



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA VARA DE
PRECATÓRIAS CÍVEIS DE CURITIBA – COMARCA DA REGIÃO
METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ**

Autos nº. 0008424-75.2021.8.16.0001

Eu, **AMARILDO DE SOUZA CERCAL**, **Avaliador Imobiliário** com registro nº 04.273 no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI-CRECI/COFECI), **Gestor Imobiliário** cadastrado no CRECI-PR sob nº 18.575 e **Bacharel em Ciências Contábeis** sob nº 26.162 CRC-PR, nomeado **Perito do Juízo** no processo em referência, apresento aos Autos o **LAUDO PERICIAL** produzido em que são partes como:

Requerente: Massa Falida do Banco BVA S.A. representado(a) por Marcio Maia de Britto

Requerida: Consulfac Incorporações Imobiliárias Ltda
Ernesto Luis Pedroso Junior
Regina Celia Wolf Pedroso

LAUDO PERICIAL





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

QUADRO RESUMO DO LAUDO PERICIAL

Solicitante:	Vara de Precatórias Cíveis de Curitiba		
Endereço do Imóvel:	Avenida Sete de Setembro, 3448, Centro		
Cidade:	Curitiba	U.F.:	Paraná
Inscrição Fiscal:	21.012.013		



Classificação:	Urbano		
Área Terreno:	482,00 m²	Área Construída:	840,48 m²
Uso e Ocupação:	Habitação Transitória (Hotel)		
Objetivo e Finalidade do Laudo Pericial:	A perícia tem por finalidade, determinar o VALOR DE MERCADO do imóvel (terreno e benfeitorias) sito à Avenida Sete de Setembro, 3448, Centro, Curitiba/PR.		

CONCLUSÃO

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL EM FEVEREIRO DE 2023:

R\$ 4.300.000,00

(quatro milhões, trezentos mil reais)





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	4
2	OBJETIVO	4
3	PRESSUPOSTOS E CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES	4
4	CRITÉRIOS DEFINIDOS PELO PERITO.....	5
4.1	DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE CÁLCULO PARA O IMÓVEL.....	5
4.2	COMPOSIÇÃO DO QUADRO AMOSTRAL	5
5	IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO	5
6	VISTORIA.....	6
6.1	COMPOSIÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
6.2	CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E PADRÃO CONSTRUTIVO	7
6.3	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL	7
6.4	POSIÇÃO DO IMÓVEL	8
7	ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	8
7.1	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
7.2	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	8
8	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	9
8.1	METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	9
8.2	PESQUISA DE MERCADO	10
8.3	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
8.4	VALOR DE MERCADO CALCULADO	10
8.5	VALOR ATRIBUÍDO	11
8.5.1	Fator de Oferta.....	11
9	CONCLUSÃO.....	11
10	RESPOSTA AOS QUESITOS.....	11
10.1	REQUERENTE: MASSA FALIDA DO BANCO BVA S.A.....	11
10.2	REQUERIDA: CONSULFAC ADMINIST. E PARTICIPAÇÕES E OUTROS	14
11	QUADRO DE ANEXOS.....	15
12	CONSIDERAÇÕES FINAIS	16
	REFERÊNCIAS.....	17





1 INTRODUÇÃO

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nos requisitos da NBR 14.653/19 – Parte 1 (procedimentos gerais) e NBR 14.653/11 – Parte 2 - Imóveis Urbanos, pela LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, pela RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, e pela RESOLUÇÃO 1.243/2009 e 1.244/2010 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

2 OBJETIVO

A perícia tem por finalidade, determinar o VALOR DE MERCADO do imóvel localizado à Avenida Sete de Setembro, 3448, Centro, Curitiba/PR.

A documentação anexada pelas partes foi utilizada para dar suporte à avaliação.

3 PRESSUPOSTOS E CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios e critérios:

- a) O signatário e ora perito inspecionou pessoalmente o imóvel;
- b) O presente laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes no Código de Ética Profissional;
- c) O signatário não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste trabalho, no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto deste serviço;
- d) Toda a documentação do avaliando, álbum de fotos, pesquisa de mercado, memória de cálculos, tabelas técnicas etc., encontram-se demonstrados analiticamente nos anexos deste Laudo Pericial.





4 CRITÉRIOS DEFINIDOS PELO PERITO

4.1 DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE CÁLCULO PARA O IMÓVEL

É do entendimento deste Perito que as características do imóvel avaliando, como (i) sua ótima localização (Centro de Curitiba), (ii) idade avançada (superior a 40 anos) e (iii) potencial de construção (índice construtivo = 4,0 – altura livre), são fatores determinantes para definir seu valor de mercado.

Desta forma, este Perito considera como fator principal estabelecer o preço do terreno com os devidos acréscimos de sua área construída, considerando que, a qualquer momento, o imóvel pode sofrer uma nova incorporação pelo mercado imobiliário.

Logo, o trabalho pericial atribuiu o valor de mercado do imóvel avaliando com foco no potencial construtivo do terreno, sendo complementado, no processo de Inferência Estatística, pela sua área construída (variável independente).

4.2 COMPOSIÇÃO DO QUADRO AMOSTRAL

Com a definição da metodologia, a pesquisa de elementos amostrais para formar o quadro amostral (**Anexo 3 – Pesquisa de Mercado**), levou em consideração as características do Avaliando, sendo composto por imóveis comerciais com idades superiores a 40 anos e em estado residual de sua vida útil, tendo como foco o preço unitário de terrenos complementado pelas suas respectivas áreas construídas no processo de Inferência Estatística.

5 IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO

O imóvel em avaliação, matriculado sob o n.º 26.313 no Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição Imobiliária do Município de Curitiba, é um lote de terreno urbano com frente para a Avenida Sete de Setembro, com área de terreno de 482,00 m², de formato regular, com topografia plana. As benfeitorias têm área construída de 840,48 m², sendo o imóvel pertencente ao Zoneamento *EIXO ESTRUTURAL CENTRO* (EE-4.1).





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

A identificação e caracterização do imóvel avaliando foi realizada através das informações contidas na matrícula imobiliária, através da Consulta Informativa do Lote (Guia Amarela) disponibilizada pelo Município de Curitiba, Planta Cadastral, Planta Genérica de Valores (PGV) e de documentos anexados aos Autos. Demais informações do imóvel encontram-se no **Anexo 1 – Documentos do Avaliando**.

