

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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



IMÓVEL COMERCIAL - POSTO DE ABASTECIMENTO

AUTO POSTO

Rodovia BR 182, Km 30

LINDOESTE – 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 - 9º 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. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	5
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	5
3.2. TERRENO	5
3.3. EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS	6
3.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.4.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO	8
3.4.2. INFRAESTRUTURA URBANA	10
3.4.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS	11
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	12
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	13
4.3. AVALIAÇÃO DO TERRENO	14
4.3.1. METODOLOGIA APLICADA	14
4.3.2. PESQUISA DE MERCADO	15
4.6. TRATAMENTO POR FATORES	16
4.3.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO	17
4.4. AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS	18
4.4.1. METODOLOGIA APLICADA	18
4.4.2. IDENTIFICAÇÃO DE CUSTO PELO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (ABNT NBR 12721)	18
4.4.3. DEPRECIAÇÃO FÍSICA	19
4.4.4. CUSTO DE REEDIÇÃO DE EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES	20
4.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	21
4.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	22
5. ANEXOS	26



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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 Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 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 Edilícios





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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 COMBUSTIVEIS
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial
- **Endereço:** Rodovia BR 182, Km 30 - Lindoeste – PR.
- **Data:** Março de 2017
- **Finalidade:** Determinação dos Valores de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
a) TERRENO	R\$ 4.000.000,00 (Dois milhões trezentos e oitenta mil reais)
b) VALOR DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS	R\$ 4.8000.000,00 (Quatro milhões e oitocentos mil reais)
c) VALOR DE MERCADO (A+B)	R\$ 8.800.000,00 (Oito milhões e oitocentos mil reais)

Identificação	Vida Útil remanescente	Taxa De Depreciação
Edificações e demais benfeitorias	30 anos	(3,32 % a.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 - 9º 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. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Não foram fornecidas documentações, porém as áreas foram aferidas.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

3.2. TERRENO

O terreno pertencente ao Posto de abastecimento, perfaz uma superfície total de 14.068,33 m², com frente para a Rodovia BR 182, na Cidade de Lindoeste - PR.

As características físicas do terreno são as seguintes:

- **Forma:** Irregular;
- **Cota:** No nível do logradouro de situação;
- **Topografia:** Plana;
- **Situação:** Uma Frente;
- **Superfície:** Seca, urbanizada, parcialmente edificada e pavimentada.



3.3. EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel avaliando trata-se de um Posto de Combustível, com as seguintes benfeitorias: Posto de abastecimento, Conveniência, Loja e Troca de óleo, totalizando uma área construída de aproximadamente 1.640,00 m², com idade aparente de 20 anos. Abaixo memorial fotográfico.



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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



Detalhes Gerais

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 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.4.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando está localizado na Rodovia BR 182, Km 30 – Lindoeste/PR. As condições de acesso são favoráveis.

As características são as seguintes:

Gabarito viário: O logradouro de situação se constitui em uma via rápida que recebe pavimentação asfáltica;

Tráfego: A intensidade de tráfego é alta no logradouro do imóvel;



Detalhes do acesso



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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



Mapa de Localização

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 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.4.2. 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.;

3.4.3. 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 rural.

O padrão construtivo dos prédios e casas na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.4.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo
- Escolas;
- Comércio de pequeno porte;
- Rede bancária privada e estatal;
- Parques e locais de lazer;
- Templos religiosos;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Supermercados;
- Etc.



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, trata-se das instalações do posto de abastecimento de combustíveis, localizado na cidade de Lindoeste/PR, apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, a região onde se situa o imóvel apresenta boa oferta de serviços, está localizado em uma grande via, possuindo fácil acesso as demais regiões da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o terreno é favorecido pela sua posição, dimensão, topografia plana e a superfície seca.

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.



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor da Área, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do Terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor da Área seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

8.2.4.3 Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento da Área e explicitar os cálculos correspondentes.

