirez de Mello, nº20, apto 1001, centro, nesta cidade de Pato Branco-PR, o USUFRUTO VITALÍCIO do referido imóvel. Ref. Mat. 38.931 e AV.1-38.931, do livro nº02, deste Ofício.

**PROPRIETÁRIO:** SEN HIR BRANDEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.557-0-PR CPF nº001.978.969-13; JEAN FERRE BRANDEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.569-8-PR CPF nº023.347.359-38 e ANDERSON CLAY BRANDEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.573-6-PR CPF nº027.210.299-75, brasileiros, solteiros, do comércio, residentes e domiciliados na Rua Iguazu nº790, nesta cidade de Pato Branco-PR.

N.1/38.966- Prot. nº128.773- 04/03/2007- TRANSMITENTE: SEN HIR BRANDEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.557-0-PR CPF nº001.978.969-13; JEAN FERRE BRANDEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.569-8-PR CPF nº023.347.359-38 e ANDERSON CLAY BRANDEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.573-6-PR CPF nº027.210.299-75, brasileiros, solteiros, do comércio, residentes e domiciliados na Rua Iguazu nº790, nesta cidade de Pato Branco-PR. **ADQUIRENTE:** TE: MAXIMINO FAYSTORIELLO & CIA LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado com sede na BR-158 km 219, nesta cidade de Pato Branco-PR, inscrita no CNPJ/MP sob nº79.819.767/0001-04. **COMERA E VENDA:** Publicação de 07.08.07, L.º244, fls.031,1.º JORN. JORNAL. VALOR R\$ 88.925,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de R\$1.779,70, conforme guia GR-4-ITRF nº3118/07, da Prefeitura Municipal de Pato Branco. Certidões Negativas: Municipal nº3886/07, Estadual nº3436331-90/07, 3426318-11/07 e 3428345-76/07, Federal nº1922.CBPS.2788.8219/07 D970.0636.9012.3460/07 e 2008.2004.0947.2429/07. Certidão Negativa do Distribuidor de 07.08.07. Funções no valor de R\$ 177,84, conforme guia emitida pelo Tab. de vendedores, declararam na escritura não serem e nunca terem sido contribuintes obrigatórios, para a Previdência social, como pessoas físicas, na qualidade de empregadores. Comprometidas na referida escritura como intervenientes anuentes, concordam do com a presente venda e liberando o usufruto vitalício em seu favor reservado os sr. OSTRAGILDA BRANDEIRO FRANÇA, C.I. nº1.168.785-PR CPF nº231.392.659-72 e seu esposo sr. CLAITON KARAN FRANÇA, C.I. nº617.083-PR, CPF nº017.201.389-30, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº8.215/77, ela empresária e ele aposentado, residentes e domiciliados na Rua Tocantins, nº1495, nesta cidade de Pato Branco-PR. Obrigam-se ao partes pelas demais

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:J8RG NIMFLT 3B34X Z577K

- 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

CONTRATAÇÃO

As condições da escritura. Ref. Mat. 38.966; retro. Dou. E. C. 4.322  
VHC - R\$ 453,83 *Erico da Costa Moreno*

**R-208.966 - Prot. nº136.366 - 17/02/2009 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CONTA GARANTIDA CAIXA. DEVEDOR FIDUCIÁRIO: M.M.P. DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO, e como intervenientes anexas: MAXIMO PASTORELLO & CIA LTDA, e como avalistas e concordantes o Sr. MAXIMO PASTORELLO, MARCELO PASTORELLO, NOELI PASTORELLO SUTILE e VAUGHAN SUTILE, MELANIA PASTORELLO DETONI, NILTON CARLOS DETONI. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. VALOR DO CRÉDITO: R\$1.119.960,00. VENCIMENTO E PRACA DE PAGAMENTO: Pagáveis na praça de Pato Branco-PR em 20.01.2010. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Registrado sob nº22.268, do livro nº3 auxiliar, deste Ofício. Emitido em Pato Branco-PR. Frazções foi feita conforme Lei nº12.604 Art. 3º, item I, de 02.07.99. Obrigam-se as partes pelas demais condições da referida cédula que fica arquivada em cartório. Ref. Mat. R-1-28.566 retro. Dou. E. C. 632 VHC - R\$246,66 *Erico da Costa Moreno***