Foto 1 – Localização do Avaliando



Fonte: IPPUC, 2023.

6 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 30 de novembro de 2022 às 15h00, na presença dos Assistentes Técnicos Engenheiros Sr. Ivan Periteng (Requerente) e Sr. Renato Volpi Júnior (Requerido), do Advogado da parte Requerida Sr. Carlos Eduardo Manfredini Hapner e pelo Sr. Robson Pimentel, Gerente do Hotel Sol.

6.1 COMPOSIÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é composto por um terreno plano, medindo 12,05 metros de frente para a Avenida Sete de Setembro, por 40 metros da frente aos fundos, e 12,05 metros nos fundos do lote, totalizando uma área de 482,00 m². Sobre o terreno há benfeitorias





com área construída de 840,48 m² (conforme matrícula Imobiliária), descritas na tabela abaixo:

Tabela 1 – Composição do Imóvel

Descrição da Composição do Imóvel
Estrutura em concreto com fechamentos laterais em alvenaria. O piso interno nas áreas comuns é em porcelanato e laminado nos quartos. O teto da unidade e o revestimento das paredes internas é em pintura acrílica sobre massa corrida e nas áreas molhadas em revestimento cerâmico até o teto. Externamente, a fachada é revestida com grafiato. Possui a seguinte divisão: • <u>Térreo</u>: Recepção, Sala de Espera, Restaurante, Cozinha, WC Masculino, WC Feminino, Escritório, Hall do Elevador e escada de acesso aos pavimentos superiores. O vestiário, BWC Funcionários, Sala Técnica (Boilers) e área de serviço, tem acesso pela parte externa da edificação (mesmo acesso do estacionamento). Nos fundos do terreno, está localizado o estacionamento descoberto, com piso de blocos de concreto intercravados (paver) com 6 vagas demarcadas e central de gás. • <u>Segundo e terceiro pavimentos</u>: composto por 26 apartamentos com banheiros e ar-condicionado.

Fonte: O autor, 2023.

Com relação à infraestrutura, o hotel possui portão eletrônico e monitoramento por câmeras.

6.2 CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E PADRÃO CONSTRUTIVO

O imóvel pôde ser vistoriado internamente e externamente e seu padrão construtivo está evidenciado no **Anexo 2 – Álbum de fotos**.

De acordo com o estudo desenvolvido pelo IBAPE-SP – “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – datado de 2019, foi possível definir através da sua tipologia, das características físicas, da descrição interna do avaliando e da vistoria das áreas comuns, que o padrão construtivo do imóvel pode ser classificado no *Padrão Médio*.

6.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O estado de conservação é regular, apresentando desgastes naturais devido ao uso e à ação do tempo, conforme ilustrado e evidenciado pelo álbum de fotos (**Anexo 2 – Álbum de fotos**).





6.4 POSIÇÃO DO IMÓVEL

A orientação da face do imóvel, se considerado a frente para a Av. Sete de Setembro, é para o sudeste.

7 ANÁLISE MERCADOLÓGICA

7.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atualmente a oferta de imóveis com características semelhantes ao avaliando fica na média de mercado. Entretanto isso não indica necessariamente a diminuição dos valores, sinalizando uma estabilidade dos preços ofertados.

A liquidez do imóvel em análise é normal, considerando a velocidade em que ele possa ser vendido, a qual também fica dentro da média de mercado.

Tabela 2 – Situação atual do mercado dos imóveis concorrentes

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
Alto		Alto		Rápida		Aquecido	
Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido	
Médio	X	Médio	X	Normal		Normal	
Médio/Baixo		Médio/Baixo		Normal/Difícil	X	Normal/Recessivo	X
Baixo		Baixo		Difícil		Recessivo	

Fonte: O autor, 2023.

7.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Centro o qual reúne os registros mais antigos da história do desenvolvimento e instalação da cidade de Curitiba, agregando a memória das primeiras composições de povoação e organização do município (IPPUC, 2015).

O mercado imobiliário está consolidado e a localização no qual está inserido possui uma ótima densidade de ocupação, tanto para empreendimentos residenciais (verticais) como comerciais, sendo este setor e o de serviços responsáveis por mais de 90% da atividade econômica local (IPPUC, 2015). As construções nesta localidade, no geral, possuem um bom padrão de acabamento e bom estado de conservação,



resultado que se deve às constantes reformas nos imóveis, servindo também como atratividade para os clientes.

Além da excelente infraestrutura e mobilidade urbana que dão acesso ao imóvel e que atendem plenamente a necessidade da população e do comércio local (como vias pavimentadas com bom escoamento de tráfego, linha de ônibus regulares com acesso direto ao imóvel, estabelecimentos de ensino e ampla oferta de comércios e serviços), possui uma boa perspectiva de comercialização.

O bairro Centro abriga a região histórica do município, como o *Marco Zero* na *Praça Tiradentes*, e pontos turísticos da capital, sendo considerado um Setor Especial de Preservação Cultural pelo IPPUC (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba).

Segundo dados do IPPUC, que teve como base o **Censo Demográfico de 2010 do IBGE**, a região é provida de uma infraestrutura que atinge em quase todos os quesitos (como coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário), 100% da população do bairro.

8 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

8.1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicável depende basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado.

Através da pesquisa mercadológica realizada, foi constatada a existência de elementos amostrais suficientes para utilizar o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o qual define o valor através da comparação com dados de mercado de semelhantes quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando, baseado no processo de regressões lineares múltiplas pelo método dos mínimos quadrados (inferência estatística).

O tratamento estatístico foi realizado através do aplicativo TS-SISREG, da empresa TECSYS ENGENHARIA, versão 1.6.1.



