

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LOTE DE TERRENO CONDOMÍNIO ILHA DO SOL

Lote número 124.

Distrito de Paranagi

SERTANEJA - PR

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

Sumário

1. PRELIMINARES.....	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	5
4.1. TITULAÇÃO	5
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
4.3. RELACIONAMENTO URBANO	7
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO	7
4.3.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA.....	8
4.4. METODOLOGIA APLICADA.....	10
4.5. PESQUISA DE MERCADO.....	10
4.6. TRATAMENTO POR FATORES	11
4.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	12
4.8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	13
5. ANEXOS	15



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

SUMÁRIO EXECUTIVO

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

NORMAS TÉCNICAS

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

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

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral
- NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

1. PRELIMINARES

- **Projeto:** 745517
- **Solicitante:** GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A
- **Objeto:** Lote nº 124 – Cond. Ilha do Sol
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial
- **Endereço:** Lote nº 124, Condomínio Ilha do Sol, Distrito de Paranagi, Sertaneja – PR.
- **Data:** Março de 2017.
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	R\$ 160.000,00 (Novecentos e Cinquenta Mil Reais)

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Quanto às características extrínsecas, o lote de terreno fica situado dentro de condomínio fechado, sobe uma ilha toda margeada pela represa denominada Capivara, dotado de infraestrutura completa, conta com quadras de tênis, futebol suíço e poliesportivo, restaurante, playground, centro de conveniência, oficina de barcos, administração, embarcadouros com marinas protegidas por quebra mar, carro de transporte interno da Ilha, excelente para os fins residências.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel apresenta topografia plana, superfície seca, frente projetada e vista para a Lagoa Capivara.

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

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. TITULAÇÃO

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu a cópia das Matrículas de nº 9.333, expedida pelo 2º Serviço de Registro de Imóveis do município e Comarca de Procópio - PR. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e



restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um lote de terreno urbano, sobe número 124, localizado dentro do condomínio Ilhado do Sol. Abaixo fotos aéreas do imóvel;



Detalhes Gerais do Condomínio



4.3. RELACIONAMENTO URBANO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando fica situado dentro do condomínio Ilha do Sol, Lote 124, distrito de Paranagi, Sertanejo – PR.

A acessibilidade ao local é através de embarcação do próprio condomínio, partindo do ancoradouro ao lado do Terminal Turístico de Primeiro de Maio, o logradouro de situação apresenta pavimentação asfáltica.



Detalhe mapa de localização

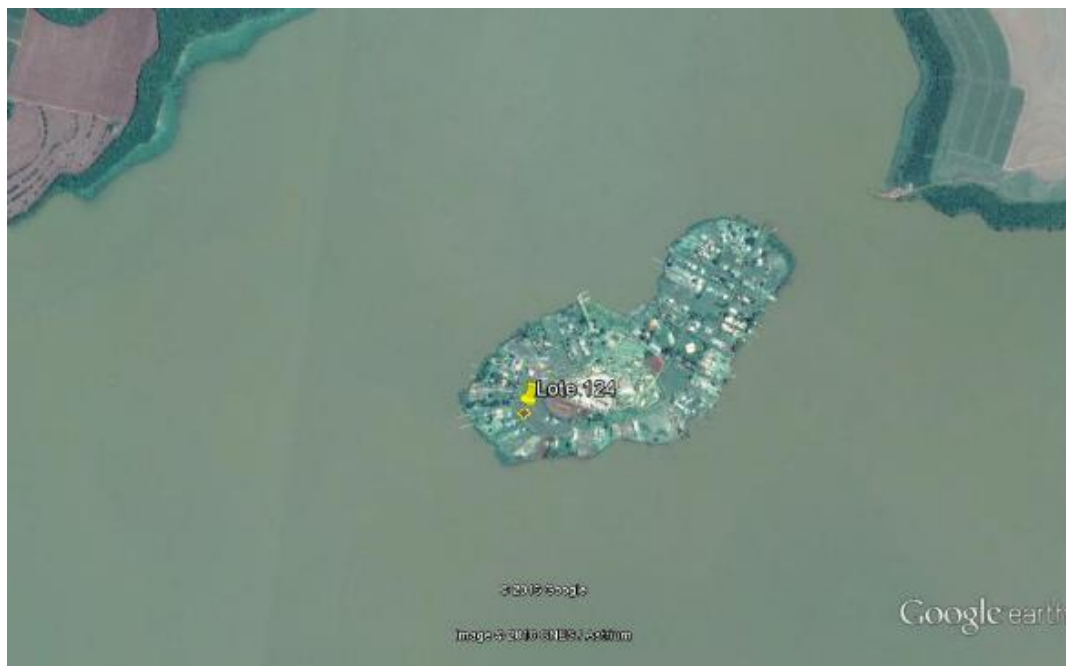


Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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