**R-508.966 Prot. nº143.766 - 27/02/2010. Registro feito em 28/12/2010. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CONTA GARANTIDA CAIXA E TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA - EMPRESTIMO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOB Nº90200600. DEVEDORA FIDUCIÁRIA/ CREDIDA: M.M.P. DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua Udo Cassaro Zampieri, nº1.478, Ananópolis-PR, inscrita no CNPJ/ME sob nº03.689.281/0001-07, e como Avalista: MAXIMINO PASTORELLO E CIA LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na BR 158, km 517, Pato Branco-PR, inscrita no CNPJ/ME sob nº73.818.767/0001-04. CND do INSS sob nº136102010-4621000. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Avenida Ipiranga, em Pato Branco-PR, inscrita no CNPJ/ME sob nº00.360.065/0001-04. VALOR DO CRÉDITO: R\$1.500.000,00. VENCIMENTO E PRACA DE PAGAMENTO: Pagáveis na praça de Pato Branco-PR em 15.11.2011. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Frazções foi pago conforme guia, emitida por este Ofício sob nº8882010000171671, no valor de R\$689,00. Obrigam-se as partes pelas demais condições da referida cédula e termo de constituição de garantia que fica arquivada em Cartório. Ref. Mat. - M.766 retro. Dou. E. C. 2.361 VHC - R\$226,90 *Erico da Costa Moreno***

**Av-438.966 - Prot. nº148.966 - 16/05/2012 - Averbação feita em 16/05/2012 - Conforme Anexo III - Autorização para cancelamento de Alienação Fiduciária nº14.0602.194.00001509-0, da Caixa Econômica Federal-CEF, Agência, desta praça, datado de 02.05.2012, dirigido a este Ofício, o qual autoriza seja cancelado o R-1-38.966, acima, uma vez que a devedora M.M.P DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO, saldos a dívida dele resultante. Dou. E. C. 630 VHC - R\$88,83 *Erico da Costa Moreno***

**R-538.966 - Prot. nº148.972 - 16/05/2012 - Registro feito em 29/05/2012 - DEVEDORA FIDUCIÁRIA: MAXIMINO PASTORELLO E CIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, com sede na BR 158, km 517, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ/ME sob nº73.818.767/0001-04; CREDIDA: M.M.P. DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob nº03.689.281/0001-07. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, agência em Pato Branco - PR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA; CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CRÉDITO ESPECIAL EMPRESA Nº902-606-00001517-46 e TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA, de 30.04.2012 a 02.05.2012, devidamente assinado pelas partes contratantes cuja 2ª fls. fica arquivada em Cartório. VALOR: R\$4.700.000,00 correspondendo a presente alienação à 51% (cinquenta e um por cento) do valor da dívida, constituída em favor da Caixa Econômica Federal, devendo descontando Caixa. PRAZO: Vencíveis em 01.05.2016. Frazções feita conforme Lei nº12.604 de 02.07.99. Obrigam-se as partes pelas demais condições da cédula e do termo. Ref. Mat. R-1-38.966 retro. Dou. E. C. 2.156 VHC - R\$303,99 *Erico da Costa Moreno***

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:J8RG NMFLLT 3B34X Z577K



# 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

**1º Ofício**  
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
Comarca de Pato Branco/PR  
Rua Cavaldo Arenha, 667  
CNPJ Nº 77.760.781/0001-08

**REGISTRO GERAL**

FICHA  
38.967/1

TITULAR  
*Elice Soares Ribas*  
CPF 603.278.559-01

MATRICULANº 38.967

*Elice Soares Ribas*

27 de julho de 2007.