8.2 PESQUISA DE MERCADO

Nas presentes circunstâncias determinadas para este trabalho e partindo-se da premissa da legitimidade e da idoneidade das fontes que as veiculam, a pesquisa de mercado, realizada no mês de fevereiro de 2023, abrangeu os imóveis com características semelhantes ao avaliando, sendo todos da **tipologia comercial**, com número de pavimentos entre 2 e 7, idade superior a 40 anos e localizados na cidade de Curitiba, **ofertados para venda** até a data da pesquisa. **(Anexo 3 – Pesquisa de Mercado)**

8.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O Laudo Pericial deve ter enquadramento quanto ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão sendo que o primeiro está relacionado tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. Já o segundo, depende das características do mercado e das amostras coletadas **(Anexo 3 – Pesquisa de Mercado)**.

O Laudo Pericial obteve 16 pontos **(Anexo 4 – Memória de Cálculos)**, com amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade de 15,59 %, sendo classificado como:

Grau de Fundamentação: II
Grau de Precisão: III

8.4 VALOR DE MERCADO CALCULADO

De acordo o método avaliatório utilizado e cálculos demonstrados analiticamente no **Anexo 4 – Memória de Cálculos**, o valor de mercado atual do imóvel, em fevereiro de 2023, corresponde a:

$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 4.299.184,54$



8.5 VALOR ATRIBUÍDO

8.5.1 Fator de Oferta

Tendo em vista que os elementos amostrais estão sendo ofertados, é necessário a correção da elasticidade desta informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Portanto, foi atribuído o percentual de 10% como Fator de Oferta em todos os elementos amostrais que compõem o Quadro Amostral (**Anexo 3 – Pesquisa de Mercado**). Desta forma, o Fator de Oferta já está contido no valor da avaliação obtido no subitem anterior.

9 CONCLUSÃO

Com fundamentos nos elementos e condições constantes neste Laudo Pericial, **o valor do imóvel, em fevereiro de 2023,** corresponde a:

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL EM FEVEREIRO DE 2023:

R\$ 4.300.000,00

(quatro milhões, trezentos mil reais)

10 RESPOSTA AOS QUESITOS

10.1 REQUERENTE: MASSA FALIDA DO BANCO BVA S.A.

Quesito 1. Pede-se ao Sr Perito que descreva o objeto da lide, detalhando características físicas como área construída, divisão interna e área de terreno.

Resposta: Favor verificar o item 6 – VISTORIA do Laudo Pericial.

Quesito 2. Onde se localizam os imóveis objeto da Avaliação? Pede-se ao Sr Perito que descreva as características da localização do imóvel, pedindo-se descrever as condições de infra-estrutura urbana presentes no local, distancias de núcleos de comercio local e central, situação de ocupação do entorno informando a ocupação



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

predominante, padrão das construções do entorno, densidade ocupacional do bairro e distancia a polos de valorização regional.

Resposta: Favor verificar os itens 5 - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO e 7.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO, do Laudo Pericial.

Quesito 3. Na precificação das unidades;

a. As pesquisas utilizadas na avaliação são contemporâneas a data atual e situam-se no entorno do local do imóvel avaliando? Pede-se juntar mapa assinalando a posição georreferenciada dos comparativos em relação ao avaliando.

Resposta: (i) Sim foi realizada no mês de fev/2023, (ii) Favor verificar o Anexo – 3 – PESQUISA DE MERCADO.

b. As amostras de dados comparativos são referentes a transações efetivamente realizadas ou são apenas ofertas? Em caso de uso de ofertas, foi aplicado o necessário tratamento para compensar os sobrepreços normalmente existentes nestes preços? Qual tratamento foi aplicado?

Resposta: (I) São ofertas, (II) Foi atribuído um percentual, sobre os valores anunciados, visando a correção da elasticidade desta informação, (III) Foi aplicado um percentual de 10% sobre as ofertas.

c. Foi utilizado o método comparativo de Dados de mercado, conforme recomenda a Norma NBR 14.653/2? Caso negativo, pede-se justificar a não utilização do método recomendado pelas normas.

Resposta: Sim.

d. Foram aplicadas as devidas correções para homogeneização dos comparativos para ajuste às condições do avaliando? Pede-se detalhar os ajustes aplicados na avaliação de terreno e benfeitorias.

Resposta: Sim, favor verificar o ANEXO – 4 - MEMÓRIAS DE CÁLCULO.

e. No caso de avaliação de benfeitorias em separado por outro método que não seja o comparativo com dados do entorno, pede-se informar se a tabela utilizada na avaliação está adaptada para as condições de mercado do local?





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Resposta: Foi utilizado o METODO COMPARATIVO.

Quesito 4. O imóvel encontra-se ocupado? Se positivo, existe contrato firmado entre o ocupante e a proprietária a ser cumprido? Quanto tempo para a conclusão do contrato, se existente?

Resposta: (I) Sim, atualmente exerce a atividade hoteleira. (II) Segundo informação do Patrono da Requerida, sim. (III) Esse perito não teve acesso a essa informação.

Quesito 5. Qual a condição atual de liquidez do mercado imobiliário?

Resposta: De acordo com o item 7.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO do Laudo Pericial – Normal/Recessiva.

Quesito 6. Foi levada em conta na avaliação o tempo adicional que se consegue efetivamente comercializar o imóvel em função das condições de recessão do mercado? E quanto ao prazo de espera para desocupação do imóvel?

Resposta: (I) Não, pois a avaliação foi realizada para definição de seu valor de mercado (II) Não, pois a perícia tem o objetivo de atribuição do valor de mercado do avaliando.

Quesito 7. Qual o grau de fundamentação e precisão alcançados na avaliação realizada em função das tabelas constantes na Norma NBR 14.653/2? Foi alcançado pelo menos o grau mínimo exigido para avaliações Judiciais? Caso contrário pede-se justificar o motivo.

Resposta: De acordo com item 8.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO do laudo pericial atingiu:

Grau de Fundamentação: II
Grau de Precisão: III

Quesito 8. Qual a metodologia que o Sr. Perito adotou para apuração do valor de venda do imóvel como se pronto estivesse?





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Resposta: O trabalho pericial utilizou o MÉTODO COMPARATIVO.

Quesito 9. Levando-se em conta as questões abordadas nos quesitos anteriores, informe qual o valor justo de Liquidação forçada dos imóveis para as condições atuais. Pede-se que o Perito indique o valor de venda forçada dentro dos parâmetros indicados na Norma.