Detalhes Satélite – Croqui da área

4.3.2. Infra-Estrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura urbana:

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





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

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

A região onde se situa o imóvel avaliando se caracteriza por uma ocupação residencial. O padrão construtivo dos prédios vizinhos é de alto padrão, devido ao nível socioeconômico da região ser igualmente alto. Em um raio de 5 Km do local estão disponíveis os seguintes serviços públicos, comunitários e privados:

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





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

4.4. METODOLOGIA APLICADA

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

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

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

4.5. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

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

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

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

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

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

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

4.6. TRATAMENTO POR FATORES

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.2 –

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

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

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





Engenharia de Avaliações

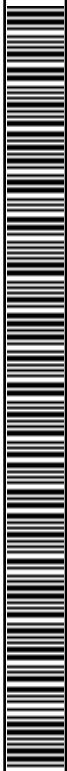
São Paulo - SP

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

4.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

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

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	R\$ 160.000,00 (Novecentos e Cinquenta Mil Reais)



4.8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2.3:

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

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

Tabela 4 página 18 da NBR 14.653-2

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

Tabela 5 página 19 da NBR 14.653-2 – Enquadramento

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



Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

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

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

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

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

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

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

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

O Grau de Precisão alcançado é II



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

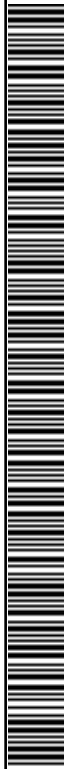
Anexo 2: Documentação Legal

São Paulo, 03 de Março de 2017



Breno Jardim Kuhn

**Eng. Civil – CREA
156.856**



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

16

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

ELEMENTOS PESQUISADOS

New York NY 1347559893	Natal RN (084) 3034-9160	Belo Horizonte MG (031) 4062-7254	Rio de Janeiro RJ (021) 4063-7862	Salvador BA (071) 4062-7062	Porto Alegre RS (051) 4063-9390	Florianópolis SC (048) 4052-8238	Curitiba PR (041) 4063-8939
Brasília DF (061) 4063-9218	Maceió AL (082) 3029-9291	Campo Grande MS (067) 4063-9170	Vitória ES (027) 4062-9439	Goiania GO (062) 4053-9217	Cuiabá MT (065) 4052-9635	Fortaleza CE (085) 4062-9371	Recife PE (081) 4062-9863



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

Pesquisa de Mercado:

Endereço:	Alvorada do Sul, Lote 171				
Bairro:	Cond. Ilha do Sol	Cidade:	Sertaneja	UF:	PR
Fonte:	Vivareal		Telefone:	(43) 3039-0015	
Distancia até o avaliando:	500 m	Posição:	Meio de Quadra		
Topografia(m²):	Plana	Área Total (m²):	1250,00	Valor (R\$)	115.000,00
Situação:	1 Frente	Superfície:	Seca	Valor unit.(R\$/m²)	92,00
Referencia:	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-sertaneja-1250m2-venda-RS115000-id-71440432/				

Endereço:	Rua Parigot de Souza, Lote 151				
Bairro:	Cond. Ilha do Sol	Cidade:	Sertaneja	UF:	PR
Fonte:	Vivareal		Telefone:	(43) 3025-1212	
Distancia até o avaliando:	800 m	Posição:	Meio de Quadra		
Topografia(m²):	Plana	Área Total (m²):	1250,00	Valor (R\$)	130.000,00
Situação:	1 frente	Superfície:	Seca	Valor unit.(R\$/m²)	104,00
Referencia:	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-sertaneja-1250m2-venda-RS130000-id-64545255?utm_source=mitula_ppc&utm_medium=vertical&utm_content=64545255&utm_keyword=venda				

Endereço:	Lote localizado às margens Rio Paranapanema.				
Bairro:	Cond. Ilha do Sol	Cidade:	Sertaneja	UF:	PR
Fonte:	Imovel Web		Telefone:	(43) 3341-3010	
Distancia até o avaliando:	900 m	Posição:	Esquina		
Topografia(m²):	Plana	Área Total (m²):	632,00	Valor (R\$)	170.000,00
Situação:	2 Frontes	Superfície:	Seca	Valor unit.(R\$/m²)	268,99
Referencia:	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-292777459.html				