**IMÓVEL URBANO** - Sala 104 (cento e quatro), do "EDIFÍCIO ITALLIA" encravado a parte do lote urbano sob nº02, da quadra nº24, sítua na Rua Tocantins, esquina com a Rua Iguaquê, nesta cidade de Pato Branco, localizada no primeiro pavimento, do referido edifício, e é composta pelas seguintes peças 01 sala e 01 SMC, confrontando-se: **NORTE**: com a sala 102 e área de circulação; **SUL**: com o lote nº02 da mesma quadra; **LESTE**: com o remanescente do lote sala 02A e a **ESTE**: com a sala 103 e área de circulação; com a área privativa de 117,59m²; área de uso comum 16,20m²; área total construída 133,79m²; fração ideal do terreno 62,23m². As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº60/05, capítulo 16, seção 4, item 16.4.1 e seguintes de 06.01.05, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Que fica instituído e reservado em favor da sra. OSTRAGILDA BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº1.168.785-PR, CPF nº223.392.059-72 e seu esposo sr. CLAITON KARAM FRANÇA, C.I. nº617.083-PR, CPF nº017.201.399-20, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens o **USUFRUTO VITALÍCIO** do referido imóvel. Ref. Mat. 38.938 e AV. 1-39.932, do livro nº02, deste Ofício.

**PROPRIETÁRIO**: BEN HUR BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.557-0-PR CPF nº003.978.969-13; JEAN PIERR BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.569-8-PR CPF nº023.547.399-58 e ANDERSON CLAY BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº 5.483.573-6-PR CPF nº027.210.299-75, brasileiros, do comércio, residentes e domiciliados na Rua Iguaquê nº790, nesta cidade de Pato Branco-Pr.

R.1/38.967- Prot.nº129.772- 04/09/2007- **TRANSMITENTE**: BEN HUR BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.557-0-PR CPF nº003.978.969-13; JEAN PIERR BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.569-8-PR CPF nº023.547.399-58 e ANDERSON CLAY BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.573-6-PR CPF nº027.210.299-75, brasileiros, do comércio, residentes e domiciliados na Rua Iguaquê nº790, nesta cidade de Pato Branco-Pr. **ADQUIRENTE**: MAXIMINO PASTORELLO & CIA LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado com sede na BR-158 km 335, nesta cidade de Pato Branco-Pr, inscrita no CNPJ/Nº sob nº73.818.767/0001-04. **COMPRA E VENDA**: Público de 07.08.07, Lº244, fls.028,1º Tab.local. **VALOR**: R\$ 83.437,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de R\$1.669,94, conforme guia GR-4-ITBI nº1116/07, da Prefeitura Municipal de Pato Branco. Certidões Negativas: Municipal nº3826/07, Estadual nº3426331-90/07, 3426338-11/07 e 3426345-96/07, Federal nº1F22.CBFS.2788.8B15/07 D27C.0436.9D12.346C/07 e 20FS.EDC4.D947.242F/07. Certidão Negativa do Distribuidor de 07.08.07. Funrejus no valor de R\$ 166,87, conforme guia emitida pelo Tab. Os vendedores, declararam na escritura não serem e nunca terem sido contribuintes obrigatórios, para a Previdência social, como pessoas físicas, na qualidade de empregadores. Compareceram na referida escritura como intervenientes ausentes, concordando com a presente venda e liberando o Usufruto Vitalício em seu favor reservado os srs. OSTRAGILDA BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº1.168.1785-PR, CPF nº223.392.059-72 e seu esposo sr. CLAITON KARAM FRANÇA, C.I. nº 617.083-PR, CPF nº017.201.399-20, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, ela empresária e ele aposentado, residentes e domiciliados na Rua Tocantins, nº 2495, nesta cidade de Pato Branco-Pr. Obrigam-se as partes pelas demais condições da escritura. Ref. Mat. 38.967, acima. Dou fé. C. 4.322 VRC- R\$ 453,81 *Elice Soares Ribas*