Resposta: Informo que o objeto da avaliação é para atribuição do valor de mercado. Tratando-se de ação judicial de penhora do bem, o próprio processo, caso seja levado a leilão o avaliando, sofrerá um significativo desconto em seu valor de mercado.

Informo também que, o prazo médio para absorção do avaliando no mercado atual é em torno de 8 meses. Sendo sim, para antecipar sua comercialização, deve-se aplicar uma taxa média financeira de desconto sobre o valor atribuído ao avaliando.

10.2 REQUERIDA: CONSULFAC ADMINIST. E PARTICIPAÇÕES E OUTROS

Quesito 1. Queira o Sr. Perito descrever pormenorizadamente o(s) imóvel(is) objeto da avaliação (ões), assim como a sua situação em termos de exposição comercial.

Resposta:

Quesito 2. Tendo em vista as características físicas e de localização do(s) imóvel(is), queira o Sr. Perito informar qual a metodologia adequada para determinar o seu valor de mercado, justificando.

Resposta: O trabalho pericial utilizou o MÉTODO COMPARATIVO, favor verificar o item 4 - CRITÉRIOS DEFINIDOS PELO PERITO.

Quesito 3. Queira o Sr. Perito determinar o valor do(s) imóvel (is), de acordo com as melhores técnicas e em conformidade com as Normas NBR-14653 da ABNT, buscando atingir os graus máximos de fundamentação e de precisão.





Amarildo de Souza Cercal
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Resposta: De acordo com item 9 – CONCLUSÃO, do Laudo Pericial, o valor atribuído é de R\$ 4.300.000,00 (quatro milhões, trezentos mil reais)

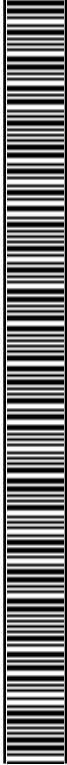
11 QUADRO DE ANEXOS

Tabela 3 – Quadro de Anexos

Anexo	Nome do arquivo
1	Documentos do Avaliando
2	Álbum de Fotos
3	Pesquisa de Mercado
4	Memória de Cálculos
5	Tabelas Técnicas
6	Dados do Avaliador

Fonte: O autor, 2023.

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: PJYTP CVWQV 6JF8N BZL2U





12 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este Perito buscou apresentar todos os aspectos e conclusões da presente Perícia que contém 17 laudas assinadas digitalmente pelo avaliador (excluindo-se os anexos), colocando-me à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Documento assinado digitalmente.

Curitiba, 25 de fevereiro de 2023.

Amarildo de Souza Cercal
Perito Avaliador Imobiliário
Gestor Imobiliário
Contador





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

REFERÊNCIAS

ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. **Engenharia Legal e de Avaliações**. 5ª edição revista e ampliada. Editora Oficina de Textos, ano 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12.721/06 Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios — Procedimento**. Rio de Janeiro, 2006

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653/19 Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14.653/11 Avaliação de bens parte 2: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro, 2019.

Chaves na Mão. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.chavesnamao.com.br>. Acesso em: 1 fev. 2023.

GEORREFERENCIAMENTO PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA. **Mapa Cadastral**. Disponível em: <<https://geocuritiba.ippuc.org.br/mapacadastral/>>. Acesso em: 24 fev. 2023.

Google Earth Pro e Google Maps. Disponível em: <www.google.com.br/maps>. Acesso em: 24 fev. 2023.

IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. **Engenharia Legal e de Avaliações**. Volume 2. Editora LEUD, ano 2014.

Imóvel Web. **Pesquisa de imóveis**. Disponível em: <www.imovelweb.com.br>. Acesso em: 08 fev. 2023.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA - IPPUC. **Nosso Bairro: Centro**. Disponível em: <<http://www.ippuc.org.br>>. Acesso em: 24 fev. 2023.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA - IPPUC. **Planta Genérica de Valores**. Disponível em: <<http://www.ippuc.org.br>>. Acesso em: 24 fev. 2023.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2019. **IBAPE/SP**. Disponível em: <<http://www.ibape-sp.org.br>>. Acesso em: 24 fev. 2023.





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 1 – DOCUMENTOS DO AVALIANDO





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA

PROJUDI - Processo: 0008424-75.2021.8.16.0001 - Ref. mov. 34.9 - Assinado digitalmente por Marcio Maia de Brito:81330421515
08/11/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: DOC. 8