Endereço:	Lote 39				
Bairro:	Cond. Ilha do Sol	Cidade:	Sertaneja	UF:	PR
Fonte:	Olx.		Telefone:	(43) 9103 - 4533	
Distancia até o avaliando:	500 m	Posição:	Meio de Quadra		
Topografia(m²):	Plana	Área Total (m²):	2140,00	Valor (R\$)	385.000,00
Situação:	2 Frontes	Superfície:	Seca	Valor unit.(R\$/m²)	179,91
Referencia:	http://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-condominio-ilha-do-sol-hotel-malui-256168254				

Endereço:	Lote 120				
Bairro:	Cond. Ilha do Sol	Cidade:	Sertaneja	UF:	PR
Fonte:	DRS Imobiliária		Telefone:	(51) 2102-4000	
Distancia até o avaliando:	600 m	Posição:	Meio de Quadra		
Topografia(m²):	Plana	Área Total (m²):	1000,00	Valor (R\$)	110.000,00
Situação:	1 Frente	Superfície:	Seca	Valor unit.(R\$/m²)	110,00
Referencia:	http://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-condominio-ilha-do-sol-hotel-malui-256168254				



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

Homogeneização:

Nº	Valor R\$	Área da Gleba m²	f-Top. #	f-Dist. #	f-Situação #	f-Superfície #	f-Posição #	f-Fonte #	Homogein. R\$/m²		
1	R\$ 115.000,00	1250,00	1	1	0,9	1	1	1	82,80		
2	R\$ 130.000,00	1250,00	1	1	0,9	1	1	1	93,60		
3	R\$ 170.000,00	632,00	1	1	0,9	1	1	0,98	237,25		
4	R\$ 385.000,00	2140,00	1	1	0,9	1	1	0,98	158,68		
5	R\$ 110.000,00	1000,00	1	1	0,9	1	1	0,98	97,02		
									Média	133,87	
									Saneamento	Mín.	100,40
										Máx.	167,34

Cálculo do valor do imóvel:

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

VALOR TOTAL (R\$):

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO LEGAL



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

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE CORNELIO PROCOPIO / ESTADO DO PARANÁ
 Agente Delegada: ROSÁRIA MARIA VELOSO DA SILVA SOARES
 RUA MATO GROSSO, 202 CEP: 84190-000 FONE: (41) 3224-1644 FAX: (41) 3224-3192
 E-MAIL: rveloso@avalor.com.br

CERTIDÃO DA MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2ºº

MATRÍCULA Nº: 532 DATA: 25 de Agosto de 2015

IMÓVEL:

Uma área de terras urbana com 1.050,39 metros quadrados (um mil, cinquenta e sete metros quadrados e trinta e nove centímetros), localizada pela lotação número 024 dentro e sobre o quarteirão do "Condado" da Rua Principal, situada no Distrito de "Paraná", no Município de Itaipava, dentro da Comarca de Curitiba, Paraná/PR, com as seguintes dimensões e confrontações: "A Norte: Chão o lote 123, medido 45,32 metros; "B Leste: Chão o lote 124A, medido 23,71 metros; "C Sul: Chão o lote 125, medido 43,78 metros; "D Oeste: Chão o lote A, medido 20,04 metros (desmembramento de área de 95,88 metros Área Privativa); "E Sul: Área Privativa, Área Construída 182,00 metros quadrados, Área Útil: 1.274,00 metros quadrados" PROPRIETÁRIA: CORTE SUZETE VERISSIMO LIMA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 01.341.248/0001-65, com sede no Distrito de Mato/PR, à Rua Duascentos, nº 17, "RECORRIDO" INTERDIÇÃO Nº 132, de 04 de 121, de 2014, do 2º Juízo de 1ª Instância de Curitiba/PR, Comarca de Curitiba/PR, 21 de Agosto de 2015.

Assim como de fato
 assinado em

81.9.2015. PROTOCOLO Nº 06.249 de 18/11/2015. TÍTULO: COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE: **RAÍSSA WEISSBACH PERES RAMOS**, brasileira, solteira, divorciada, residente e domiciliada à Rua Flauz, nº 905, Apto. 201, centro, em Londrina/PR, RG 3.247.918-9/00759, CPF 245.350.129-77; e **LÍDIA WEISSBACH PERES RAMOS**, brasileira, solteira, residente e domiciliada à Rua Flauz nº 905, apto. 201, centro, em Londrina/PR, RG 9.226.829-4/00759, CPF 040.328-429-23. INTERVENIENTES: **CORTE SUZETE VERISSIMO LIMA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 01.341.248/0001-65, com sede em Londrina/PR, à Avenida Marizal, nº 213, Sala 201, centro, representada por o(s) sócio(s) **JUMBERTO FERNES AMARAL**, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado em Londrina/PR, RG 2.003.690/79, CPF 006.136.490-59. FUNDADA DO TÍTULO Escritura Pública de venda e compra lavrada em 04/05/2014, no Serviço Notarial do 1º Juízo de Curitiba/PR, livro notarial "Novo" (desmembrado), livro 129-9, fls. 144/148. OBJETO: O imóvel constante desta matrícula, VALOR: R\$300.000,00 (trezentos mil reais). CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O valor de R\$300.000,00, foi recebido em 21/08/2015. CUSTAS: R\$242,70 = 4,52% (IMC: FURAPRIS, R\$2,00; Curitiba/PR, 17 de dezembro de 2015).