38.967

SEQUE

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

CONTINUAÇÃO

R-2/38.967 - Prot. nº136.366 - 17/02/2009 - **CEDULA DE CREDITO BANCARIO - CONTA GARANTIDA CAIXA, DEVEDOR FIDUCIARIO: M.M.P. DISTRIBUIDORA DE PETROLEO**, e como intervenientes anuentes, MAXIMO PASTORELLO & CIA LTDA, e como avalistas e concordantes o Sr. MAXIMO PASTORELLO, MARCELO PASTORELLO, NOELI PASTORELLO SUTILE e VAUBAN SUTTILE, MELANIA PASTORELLO DETONI, NILTON CARLOS DETONI. **CREDORA FIDUCIARIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF. VALOR DO CREDITO: R\$1.119.000,00. VENCIMENTO E PRACA DE PAGAMENTO:** Pagáveis na praça de Patco Branco-Pr; em 20.01.2010. **ALIENACAO FIDUCIARIA** Registrado sob nº22.368, do livro nº3 auxiliar, deste Ofício. Emissão: Patco Branco-Pr. Funrejus foi isento conforme Lei nº12.604 Art. 3º, item 1, de 02.07.99. Obrigam-se as partes pelas demais condições da referida cédula que fica arquivada em cartório. Ref. Mat. R.1-38.967 retro. Dou fl. C. 630 VRC = R\$66,66 *E. Spilmar*

Av-3/38967 - Prot. nº146.436 - 09/09/2011 - Averbação feita em 15/09/2011 Conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras avenças, da Caixa Econômica Federal-CEF, Agência, desta praça, datado de 02.09.2011, dirigido a este Ofício, o qual autoriza seja cancelado o R.2-38.967, retro, uma vez que a devedora **MAXIMINO PASTORELLO E CIA LTDA,** saldou a dívida dele resultante. Dou fl. 630 VRC = R\$88,83 *ml*

R-4/38967 - Prot. nº152.768 - 07/05/2013. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO SOB Nº 13052. **DEVEDOR: M.M.P. DISTRIBUIDORA DE PETROLEO S.A.** inscrita no CNPJMF sob nº 03.609.381/0001-07 e como interveniente anuente **MAXIMINO PASTORELLO & CIA LTDA**, como avalistas o Sr. **MAXIMINO PASTORELLO**, C.I. nº3.869.217-8-PR, CPF nº518.576.939-49, **MARCELO PASTORELLO** e sua esposa **ANA PAULA BURIN PASTORELLO**, inscritos no CPF sob nºs 761.903.909-00 e 881.494.129-72, respectivamente e como interveniente alienante dos bens vinculados em garantia: **COMÉRCIO E TRANSPORTES CR LTDA** CNPJ 00.249.590/0001-55, DE UM CAMINHÃO TANQUE, MARCA MERCEDES BENS, MODELO ATEGO 2425, ANO/MODELO 2007/2007, COR BRANCA, PLACA MDZ7323, NÚMERO CHASSI 9BM9580947B834352, RENAVAN 900663898, UM CAMINHÃO TANQUE, MARCA FORD, MODELO CARGO 1722 E, ANO/MODELO 2005/2006, COR BRANCA, PLACA MEU4309, NÚMERO DO CHASSI 9BFYCE7V16BB6596. **CREADOR: BANCO RANDON S.A.** com sede em Caxias do Sul - RS, inscrito no CNPJ sob nº11.476.673/0001-39. **VALOR DO CRÉDITO: R\$624.915,34. VENCIMENTO E PRACA DE PAGAMENTO:** Pagáveis na praça de Emissão em Caxias do Sul - RS, em 36 parcelas, vencimento 1ª parcela em 27.05.2013 e a última em 26.04.2016. **1ª HIPOTECA.** Emissão: Caxias do Sul - RS, em 26.04.2013. Funrejus foi pago o Funrejus no valor de R\$817,80, conforme guia emitida por este Ofício. Obrigam-se as partes pelas demais condições da referida cédula que fica arquivada em Cartório. Ref. Mat. R.1-38.967 retro. Patco Branco, 09 de maio de 2013. Dou fl. C. 630 VRC = R\$88,83 *Lucieli Tesser*