8.2.4.4 Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

4.3. AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.3.1 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.





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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 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 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 Terrenos 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.





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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. 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:

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





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

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 NBR-14.653/2004 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 de mercado do terreno avaliando, em Março de 2017, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 4.000.000,00

(QUATRO MILHÕES DE REAIS)





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.6 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

4.6.1 Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

4.6.2 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd) (1 + A)(1 + F)(1 + L))}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfonos, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 18 meses, resulta em um custo financeiro total de 26,32%;

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[(1 + 0,10) \times (1 + 0,2632) \times (1 + 0,05)] - 1 = 26,32\%$$

4.6.3 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.6.4 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em Março de 2017, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 4.8000.000,00

(QUATRO MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS)



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do Terreno= R\$ 4.000.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 4.8000.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (4.000.000,00 + 4.8000.000,00) \times 1,0 = R\$ 8.800.000,00$$

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

R\$ 8.800.000,00

(OITO MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS)





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.8. 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.”

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 - 9º 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





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA	Observar subseção 9.1.		

Pontuação alcançada: 5 pontos, enquadrado como Grau de Fundamentação II

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação II.





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

c) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA	Observar subseção 9.1.		

Pontuação alcançada: 4 pontos

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação I.



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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, 6 de Março de 2017.



Breno Jardim Kuhn

Eng. Civil

Responsável Técnico

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 - 9º 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





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Endereço:	Acesso BR 163				
Bairro:	Rural	Cidade:	Lindoeste	UF:	PR
Situação:	1 Frente	Telefone:	(45) 99850-3351		
Natureza:	Oferta	Posição:	Meio	Área Lote (m²):	5.000,00
Frente (m):	32,00	Inclinação:	30°~	Valor (R\$)	R\$ 550.000,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Semiplana	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 110,00

Endereço:	Acesso BR 163				
Bairro:	Rural	Cidade:	Lindoeste	UF:	PR
Situação:	1 Frente	Telefone:	(45) 9825-0683		
Natureza:	Oferta	Posição:	Meio	Área Lote (m²):	1.178,00
Frente (m):	76,00	Inclinação:	20°~	Valor (R\$)	R\$ 90.000,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Semiplana	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 76,40

Endereço:	BR 163				
Bairro:	Rural	Cidade:	Lindoeste	UF:	PR
Situação:	1 Frente	Telefone:	(45) 3037-5323		
Natureza:	Oferta	Posição:	Meio	Área Lote (m²):	1.350,00
Frente (m):	54,00	Inclinação:	10°~	Valor (R\$)	R\$ 250.000,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plana	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 185,19

Endereço:	Estrada Rural				
Bairro:	Rural	Cidade:	Santa Lucia	UF:	PR
Situação:	1 Frente	Telefone:	(45) 3231-1940		
Natureza:	Oferta	Posição:	Meio	Área Lote (m²):	5.250,00
Frente (m):	49,00	Inclinação:	10°~	Valor (R\$)	R\$ 1.500.000,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Semiplana	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 285,71

Endereço:					
Bairro:	Rural	Cidade:	Santa Tereza do Oeste	UF:	PR
Situação:	2 Frente	Telefone:	(45) 3037-7575		
Natureza:	Oferta	Posição:	Esquina	Área Lote (m²):	15.026,00
Frente (m):	59,00	Inclinação:	0°	Valor (R\$)	4.500.000,00
Superfície:	Seca	Topografia:	Plana	Valor unit.(R\$/m²)	R\$ 299,48



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Homogeneização para Avaliação:

Nº	Valor R\$	Ár. Lote m²	f-Topografia #	f-Taxa de apvto. #	f-Inclinação #	f-Superfície #	f-Posição #	f-Zona #	Homogein R\$/m²		
1	R\$ 550.000,00	5000,00	1,1	1	1	1	1,1	1	133,10		
2	R\$ 90.000,00	1178,00	1	1,1	1	1	1	1	84,04		
3	R\$ 250.000,00	1350,00	1	1	1,1	1	1	1	203,70		
4	R\$ 1.500.000,00	5250,00	1	1	1	1,1	1	1	314,29		
5	R\$ 4.500.000,00	15026,00	1,1	1	1,1	1	1	1,1	398,61		
									Média	226,75	
									Saneamento	Mín.	170,06
										Máx.	283,43

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área (m²): 14.068,33 Valor Unit.(R\$/m²): 283,43 Valor do Imóvel (R\$): 3.987.454,45

VALOR TOTAL (R\$): 4.000.000,00





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = $[(1+A) \times (1+F) \times (1+L)] - 1$ item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F
1	Adm, troca de óleo, restaurante, etc	26,32%	2692,00	67	30
2	Posto de Abastecimento/ Cobertura de Bombas	26,32%	1625,00	30	20
3	Pavimentações e demais Benfeitorias	26,32%	Vb	67	30
TOTAL GERAL			4.317,00		

% vida G=E/D	Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I	Val Novo(R\$) M	DEPREC. % N	Val. Aval.(R\$) O=Mx(1-N)
45%	37	Regular	R\$ 4.043.926,08	6,73%	3.771.769,86
67%	10	Regular	R\$ 1.084.923,21	12,90%	944.968,12
45%	37	Regular	R\$ 150.000,00	6,73%	139.905,00
			R\$ 5.278.849,29		4.856.642,97
Adotado:					R\$ 4.800.000,00

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB padrão Sinduscon PR CAL 8A = R\$1.321,33 /m²

Estimação Custo Unitário de Construção

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)]}{S} (1+A) (1+F) (1+L)$$

Onde:

OE (orçamento de elevadores) =

OI (orçamento de instalações) = 0

Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) = 0

A (Taxa de administração) = 10%

F (Custo Financeiro) mês = 1%

Prazo de obra = 9

F (Custo Financeiro) 12 meses obra = 9,37%

L (Lucro da Construtora) = 5%

$$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 0,26320649 \quad 26,32\%$$



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º 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

DOCUMENTOS LEGAL



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Alvaro Lúcio de Queiroz
CPF 094.451.099/01

MATRÍCULA 35.334 DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL LOTE Nº 500-D, com 14.068,330m² da quadra Gleba n. 4, do loteamento Imóvel Gonçalves Dias, do Município de Lindoeste, PR.

COMARCA DE CASCAVEL FORNOSCAÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO
OFICIAL ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ CPF 094.451.099/01
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N. 35.334 - Protocolo n. 109.351, de 3 de agosto de 2010.
Imóvel Lote urbano n. 500-D, com área de 14.068,33m², da Gleba n. 4, do Imóvel Gonçalves Dias, situado na cidade e Município de Lindoeste, PR, se confronta: ao norte: com o lote n. 500-Renascença, da gleba n. 6, separado pela Rodovia PR-182; ao leste, com a Gleba n. 6, separado pela Rodovia PR-182; ao sul, com o lote n. 345; e ao oeste, com o lote n. 500-Renascença; e tem a seguinte descrição de perímetro: partindo do M-19-C, situado à margem da Rodovia PR-182, donde segue pela referida rodovia, confrontando com a gleba n. 6, sob o azimute 153°43'00", por 150,00m, até o marco 19; desse segue por linha seca, confrontando com o lote n. 345, sob o azimute 223°25'00", por 100,00m, até o marco M-19-A; desse segue por linhas secas, confrontando com o lote n. 500-Renascença, sob os seguintes azimutes e distâncias: 333°43'00" e 150,00m, até o marco M-19-B, e 43°25'00" e 100,00m, até o marco 19-C. Proprietário: AUTO POSTO LINDOESTE LTDA, com sede na Rodovia PR-182, km 30, em Lindoeste, PR, e inscrita no CNPJ sob n. 79.753.471/0001-30. Registro anterior: Matrícula n. 26.996, de 19-11-2002, deste Serviço. Em 16 de agosto de 2010. O Registrador