REGISTRO DE IMÓVEIS	REGISTRO GERAL	FICHA
5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr. Prça. Zaccarias, 46 - 7.º andar Conj. 71 - Fone: 223-1956 Oficial: MAURINO CARRARO C.P.F. 000188309-78 Oficial Maior: LUIZ BOSCARDIN C.P.F. 110793209-20	MATRÍCULA N.º -26 313-	-1- RUBRICA
Imóvel:- Terreno carta de data, medindo 12,05m de frente para a Avenida 7 de Setembro, por 40,00m de fundos em ambos os lados, confrontando do lado esquerdo de quem da avenida observa o terreno, com o imóvel de propriedade de Lindolfo Mann, pelo lado direito com o imóvel de propriedade de Eduardo Araújo e 12,05m de largura nos fundos, confrontando com o imóvel nº 294 da rua Alferes Filho; indicação fiscal: 21-012-013.000-1, contendo um prédio com a área de 840,48m² abrangendo térreo e dois pavimentos superiores, composto pelos apartamentos nºs. 1, 2, 3, 4 e 5, pelas garagens nºs. 1, 2, 3 e 4 e por duas lojas, denominado Edifício Nair, sob nº 3448 da Avenida 7 de Setembro.- Proprietários:- LÉLIA PILOTTO BRANCO, CI 114 436-PR, e seu marido HEITOR ZARDO - BRANCO, CI 73 792-PR, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, professores, inscritos no CPF 000 282 749-20, residentes n/Cap., à rua Herculeano F. de Souza nº 342.- Reg. anteriores:- 28959 Lº 3-AD do 6º Ofício e Mats. 9758, 9759, 9760, 9761, 9762, 9763 e 26268 d/Cartório. Dou fé. Em 27 de junho de 1 988. AV 1-26 313, em 27 de junho de 1 988.- Por Escritura lavrada no 9º Tab. d/Cap., em 23 de junho de 1 988, às fls. 194 do Lº 333-N, Lélia Pilotto Branco e seu marido Heitor Zardo Branco, acima qualificados, proprietários de todas as unidades que compõem o Edifício Nair, e não pretendendo vendê-las ou onerá-las isoladamente, revogaram a Escritura lavrada no 4º Tab. d/Cap., às fls. 036 do Lº 506, na qual foi instituído o condomínio do referido prédio. C/O,1 VRC=Cz\$166,80. Dou fé. R 2-26 313, em 29 de junho de 1 988.- Por Escritura de Conferência de Bens, lavrada no 9º Tab. d/Cap., em 29 de junho de 1 988, às fls. 007 do Lº 335-N, Lélia Pilotto Branco e seu marido Heitor Zardo Branco, acima qualificados, transferiram o imóvel à firma, TRAVEL HOTEL LTDA., CGC/MF 79 602 009/0001-22, sediada nesta Cidade, à Av: 7 de Setembro, 3 448 - Centro; pelo valor de Cz\$34.000.000,00. Sem condições. ITBI = Imune. C/7,0 VRC=Cz\$11.676,35. Dou fé. R 3-26 313, em 05 de agosto de 1 988.- O imóvel da presente matrícula foi dado em hipoteca cedular de 1º grau, conforme Cédula de Crédito Comercial no valor de Cz\$4.607.716,00, emitida pela proprietária em 18 de julho de 1 988, em favor do BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A., e registrada neste Cartório sob nº 824 no Lº 3 Auxiliar. C/5,3 VRC=Cz\$8.840,66. Dou fé. R 4-26 313, em 17 de agosto de 1 988.- O imóvel da presente matrícula foi dado em hipoteca cedular de 2º grau, conforme Cédula de Crédito Comercial no valor de Cz\$6.156.021,00, emitida em 28 de agosto de 1 987 pela proprietária e editada em 11 de agosto de 1 988, em favor do BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO PARANÁ S.A., e registrada neste Cartório sob nº 827 no Lº 3 Auxiliar. C/6,2 VRC=Cz\$10.341,91. Dou fé. AV 5-26 313, em 02 de setembro de 1 988.- Conforme primeiro aditamento à Cédula de que trata o R 3 desta matrícula, assinado em 25 de agosto de 1 988, arquivado neste Cartório sob nº 100.592, foi dada -		

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em 05/11/2021 10:44:30

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: PJ566 KPMQ9 9VBTA EFY3A

MATRÍCULA N.º
26 313-



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

PROJUDI - Processo: 0008424-75.2021.8.16.0001 - Ref. mov. 34.9 - Assinado digitalmente por Marcio Maia de Brito:81330421515
08/11/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: DOC. 8

CONTINUAÇÃO

nova redação a cláusula "Forma de Pagamento e Juros dos Recursos do Fungetur". - C/D, 1 VRC+61,35%=Cz\$269,13. Dou fé.-

AV 6-26.313, em 11 de agosto de 1989.-

Do prédio constante desta matrícula, 749,90m2. foram reformados e 3,40m2. ampliados, conforme prova a documentação arquivada neste Ofício sob nº. - 106 980, onde está apenso o original da CND/IAPAS nº 314 951, expedida em 04/08/89. C/D, 1 VRC=Ncz\$2,79. Dou fé.-

AV 6-26.313, em 11 de agosto de 1989.-

Do prédio constante desta matrícula, 749,90m2. foram reformados e 3,40m2. ampliados, conforme prova a documentação arquivada neste Ofício sob nº. - 106 980, onde está apenso o original da CND/IAPAS nº 314 951, expedida em 04/08/89. C/D, 1 VRC=Ncz\$2,79. Dou fé.-

R 7-26.313, em 26 de agosto de 1.999.- Prenot. nº 194.974 de 25/08/99.-

Conforme Ofício nº 539/99 - 5ª Câmara Cível, expedido pelo Tribunal de Alçada, deste Estado, em 23/08/1999, assinado pelo MM Juiz Relator Arno Knoerr, arquivado neste Cartório sob nº 194.993, registro a existência da Ação Anulatória de - Contrato Social nº 86796 da 15ª Vara Cível desta Capital (Apelação Cível número 138578-6), envolvendo os representantes legais da Empresa Travel Hotel Ltda, e Heitor Zardo Branco e Lelia Pilotto Branco. Dou fé.-

AV 8-26.313, em 03 de julho de 2.002.- Prenot. nº 230.626 de 24/06/2002.-

Cancelado o R 7 desta matrícula, face o Ofício nº 955/2002 expedido pelo Juízo - de Direito da 15ª Vara Cível desta Comarca, em 13/06/2002, assinado pelo Escrivão João Laurence Chabaud Misurelli, arquivado neste Cartório sob nº 231.012. Dou - fé.-

AV 9-26.313, em 15 de agosto de 2003. Prenot. 245 216 de 15/8/2003.

Cancelados o R 3 e a averbação nº 5, face a quitação da hipoteca, conforme o Ofício expedido pelo credor em 24 de setembro de 2002, arquivado neste Cartório sob nº 245.217. C/630VRC=R\$66,15. Dou fé.

AV 10-26.313, em 15 de agosto de 2003. Prenot.245 216 de 15/7/2003.

Cancelado o R 4, face a quitação da hipoteca, conforme o Ofício expedido pelo credor em 24 de setembro de 2002, arquivado neste Cartório sob nº 245.217. C/6 30VRC=R\$66,15. Dou fé.

R.11-26.313, em 11 de junho de 2.004. Prenot.253.697 de 28/05/2004.-

Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 12º Tabelionato desta Comarca, em 24 de maio de 2.004, às fls. 044 do Lº 654-E, o Travel Hotel Ltda., já identificado, **vendeu o imóvel** à firma **SOCIEDADE EDUCACIONAL SOL LTDA.**, com sede na Rua Professora Dona Lulu nº 414, CNPJ/MF sob nº 76.783.919/0001-60, pelo preço de R\$200.000,00, pagos integralmente. Sem condições. ITBI nº 604.662 pg em 28/05/2004 sobre R\$339.900,00. Está apenso ao traslado, o comprovante de pagamento do Funrejus no valor de R\$400,00. C/4312VRC=R\$452,76. Dou fé.