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CET 7000695046-09  
Rua Daviêdo Aranha, 697 - CEP 85.504-015 - Patco Branco - Paraná  
CERTEC, que a presente certidão é reprodução fiel de matrícula nº 30963.  
Patco Branco, 12/16/2015.  
Selo digital v1.0.07. DAAr: 484ag-20ELI-85FN  
Consulte o selo em: www.dnarep.com.br  
Lucieli Tesser  
Escrivente Juramentada  
Portaria 05/14

DATA	VALOR
09/01	14,18
20/02	4,99
09/03	58,34
16/04	81,27

42



# 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

1º Ofício

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
Cartório de Pato Branco/PR  
Rua Cavallotti Araújo, 007  
CNPJ Nº 17.760.765/0001-09

TITULAR  
*Elcio Soares Ribas*  
CPF 483.573-68

REGISTRO GERAL

FICHA

38.971/1

MATRÍCULA Nº 38.971

SUBSCRIÇÃO

*Elcio Soares Ribas*

27 de julho de 2007. *Elcio Soares Ribas*  
e  
IMÓVEL URBANO - Sala 204 (duzentos e quatro), do "EDIFÍCIO ITALIA", encravado a parte do lote urbano sob nº01, da quadra nº24, sítio na Rua Tocantins, esquina com a Rua Iguazu, nesta cidade de Pato Branco, localizada no segundo pavimento, do referido edifício, e é composta pelas seguintes peças 01 sala e 01 WC, confrontando-se: **NOZ** IN: com a sala 202 e área de circulação; **SUL**: com o lote 02 da mesma quadra; **LESTE**: com o remanescente do lote sala 02A e a **QUE** IN: com a sala 203 e área de circulação; com a área privativa de 90,24m²; área de uso comum 12,16m²; área total construída 92,42 m²; fração ideal do terreno 42,99m². As sedes e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº68/05, capítulo 16, seção 4, item 16.4.1 e seguintes de 06.01.05, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Que fica instituído e reservado em favor da sra. **OSTRAGILDA BRANDELEIRO FRANÇA**, C.I. nº1.168.785-PR, CPF nº223.392.059-72 e seu esposo sr. **CLAITON KARAN FRANÇA**, C.I. nº617.083-PR, CPF nº017.281.399-20, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ela comerciante e ele aposentado, residentes e domiciliados na Rua Pedro Banires de Mello, nº20, apto. 1001, centro, nesta cidade de Pato Branco-Pr, o **USUFRUTO VITALÍCIO** do referido imóvel. Ref. Mat. 38.936 e AV.1-38.936, do livro nº02, deste Ofício.

**PROPRIETÁRIO:** BEN HUR BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.557-0-PR CPF nº903.978.969-13; JEAN PIETRE BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.569-8-PR CPF nº021.547.339-58 e ANDERSON CLAY BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.573-6-PR CPF nº027.210.299-75, brasileiros, solteiros, do comércio, residentes e domiciliados na Rua Iguazu nº790, nesta cidade de Pato Branco-PR.