Assim como de fato
 assinado em

81.278.2015. PROTOCOLO Nº 06.506 de 02/04/2015. TÍTULO: ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO. Por escritura pública de venda e compra lavrada em 23 de fevereiro de 2005 (23/02/2005), no Serviço Notarial da cidade de Jataí, Foro Regional de Itapira, Comarca da Região Metropolitana de Londrina/PR, da notária designada Maria Pereira, Livro 188-B, folha 141/144, e certidão de casamento lavrada no Livro RA-021, folha 461, termo 307990, registrada pelo 1º Serviço de Registro Civil do Terceiro Juízo de Curitiba/PR, comete aqui o proprietário **RAÍSSA WEISSBACH PERES RAMOS**, tendo casado com **FELIPE ROMM RAMOS**, em data de 21/11/2005, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, passando ela a ser **RAÍSSA WEISSBACH PERES RAMOS**, CURRAN: 0515,03-00,000000. FUNDADO: R\$10.000,00 (dez mil reais). Objeto: Alterar o endereço do imóvel. R\$10.000,00. Curitiba/PR, 02 de abril de 2015.

Assim como de fato
 assinado em

81.478.2015. PROTOCOLO Nº 06.506 de 02/04/2015. TÍTULO: VENDA E COMPRA. ADQUIRENTE: **RAÍSSA WEISSBACH PERES RAMOS**, brasileira, solteira, residente e domiciliada em Curitiba, endereço e identificação à Rua Flauz nº 905, Apto. 201, Centro, em Londrina/PR, RG 9.226.829-4/00759, CPF 040.328-429-23. INTERVENIENTES: **RAÍSSA WEISSBACH PERES RAMOS**, brasileira, solteira, residente e domiciliada em Curitiba, endereço e identificação à Rua Flauz nº 905, Apto. 201, Centro, em Londrina/PR, CPF 040.328-429-23, e **FELIPE ROMM RAMOS**, brasileiro, casado, residente e domiciliado em Curitiba, endereço e identificação à Avenida das Estrelas, nº 878, centro, em Londrina/PR, RG 2.003.690/79, CPF 006.136.490-59. FUNDADO: R\$10.000,00 (dez mil reais). Objeto: Alterar o endereço do imóvel. R\$10.000,00. Curitiba/PR, 02 de abril de 2015.



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-JZ5M UUUHL UXYZ7 GX6KY

- | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|--|--|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| New York NY
1347559893 | Natal RN
(084) 3034-9160 | Belo Horizonte MG
(031) 4062-7254 | Rio de Janeiro RJ
(021) 4063-7862 | Salvador BA
(071) 4062-7062 | Porto Alegre RS
(051) 4063-9390 | Florianópolis SC
(048) 4052-8238 | Curitiba PR
(041) 4063-8939 |
| Brasília DF
(061) 4063-9218 | Maceió AL
(082) 3029-9291 | Campo Grande MS
(067) 4063-9170 | 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



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-JZ5M UUUHL UXYZ7 GX6KY

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

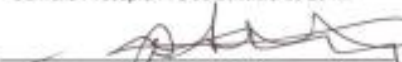
Av. Ver. José Diniz, 3720 – 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

AUTENTICAÇÃO

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º Lei nº 8015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 9.333 e servirá como certidão de inteiro teor e de ônus reais, legais ou convencionais, inclusive citações de ações reais e pessoais reipersecutórias e outras, nesta Serventia.

Emolumentos: Certidão.....	RS 12,16 = 67,50VHC	FUNARPEN – SELO DIGITAL MP 406/03 DREB: PUOrig, Controle xT11e - 70PK Com consulta disponibilizada no site: www.funarpen.com.br
Reg. excedente.....	RS 0,54 = 4,00VHC	
Boletim.....	RS 0,33 = 3,00VHC	
Selo Funarpen.....	RS 4,40	
Outros.....	RS 3,20	

O referido é verdade e dou fé.
Cornélio Procópio/PR, 30 de Maio de 2016.


 Rosária Mª Veloso da Silva Soares - Titular
 Aures Veloso da Silva - Substituta Titular
 Jacira Mastue Uno - Escrevente Juramentada
 Aparecida Costa Bueno - Escr. Juramentada



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