AV-1-35.334 - Protocolo n. 109.351, de 3 de agosto de 2010.
RESERVA LEGAL. Procede-se este ato para constar que sobre o imóvel desta matrícula consta restrição, como reserva legal, sobre 0,26 hectare, correspondendo a 20% da área total do imóvel, conforme o Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta feito em 15-7-1997, junto ao órgão ambiental competente. Tudo conforme a AV-2 da matrícula n. 26.996, de 23-7-1997, deste Serviço. Em 16 de agosto de 2010. O Registrador

AV-3-35.334 - Protocolo n. 109.351, de 3 de agosto de 2010.
LOCAÇÃO (bens anteriores). Procede-se este ato para constar que sobre o imóvel desta matrícula há locação em favor da Companhia Brasileira de Petróleo Ipiranga, inscrita no CNPJ sob n. 33.069.766/0001-81, com sede no Rio de Janeiro, RJ, na Rua Francisco Eugênio, 339, com prazo de oito anos, feito entre a locatária acima citada e os anteriores proprietários, Valdi Gallina, e sua esposa, Dirce Taveira Gallina, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, comerciantes, portadores das respectivas CIs n. 1.421.020-PR e 2.020.060-PR, e inscritos no CPF sob os respectivos n. 189.386.390-53 e 334.713.559-87, residentes e domiciliados em Lindoeste, PR; conforme o Contrato de Locação feito em 1º-10-1997, e registrado em 10-10-1997, sob n. 3 na matrícula n. 26.996, deste Serviço, cujo contrato contém a cláusula de vigência, no caso de alienação do imóvel. Em 16 de agosto de 2010. O Registrador

segue verso.....

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-US2S T7QGG 733MW 3LLEK

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	FOLHA Nº
35.334	LOTE Nº 500-D, com 14.068,330m² de quadra Gleba n. 4, de loteamento Imóvel Gonçalves Dias, do Município de Lindoeste, PR	1V
COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO	REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO OFICIAL: ALVARO LÉCIO DE QUEIROZ CPF 09441100-0 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	FOLHA Nº

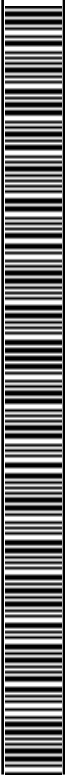
AV-3-35.334 - Protocolo n. 109.351, de 3 de agosto de 2010.
HIPOTECA (das anteriores). Procedeu-se este ato para constar que o imóvel desta matrícula está hipotecado em primeiro e especial grau em favor da credora, Companhia Brasileira de Petróleo Ipiranga, já qualificada, como garantia do financiamento de R\$ 650.000,00, reajustável mensalmente, pela variação do Índice Geral de Preços (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, com término em 3-6-2013, tendo como devedora, a atual proprietária, acima citada e qualificada; tudo conforme os títulos registrados sob ns. 4 e 9, e averbados sob ns. 3, 5 e 8, todos da matrícula n. 26.996, deste Serviço de Registro. Em 16 de agosto de 2010. O Registrador

AV-4-35.334 - Protocolo n. 110.625, de 29 de novembro de 2010.
EDIFICAÇÃO. Atendendo ao requerimento feito nesta cidade, em 29-11-2010, acompanhado do Habite-se n. 13/2010, expedido em 22-11-2010, pelo Município de Lindoeste, PR, das guias de Anotação de Responsabilidade Técnica - ARTs ns. 20105076408 e 20105110754, da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n. 336512010-14021020, expedida pela Receita Federal do Brasil em 25-11-2010, e da guia do IPTU n. 10081014600043072, no valor de R\$ 609,00, pago em 2-12-2010, procedeu-se este ato para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi erigida uma **edificação comercial (de alvenaria), com área de 830,00m², localizada na PR-182, km 39**. Emolumentos: 2.156 VRC - R\$ 226,38. Em 6 de dezembro de 2010. O Registrador