R.1/18.371- Prot.nº129.774- 04/09/2007- **TRANSMISSÃO:** BEN HUR BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.557-0-PR CPF nº903.978.969-13; JEAN PIETRE BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.569-8-PR CPF nº021.547.339-58 e ANDERSON CLAY BRANDELEIRO FRANÇA, C.I. nº5.483.573-6-PR CPF nº027.210.299-75, brasileiros, solteiros, do comércio, residentes e domiciliados na Rua Iguazu nº790, nesta cidade de Pato Branco-PR. **ADQUIRENTE:** MAXIMINO PASTORELLO & CIA LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado com sede na BR-158 km 339, nesta cidade de Pato Branco-PR, inscrita no CNPJ/MP sob nº13.810.747/0001-04. **COMPRÁ E VENDA:** Público de 07.08.07, L.244. Fls.034, 1º Tab. local. **VALOR:** R\$ 57.638,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de R\$ 1.153,36, conforme guia GR-4-ITBI nº1117/07, da Prefeitura Municipal de Pato Branco. Certidões Negativas: Municipal nº3827/07, Estadual nº3426331-90/07, 3426330-11/07 e 3426345-95/07, Federal nº1232.CBPF. 2788.8215/07, DZTC.0436.9D12.366C/07 e 20F8.EDC4.D947.242F/07. Certidão Negativa do Distribuidor de 07.08.07. Funções no valor de R\$ 115,27, conforme guia emitida pelo Tab. Os vendedores, declararam na escritura não serem e nunca terem sido contribuintes obrigatórios, para a Previdência social, como pessoas físicas, na qualidade de empregadores. Compareceram na referida escritura como intervenientes ausentes, concordando com a presente venda e liberando o Usufruto Vitalício em seu favor reservado de sra. **OSTRAGILDA BRANDELEIRO FRANÇA**, C.I. nº1.168.785-PR, CPF nº223.392.059-72 e seu esposo sr. **CLAITON KARAN FRANÇA**, C.I. nº617.083-PR, CPF nº017.281.399-20, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº6.516/77, ela empresária e ele aposentado, residentes e domiciliados na Rua Tocantins, nº2495, nesta cidade de Pato Branco-PR. Obrigados

38.971

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:J8RG NIMFLT 3B34X Z577K

# 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

CONTINUAÇÃO

as as partes pelas demais condições da escritura. Ref. Mat. 38.971, retro. Dou. fl. C. 4.322 VRC-RS 453,81 *Erico Soares Pinhas*

R-238.971 - Prot. nº136.366 - 17/02/2009 - **CEBULA DE CREDITO BANCARIO - CONTA GARANTIDA CAIXA, DEVEDOR FIDUCIARIO: M.M.P. DISTRIBUIDORA DE PETROLEO**, e como intervenientes assentes, MAXIMO PASTORELLO & CIA LTDA, e como avalistas e concordantes o Sr. MAXIMO PASTORELLO, MARCELO PASTORELLO, NOELI PASTORELLO SUTILE e VAUBAN SUTILE, MELANIA PASTORELLO DETONI, NILTON CARLOS DETONI. **CREDORES FIDUCIARIOS: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF. VALOR DO CREDITO: R\$1.119.000,00. VENCIMENTO E PRACA DE PAGAMENTO:** Pagavel na praça de Pato Branco-Pr; em 20.01.2010. **ALIENACAO FIDUCIARIA** Registrado sob nº23.368, do livro nº3 auxiliar, deste Oficio. Emissão: Pato Branco-Pr. Foneças feitas conforme Lei nº12.604 Art. 3º, Item 1, de 02.07.99. Obrigam-se as partes pelas demais condições da referida cédula que fica arquivada em cartório. Ref. Mat. R.1-38.971 retro. Dou. fl. C. 630 VRC = R\$66,68 *Erico Soares Pinhas*