R 12-26.313, em 09 de fevereiro de 2.005.- Prenot. nº 261.526 de 04/02/2005.-

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** no processo nº 003-RT-26685/1996, em que é autora Zilda Vaz e ré Hotel Café Paraná Ltda, conforme o Ofício nº 51/2005 expedido pela 3ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, em 20/01/2005, assinado pela MM Juíza Sandra Mara de Oliveira Dias, arquivado neste Cartório sob nº 261.534. Dou fé.-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:05/11/2021 10:44:30

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: PJ566 RPM9Q 9VBTA EFY3A



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

PROJUDI - Processo: 0008424-75.2021.8.16.0001 - Ref. mov. 34.9 - Assinado digitalmente por Marcio Maia de Brito:81330421515
08/11/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: DOC. 8

RUBRICA		FICHA	
		= 2 Mat.26.313 =	

CONTINUAÇÃO

R 13-26.313, em 07 de junho de 2005.- Prenot. 264.935 de 18/05/2005.-

O imóvel da presente matrícula, foi dado em **Hipoteca Cedular de 1º Grau** pela firma proprietária Sociedade Educacional Sol Ltda, já identificada, conforme a Cédula de Crédito Comercial nº 143.201.245, emitida em 18 de maio de 2005, pela firma Representações Comerciais Pedrosa Junior Ltda, com sede nesta Cidade, na Avenida Visconde de Guarapuava nº 3055, Centro, CNPJ/MF sob nº 75.626.283/0001-80, no valor de R\$300.000,00, a favor do BANCO DO BRASIL S/A e aditivo assinado em 01/06/2005, registrados neste Ofício sob nº 3.959 no Lº 3-Auxiliar. Obs.: Ressalvada a "Penhora" de que trata o R 12. C/630 VRC=R\$66,15. Dou fé.-

Ls **HIBERALDO L. BOSCARDIN** **Substituto** **Oficial**

R 14-26.313, em 06 de setembro de 2.005.- Prenot. nº 268.886 de 06/09/2005.-

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** no processo nº 008 RT 27172/1996, entre as partes Maria Cardoso e Hotel Café Parana Ltda, no valor de R\$22.849,14, conforme o Ofício nº 788124/2005 expedido pela 8ª Vara do Trabalho de Curitiba - PR, em 30/08/2005, assinado pela MM Juíza Simone Galan de Figueiredo, arquivado neste Cartório sob nº 268.886. Dou fé.-

hb **LUIZ BOSCARDIN** **Oficial Registrador** **Oficial**

R 15-26.313, em 29 de março de 2006. Prenot. 275.428 de 24/03/2006.

O imóvel da presente matrícula, foi dado em **Hipoteca Cedular de 2º Grau**, pela firma proprietária Sociedade Educacional Sol Ltda, já identificada, conforme a Cédula de Crédito Bancário nº 20/00618-7, emitida pela firma emitente REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS PEDROSO JUNIOR LTDA., com sede nesta Cidade, na Rua XV de Novembro nº 1500, sobreloja-Centro, CNPJ/MF sob nº 75.626.283/0001-80, em 08 de março de 2006, no valor de R\$262.469,85, a favor do BANCO DO BRASIL S/A e registrada neste Ofício sob nº 4.234 no Lº 3-Auxiliar. Obs.: Ressalvadas as **Penhoras** de que tratam os registros nºs 12 e 14 desta matrícula. C/630 VRC=R\$66,15. Dou fé.-

Ls **LUIZ BOSCARDIN** **Oficial Registrador** **Oficial**

R 16-26.313, em 29 de março de 2006. Prenot. 275.427 de 24/03/2006.

O imóvel da presente matrícula, foi dado em **Hipoteca Cedular de 3º Grau**, pela firma proprietária e emitente SOCIEDADE EDUCACIONAL SOL LTDA., com sede nesta Cidade, na Rua Aleixo Skraba nº 4, bairro Novo Mundo, CNPJ/MF sob nº 76.783.919/0001-60, conforme a Cédula de Crédito Bancário nº 20/00619-5, emitida nesta Cidade, em 08 de março de 2006, no valor de R\$90.380,47, a favor do BANCO DO BRASIL S/A e registrada neste Ofício sob nº 4.235 no Lº 3-Auxiliar. Obs.: Ressalvadas as **Penhoras** de que tratam os registros nºs 12 e 14 desta matrícula. C/630 VRC=R\$66,15. Dou fé.-

Ls **LUIZ BOSCARDIN** **Oficial Registrador** **Oficial**

R 17-26.313, em 29 de março de 2006. Prenot. 275.425 de 24/03/2006.

O imóvel da presente matrícula, foi dado em **Hipoteca Cedular de 4º Grau**, pela firma proprietária Sociedade Educacional Sol Ltda, já identificada, conforme a Cédula de Crédito Bancário nº 20/00617-9, emitida pela firma emitente PEDROSO & FILHOS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Cidade, na Rua XV de Novembro 1500, sobreloja, bairro Alto da Rua XV, CNPJ/MF sob nº 05.895.767/0001-40, em 08 de março de 2006, no valor de R\$19.857,30, a favor do BANCO DO BRASIL S/A e registrada neste Ofício sob nº 4.236 no Lº 3-Auxiliar. Obs.: Ressalvadas as **Penhoras** de que tratam os registros nºs 12 e 14 desta matrícula. C/630 VRC=R\$66,15. Dou fé.-

Ls **LUIZ BOSCARDIN** **Oficial Registrador** **Oficial**

SEQUE

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em 05/11/2021 10:44:30

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: PJ566 KPMQ 9VBTA EFY3A

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: PJXLL CYRW2 TTL6T KZ8Q3



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

PROJUDI - Processo: 0008424-75.2021.8.16.0001 - Ref. mov. 34.9 - Assinado digitalmente por Marcio Maia de Britto:81330421515
08/11/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: DOC. 8

CONTINUAÇÃO

R 18-26.313, em 29 de março de 2006. Prenot. 275.426 de 24/03/2006.