AV-5-35.334 - Protocolo n. 111.692, de 16 de março de 2011.
INCORPORAÇÃO (DE CREDOR E DE LOCADOR). Pelo requerimento corrido na Escritura Pública de Compra e Venda levada em 21-2-2011, a folhas 147 a 149 do livro 277, no 1º Serviço de Notas de Pato Branco, PR, acompanhada da Ata da Assembleia Geral Extraordinária (Ipiranga Produtos de Petróleo S.A.) realizada em 3-11-2009, e devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob n. 00001971775, em 11-11-2009, procedeu-se este ato para constar que os créditos da locação da AV-3, e da hipoteca da AV-3, acima, foram transferidos para **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.**, com sede no Rio de Janeiro, RJ, na Rua Francisco Eugênio, 329, e inscrita no CNPJ sob n. 33.337.121/0001-87, tendo em vista da incorporação total da Companhia Brasileira de Petróleo Ipiranga pela Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. Emolumentos: 315 VRC - R\$ 44,42. Em 23 de março de 2011. O Registrador

B-6-35.334 - Protocolo n. 111.692, de 16 de março de 2011.

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-US2S T7QGG 733MW 3LLEK



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Alvaro Lúcio de Queiroz

MATRÍCULA: 35.334 DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE Nº 530-Q, com 14.368,330m² de quadra Gleba n. 4, do loteamento imóvel Rural nº 530-Q, Município de Lindoeste, PR. FOLHA: 2

COMARCA DE CASCAVEL REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª OFÍCIO OFICIAL: ALVARO LÚCIO DE QUEIROZ CPF: 016411194-1 LIVROS - REGISTRO GERAL

COMPRA E VENDA. Pela Escritura Pública citada na AV-5, acima, a proprietária, AUTO POSTO LINDOESTE LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 1.147.000,00, à **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO LTDA**, com sede na Rodovia BR-277, km 333, Fio das Ostras, em Guarapuava, PR, e inscrita no CNPJ sob n. 79.964.177/0007-53. Certidão Negativa de Débito Previdenciário n. 32472011-14021020, expedida pela Receita Federal do Brasil em 26-1-2011; guias do ITHI n. 13-2011, no valor de R\$ 22.940,00, pago em 2-3-2011; e do faturês n. 10078015900171471, no valor de R\$ 817,00, pago em 1º-3-2011. Emolumentos: 4.312 VRC = R\$ 607,99. Em 23 de março de 2011. O Registrador _____

AV-7-35.334 - Protocolo n. 112.079, de 19 de abril de 2011.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Atendendo à autorização dada e passada nesta cidade, em 8-4-2011, pela credora, Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., procede-se este ato para constar que **foi cancelada a hipoteca da AV-3**, desta matrícula. Emolumentos: 630 VRC = R\$ 88,63. Em 26 de abril de 2011. O Registrador _____

AV-8-35.334 - Protocolo n. 112.331, de 11 de maio de 2011.
RETIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO. Pelo requerimento contido na Escritura Pública de Retificação de Compra e Venda lavrada em 26-4-2011, a folhas 198 e 199 do livro 279, no 1º Serviço de Notas de Pato Branco, PR, procede-se este ato para constar que a proprietária, Comércio de Combustíveis Pastorello Ltda, está corretamente inscrita no CNPJ sob n. 79.964.177/0013-00, e tem o endereço na Rodovia BR-182, km 30, Centro, em Lindoeste, PR, e não como consta no R-6, desta matrícula. Emolumentos: 315 VRC = R\$ 44,42. Em 23 de maio de 2011. O Registrador _____