R-338971 - Prot. nº143.766 - 27/12/2010 - Registro feito em 28/12/2010. CEBULA DE CREDITO BANCARIO - CONTA GARANTIDA CAIXA E TERMO DE CONSTITUICAO DE GARANTIA - EMPRESTIMO PJ ALIENACAO FIDUCIARIA SOB Nº92899642. **DEVEDORA/FIDUCIANTE: CREDITADA: M.M.P. DISTRIBUIDORA DE PETROLEO**, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua Lidia Camargo Zanpieri, nº1.478, Aracaju - Pr, inscrita no CNPJ/MEF sob nº03.609.381/0001-07, e como fiduciante MAXIMINO PASTORELLO E CIA LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na BR. 158, nºkm 517, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ/MEF sob nº73.818.767/0001-04. CND/INSIS sob nº116102010-14021099. **CREDORES FIDUCIARIOS: CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Avenida Tapaj, em Pato Branco - Pr, inscrita no CNPJ/MEF sob nº00.366.385/0001-04. **VALOR DO CREDITO: R\$3.500.600,00. VENCIMENTO E PRACA DE PAGAMENTO:** Pagavel na praça de Pato Branco-Pr; em 15.12.2011. **ALIENACAO FIDUCIARIA** Foneças foi pago conforme guia emitida por este Oficio sob nº08082010999171671, no valor de R\$609,88. Obrigam-se as partes pelas demais condições da referida cédula e termo de constituição de garantia que fica arquivada em Cartório. Ref. Mat. 38971 retro. Dou. fl. C. 2.161 VRC = R\$226,56 *Erico Soares Pinhas*

Av-438971 - Prot. nº148.967 - 16/05/2012 - Averbação feita em 16/05/2012 - Conforme Anexo III - Autorização para cancelamento de Alienação Fiduciária nº14.0602.194.00093509-0, da Caixa Econômica Federal-CEF, Agência, desta praça, datada de 02.05.2012, dirigida a este Oficio, o qual autôzise seja cancelado o R.3-38.971, acima, uma vez que a devedora M.M.P. DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO, saldou a dívida dele resultante. Dou. fl. 630 VRC = R\$48,13 *Erico Soares Pinhas*

R-538971 - Prot. nº148.972 - 16/05/2012 - Registro feito em 29/05/2012 - **DEVEDORA FIDUCIANTE: MAXIMINO PASTORELLO E CIA LTDA**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, com sede na BR. 158, km 517, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ/MEF sob nº73.818.767/0001-04; **CREDITADA: M.M.P. DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO LTDA**, inscrita no CNPJ/MEF sob nº03.609.381/0001-07. **CREDORES FIDUCIARIOS: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, agência em Pato Branco - PR. **ALIENACAO FIDUCIARIA EM GARANTIA: CEBULA DE CREDITO BANCARIO - CREDITO ESPECIAL EMPRESA Nº0602-606-00009317-46 e TERMO DE CONSTITUICAO DE ALIENACAO FIDUCIARIA DE BEM IMOVEL EM GARANTIA**, de 30.04.2012 e 02.05.2012, devidamente assinado pelas partes contratantes cuja 2ª ficam arquivados em Cartório. **VALOR: R\$4.300.000,00**, correspondendo a presente alienação à 51% (cinquenta e um por cento) do valor da dívida, constituída em favor da Caixa Econômica Federal, denominada Caixa. **PRAZO: Vencível em 01.05.2016** Foneças feitas conforme Lei nº12.604 de 02.07.99. Obrigam-se as partes pelas demais condições da cédula e do termo. Ref. Mat. R.1-38.971 retro. Dou. fl. C. 2.156 VRC = R\$303,99 *Erico Soares Pinhas*

Av-638971 - Prot. nº 164.762 - 17/08/2016 - Conforme Autorização para Cancelamento de Alienação Fiduciária, da Caixa Econômica Federal, agência desta praça, datada de 11/08/2016, devidamente assinada pelo Sr. Alexandre Antunes de Oliveira - Gerente Atend. PJ FUB/PRIV Matrícula 107.298-7, dirigida à esta Serventia, autoriza o cancelamento da Alienação Fiduciária constante do R.5-38.971, uma vez que a devedora Maximino Pastorello S/A, saldou a dívida dele resultante. Pato Branco, 24 de agosto de 2016. Dou. fl. C. 630 VRC = R\$ 114,66 *Erico Soares Pinhas*