O imóvel da presente matrícula, foi dado em **Hipoteca Cédular de 5º Grau**, pela firma proprietária Sociedade Educacional Sol Ltda, já identificada, conforme a Cédula de Crédito Bancário nº 20/00616-0, emitida pela firma emitente **HOTEL AMBIENTAL LTDA**, com sede nesta Cidade, na Rua Vereador Garcia Rodrigues Velho nº 33, apto. 61, Cabral, CNPJ/MF sob nº 05.791.367/0001-94, em 08 de março de 2006, no valor de R\$21.390,66, a favor do **BANCO DO BRASIL S/A** e registrada neste Ofício sob nº 4.237 no Lº 3-Auxiliar. Obs.: Ressalvadas as **Penhoras** de que tratam os registros nºs 12 e 14 desta matrícula. C/630 VRC=R\$66,15. Dou fé.-

Ls **LUIZ BOSCARDIN** Oficial Registrador *[Assinatura]* Oficial

AV 19-26.313, em 12 de abril de 2007.- Prenot. 288.000 de 12/04/2007.-

Foi aditada a Cédula de Crédito Comercial de que trata o R 15 desta matrícula, conforme a averbação nº 01 do registro nº 4.234 do Lº 3-Auxiliar deste Cartório. C/60 VRC=R\$6,30. Dou fé.-

Ls **LUIZ BOSCARDIN** Oficial Registrador *[Assinatura]* Oficial

AV 20-26.313, em 05 de fevereiro de 2.009. Prenot. nº 315.809 de 04/02/2009.-

Cancelado o R 14 desta matrícula, face o Ofício nº 0.149.613/2009 expedido pela 8ª Vara do Trabalho de Curitiba, em 27/01/2009, assinado pela MM Juíza Vanessa Karam de Chueiri Sanches, arquivado neste Cartório sob nº 315.831. Dou fé.-

hb **LUIZ BOSCARDIN** Oficial Registrador *[Assinatura]* Oficial

AV 21-26.313, em 27 de dezembro de 2.010.- Prenot. 339.719 de 21/12/2010.-

Cancelado o R 12 desta matrícula, face o Ofício nº 3.019.464/2010, expedido pela 03ª Vara do Trabalho de Curitiba, em 15/12/2010, assinado pela Sra. Patricia Schmidt Siloto - Técnico Judiciário, arquivado neste Cartório sob nº 339.719. Dou fé.-

AA **LUIZ BOSCARDIN** Oficial Registrador *[Assinatura]* Oficial

AV 22-26.313, em 07 de abril de 2.011. Prenot. 342.087 de 01/04/2011.

Cancelado o R.13, face a quitação da hipoteca, conforme o documento expedido pelo credor em 30 de março de 2.011, arquivado neste Cartório sob nº 342.087. C/630VRC=R\$88,83. Dou fé.

Ic **Gisele Suzana Bozza** Escrevente - Portaria 64/06 *[Assinatura]* Oficial

AV 23-26.313, em 07 de abril de 2.011. Prenot. 342.087 de 01/04/2011.

Cancelado o R.15, face a quitação da hipoteca, conforme o documento expedido pelo credor em 30 de março de 2.011, arquivado neste Cartório sob nº 342.087. C/630VRC=R\$88,83. Dou fé.

Ic **Gisele Suzana Bozza** Escrevente - Portaria 64/06 *[Assinatura]* Oficial

AV 24-26.313, em 07 de abril de 2.011. Prenot. 342.087 de 01/04/2011.

Cancelado o R.16, face a quitação da hipoteca, conforme o documento expedido pelo credor em 30 de março de 2.011, arquivado neste Cartório sob nº 342.087. C/630VRC=R\$88,83. Dou fé.

Ic **Gisele Suzana Bozza** Escrevente - Portaria 64/06 *[Assinatura]* Oficial

AV 25-26.313, em 07 de abril de 2.011. Prenot. 342.087 de 01/04/2011.

Cancelado o R.17, face a quitação da hipoteca, conforme o documento expedido pelo credor em 30 de março de 2.011, arquivado neste Cartório sob nº 342.087. C/630VRC=R\$88,83. Dou fé.

Ic **Gisele Suzana Bozza** Escrevente - Portaria 64/06 *[Assinatura]* Oficial

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onc.org.br) - Visualizado em 05/11/2021 10:44:30

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: PJ568 KPMQ9VBTA EFY3A

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: PJXLL CYRW2 TTL6T KZ8Q3



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

PROJUDI - Processo: 0008424-75.2021.8.16.0001 - Ref. mov. 34.9 - Assinado digitalmente por Marcio Maia de Brito:81330421515
08/11/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: DOC. 8

RUBRICA		FICHA	
§		Fls. 03 Mat. 26.313	
CONTINUAÇÃO			
AV 26-26.313, em 07 de abril de 2.011. Prenot. 342.087 de 01/04/2011. Cancelado o R.18, face a quitação da hipoteca, conforme o documento expedido pelo credor em 30 de março de 2.011, arquivado neste Cartório sob nº 342.087. C/630VRC=RS88,83. Dou fé. Gisele Suzana Bozza Escritura - Portaria 64/96 3060 Oficial			
R.27-26.313, em 05 de setembro de 2.011. Prenot. 345.447 08/08/2011. Pela Cédula de Crédito Bancário n.ºs. 000010.705/2011 e 000010.706/2011, lavrada em decorrência da Lei nº 9.514/97 alterada pela Lei nº 10.931/04, emitida em 31 de março de 2.011 e Requerimento assinado pelo credor fiduciário em 23 de agosto de 2.011, pela firma Consulfac Administradora e Participações Societárias Ltda., CNPJ/MF sob nº 04.920.776/0001-80, a empresa proprietária Sociedade Educacional Sol Ltda., já identificada, alienou fiduciariamente o imóvel para o BANCO BVA S.A, com sede no Rio de Janeiro - RJ, na Av. Borges de Medeiros nº 633, Conj. 101, CNPJ/MF sob nº 32.254.138/0001-03, e agência em São Paulo-SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 2º andar, pelo valor do crédito de R\$20.000.000,00 (valor líquido do crédito R\$19.633.353,84), a serem pagos em 1429 dias, com vencimento final em 27/02/2015, aos encargos financeiros pós-fixados de 150% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, "over extra grupo" expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias, calculada e divulgada pela CETIP (a taxa DI), mediante as condições da aludida cédula. Está apenas a Cédula as certidões de feitos ajuizados em nome da empresa fiduciante, negativas as expedidas pelo 1º e 2º Distribuidor desta Comarca e da Justiça Federal, sendo positiva a expedida pela Justiça do Trabalho desta Comarca, e ainda, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros emitida em 26/04/2011 válida até 23/10/2011 e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida em 14/04/2011 válida até 11/10/2011. Paga a guia do Funrejus no valor de R\$817,80. C/2156VRC=RS303,99. Dou fé. Gisele Suzana Bozza Escritura - Portaria 64/96 3060 Oficial			
SEGUIE			