AV-9-35.334 - Protocolo n. 122.181, de 11 de setembro de 2013.
CANCELAMENTO DE LOCAÇÃO. Atendendo ao requerimento feito em Curitiba, PR, em 24-4-2013, procede-se este ato para constar que **foi cancelada a locação da AV-2**, desta matrícula. Emolumentos: 315 VRC = R\$ 44,42. Em 13 de setembro de 2013. A Substituta do Registrador _____ Cleusa Torres de Queiroz

AV-10-35.334 - Protocolo n. 122.501, de 4 de outubro de 2013.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL. Atendendo ao requerimento feito em Pato Branco, PR, em 1º-10-2013, acompanhada da ata da Vigésima Quarta Alteração de Contrato Social feita em 25-4-2012, e registrada em 30-5-2012, sob n. 41.300064751, na Junta Comercial do Paraná, procede-se este ato para constar que a **proprietária, Comércio de Combustíveis Pastorello**

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-US2S T7QGG 733MW 3LLEK



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO
COMARCA DE CASCAVEL
OFICIAL: ÁLVARO LUIZ DE QUEIROZ
LIVRO 8 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 35.334
Denominação do Imóvel: LOTE Nº 500-2, com 14.098,330m² da quadra 4, do loteamento imóvel Gonçalves Dias do Município de Lindoeste, PR.

Atividade: Lida, alterou a sua razão social para **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.** Emolumentos: 315 VRC - R\$ 44,42. Em 17 de outubro de 2013. O Registrador

R-11-35.334 - Protocolo n. 122.814, de 31 de outubro de 2013.
HIPOTECA CEDULAR. Pela Cédula de Crédito Bancário n. PR-46.988 (anexo I: Orçamento), emitida em Curitiba, PR, em 14-10-2013, e com vencimento final para 15-10-2022, a **emitente e devedora**, Comércio de Combustíveis Pastorello S.A., pagará ao **credor**, Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul - BRDES, com sede na Rua Uruguai, 155, 4º andar, em Porto Alegre, RS, e inscrito no CNPJ sob n. 92.816.560/0001-37, a quantia de R\$ 827.441,65, dividido em Subcréditos A, B e C, nos valores de R\$ 426.008,80, de R\$ 319.506,60 e de R\$ 81.926,45, em 96 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15-11-2014, e a última em 15-10-2022, com juros descritos na cédula; crédito esse devido para adequação ambiental e ampliação das áreas de apoio do posto de combustíveis situado em São José dos Pinhais, PR; e, em garantia das obrigações assumidas na cédula, a **proprietária**, Comércio de Combustíveis Pastorello S.A., já qualificada, deu ao **credor**, em **hipoteca cedular de primeiro grau**, e sem ocorrência de terceiros, o **imóvel desta matrícula**. Certidão Negativa de Débito Previdenciário n. 1192015-14021177, expedida pela Receita Federal do Brasil em 23-10-2013. Guia do fuzrejus n. 13029968430043000, no valor de R\$ 617,80, pago em 31-10-2013. Emolumentos: 2.156 VRC - R\$ 304,00. Em 31 de outubro de 2013. O Registrador