44

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:J8RG NMFLT 3B34X Z577K

# 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



CONTINUAÇÃO

Av-738.971 - Prot. nº 165.134 - 27/09/2016 - Confirma Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia da Caixa Econômica Federal - CEF, agenciada desta Fração, datado de 27.09.2016, devidamente assinada pelo Sr. pelo Sr. Alceazede Antunes da Oliveira - Gerente Atual. PJ PUM9RIV Matrícula 107.294-7, dirigida à esta Serventia, acerca o cancelamento da Alienação Fiduciária constante do R.E - 38.971, uma vez que a devedora MNP - Distribuidora de Petróleo, quitou a dívida dela resultante. Pato Branco, 28 de setembro de 2016. Doc. fl. C. 520 VRC = R\$ 114.66.

R-428.971 - Prot. nº 145.095 - 22/09/2016. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 1560732983-3. EMISSOR/ASSOCIADO: GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Lúcia Carrango Zampieri, 1438, Associação - PR, inscrita no CNPJ sob nº 03.609.381/0001-07. AVALISTAS: MAXIMINO PASTORELLO, CPF nº 518.576.938-49. MARCELO PASTORELLO, CPF nº 761.983.909-00 e sua esposa ANA PAULA HUREN PASTORELLO, CPF nº 881.494.129-72. NOELI PASTORELLO SUTELLE, CPF nº 411.453.899-72 e seu esposo VAUBAN SUTELLE, CPF nº 285.473.659-15. MELÂNIA PASTORELLO DETONI, CPF nº 465.333.799-87 e seu esposo NELTON CARLOS DETONI, CPF nº 244.579.869-51. INTERVENIENTE GARANTIDOR: MAXIMINO PASTORELLO & CIA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 73.818.747/0001-04. CREDORA, FIDUCIÁRIA: CCLA PARQUE DAS ARAUCÁRIAS PR/SC - SICREDE PARQUE DAS ARAUCÁRIAS PR/SC, com sede na Av. Brasil, 543, Mariópolis - PR, inscrita no CNPJ sob nº 81.965.285/0001-03, com unidade de atendimento em Pato Branco - PR. VALOR DO CRÉDITO: R\$ 1.300.000,00. YENCIMENTO E PRACA DE PAGAMENTO: Pagáveis na unidade de atendimento em Pato Branco-PR, em 48(quarenta e oito) parcelas vencendo-se a primeira em 22.10.2016 e a última em 01.09.2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, Emissão: Pato Branco - PR, em 22.09.2016. FUNDEJUS tanto conforme Instrução Normativa 02/99, Item 13 de 04.08.1999, do Tribunal de Justiça do Paraná. CERTIDÕES NEGATIVAS: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome de GP - Distribuidora de Combustíveis S.A; emitida em 22.08.2016, código de controle da certidão: 24A8.5805.4134.C215. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - emitida em 29.07.2016, código de controle da certidão: FA15.245F.07C3.6B8F. Obrigam-se ao purto pelas demais condições da referida cédula que fica arquivada em Cartório. Ref. Mat. R.1 - 38.971 retro. Pato Branco, 28 de setembro de 2016. Doc. fl. C. 2.155,98 VRC = R\$ 192,39.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CRI 7806095846-99  
 Rua Oswald Aranha, 497 - CEP 83504-338 - Pato Branco - Paraná  
 CERTIFICCO, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 38971.  
 Pato Branco, 06/12/2016.

Selo digital: 06M6O.D4ock.4sAng-04KL1.87MYT  
 Confira o selo em: www.farsapcr.com.br

*Lucieli Tesser*  
 LUCIELI TESSER  
 Escrivã Publica  
 Portaria 05/14

CERTIDÃO		
CERTIDÃO	VRC	RS
CERTIDÃO	86,08	12,19
BUSCAS	17,00	2,24
FUNDEJUS	21,20	3,86
DELO	24,38	4,40
REGISTROS	7,94	1,24
TOTAL	166,68	24,93

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-8JRG NMFLT 3B34X Z577K