R-12-35.334 - Protocolo n. 123.643, de 14 de janeiro de 2014.
HIPOTECA CEDULAR. Pela Cédula de Crédito Bancário n. PR-47.840 (anexo I: Orçamento), emitida em Curitiba, PR, em 16-12-2013, e com vencimento final para 15-1-2023, a **emitente e devedora**, Comércio de Combustíveis Pastorello S.A., pagará ao **credor**, Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul - BRDES, com sede na Rua Uruguai, 155, 4º andar, em Porto Alegre, RS, e inscrito no CNPJ sob n. 92.816.560/0001-37, a quantia de R\$ 511.502,11, dividido em Subcréditos A, B e C, nos valores de R\$ 257.908,00, de R\$ 193.431,00 e de R\$ 60.163,11, em 96 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15-2-2015, e a última em 15-1-2023, com juros descritos na cédula; crédito esse devido para adequação do posto de combustíveis situado no Município de Lindoeste, PR; e, em garantia das obrigações assumidas na cédula, a **proprietária**, Comércio de Combustíveis Pastorello S.A., já qualificada, deu ao **credor**, em **hipoteca cedular de segundo grau**, e sem ocorrência de terceiros, o **imóvel desta matrícula**. Certidão Negativa de Débito Previdenciário n. 1192013-14021177, expedida pela Receita Federal do Brasil em 23-10-2013. Guia do fuzrejus n. 14002016630043000, no valor de R\$ 1.023,00, pago em 15-1-2014. Emolumentos: 2.156 VRC - R\$ 338,49. Em 15 de janeiro de 2014. O Registrador

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-US2S T7QGG 733MW 3LLEK



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 9º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA: 35.334 DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE Nº 500-Q, com 14.068,300m² de quadra 4, do loteamento imóvel Gonçalves Dias, do Município de Lindoeste, PR. FOM Nº: 3

COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO
OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF: 048.411.004-41
LIVRO 8 - REGISTRO GERAL

R-13-35.334 - Protocolo n. 126.212, de 22 de agosto de 2014.

HIPÓTECA CEDULAR Pela Cédula de Crédito Bancário n. PR-49.118 (anexo I: Orçamento), emitida em Curitiba, PR, em 4-8-2014, e com vencimento final para 15-8-2023, a emitente e devedora, Comércio de Combustíveis Pastorella S.A., pagará ao credor, Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul - BRDE, com sede na Rua Uruguaí, 155, 4º andar, em Porto Alegre, RS, inscrito no CNPJ sob n. 92.836.560/0001-37, a quantia de R\$ 538.019,00, dividida em Subscritas A, B e C, nos valores de R\$ 265.921,00, de R\$ 199.442,00 e de R\$ 72.656,00, em 96 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15-9-2015, e a última em 15-8-2023, com juros descritos na cédula; cedeu este deferido para construção, e, em garantia das obrigações assumidas na cédula, a proprietária, Comércio de Combustíveis Pastorella S.A., já qualificada, deu ao credor, em hipoteca cédular de terceiros grau, e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula.

Certidão Negativa de Débito Previdenciário n. 123072014-38888177, expedida pela Receita Federal do Brasil em 22-4-2014. Guia do fuzus n. 2400000000170195-2, no valor de R\$ 1.076,04, pago em 21-8-2014. Emolumentos: 2.156 VRC - R\$ 338,49. Em 26 de agosto de 2014. A Escrevente *Marie Sônia Esteves* Marie Sônia Esteves

CERTIDÃO

Certifico que este documento é reprodução fiel da Matrícula n. 35.334 e servirá como certidão de inteiro teor, positiva de bens, POSITIVA DE ÔNUS, bem como negativa de ações reais, e / ou passivas persecutórias. Ver AV-5.

Emolumentos: R\$ 24,00 (incluindo taxa de R\$ 4,40 do FUNARPEN e R\$ 4,00 do FUNREJUS).

O referido é verdade e dou fé.

Cascavel, 05 de dezembro de 2016 dd.

Álvaro Lúcio de Queiroz - Registrador
 Cleusa Torres de Queiroz - Tabelada do Registrador
 Érico Augusto Torres de Castro - Escrevente
 Marcel Sônia Esteves - Escrevente
 Cláudio Keller - Escrevente

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º CIRCUNSCRIÇÃO
Álvoro Lúcio de Queiroz
OFICIAL
CPF: 048.411.004-41
CASCAVEL - PARANÁ

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº PLO7y - [pneF] - 9vYVv - nJASh - R234o
Consulte esse selo em <http://funarpen.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-US2S T7QGG 733MW 3LLEK