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:05/11/2021 10:44:30

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: PJ566 KPMQO 9VBTA EFY3A

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: PJXLL CYRW2 TTL6T KZ8Q3



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

GUIA AMARELA

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE						
Inscrição Imobiliária 01.0.0040.0246.00-0	Sublote -	Indicação Fiscal 21.012.013	Nº da Consulta / Ano 70132/2023			
Bairro: CENTRO Quadricula: K-12 Bairro Referência:		Rua da Cidadania: Matriz				
Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo						
Testadas do Lote						
Posição do Lote: Meio de quadra						
1- Denominação: AV. SETE DE SETEMBRO		Sistema Viário: CENTRAL				
Cód. do Logradouro: C250	Tipo: Principal	Nº Predial: 3448	Testada (m): 12,00			
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA						
Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial						
Parâmetros da Lei de Zoneamento						
Zoneamento: EE-4.1 - EIXO ESTRUTURAL CENTRO						
Sistema Viário: CENTRAL						
Classificação dos Usos para a Matriz: EE-1.EIXO ESTRUTURAL NORTE 1.T						
USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (paralelos)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %		TAXA PERM. MIN. %
Habitação Coletiva	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Habitação Unifamiliar	1	2		50		25
Habitação Institucional	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Habitação Transitória 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Versão: P.3.1.0.10 Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br 010240-9 221357-1 						

Página 1 de 6





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE						
Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano			
01.0.0040.0246.00-0	-	21.012.013	70132/2023			
USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 2 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00m até 200,00m², adma obrigatório implantar o Plano Massa
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Obrigatório a implantação do Plano Massa
Parâmetros Gerais LOTE PADRÃO (M/M²) 15.00 X 450.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente. ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO PARA O EMBASAMENTO COMERCIAL ATENDER O PLANO MASSA PARA OS DEMAIS PAVIMENTOS H/6, CONTADO DO						
Versão: P.3.1.0.10		Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br			020240-9 221357-0 	

Página 2 de 6





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária 01.0.0040.0246.00-0	Sublote -	Indicação Fiscal 21.012.013	Nº da Consulta / Ano 70132/2023
EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M			
Observações Para Construção Permitido uma habitação unifamiliar por lote. O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m². Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m². Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo. Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade. Observar incentivos construtivos do Decreto nº 1.731/2020 e da Lei 15.824/2021. Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação, em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá, a critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas. Para as edificações com uso misto no bloco vertical o coeficiente de aproveitamento será igual a 4. Deverá ser implantado o Plano Massa conforme Decreto nº 1.731/2020. Dispensada a implantação de Plano Massa para comércio e serviço vicinal até 200,00m² e uma habitação unifamiliar. Para usos de comércio e serviço vicinal até 200,00m² sem implantação de Plano Massa atender: taxa de ocupação de 50%, altura de 2 pavimentos, taxa de permeabilidade de 25%.			
** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo. Parâmetro para Construção *Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.			
CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO Código Observações			
FISCALIZAÇÃO Código Observações			
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Código Observações			
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularizar, é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações, acesse o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br		
Versão: P.3.1.0.10 Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br			
		030240-9	221357-2
			

Página 3 de 6





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária 01.0.0040.0246.00-0	Sublote -	Indicação Fiscal 21.012.013	Nº da Consulta / Ano 70132/2023
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
Código	Observações		
	- Acesso r pido: Secretaria e arg/Eos - Meio Ambiente - conteEdo esgot.		
LICENÇAS EMITIDAS			
Código	Observações		
253	UUS EM 23JUN2010: LIBERAÇÃO DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO DE CALÇADA, SOB Nº 061. PROCESSO Nº 050.304/2010, VALIDADE: ENQUANTO ATENDER À LEGISLAÇÃO VIGENTE.		
Bloqueios			

Alvarás de Construção			
Sublote: 0			
Número Antigo:	012853A	Número Novo: 14953	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	749,90	Área Liberada (m²): 749,90	Área Total (m²): 749,90
Número Antigo:	036101B	Número Novo: 52043	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	753,30	Área Liberada (m²): 3,40	Área Total (m²): 753,30
Número Antigo:	085615A	Número Novo: 121389	Finalidade: RESTAURO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 161,83	Área Total (m²): 909,73
Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)			
Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro	
0000	Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro 203/5 Série	
Dados Sobre Planta de Loteamento			
Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
C.01212-			
Nome da Planta: CROQUI			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.07564-	7		01-001000/2010
Nome da Planta: *			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
N.00000-			
Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA			
Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada			
Versão: P.3.1.0.10			
Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br			
		040240-9	221357-1
			
Página 4 de 6			





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária 01.0.0040.0246.00-0	Sublote -	Indicação Fiscal 21.012.013	Nº da Consulta / Ano 70132/2023
Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
** Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção. ** Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.). ** Solicitar buscas quanto a Planta no protocolo de Cadastro Técnico (UCT 6).			
Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba			

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas			
Faixa não Edificável de Drenagem			
Situação	Faixa	Sujeito à Inundação	
Lote não Atingido		NÃO	
Características: A.P.M.C. se isenta da falta de informações.			
Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente			
** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**			
Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças			
Espécie: Normal	Área do Terreno: 415,00 m²	Área Total Construída: 753,30 m²	Qtde. de Sublotes: 1
Dados dos Sublotes			
Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Hotéis	1951	753,30 m²
Infraestrutura Básica			
Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública
C250	B - ASFALTO	EXISTE	Sim
			Coleta de Lixo
			Sim
Bacia(s) Hidrográfica(s)			
BACIA BELEM		Principal	
Observações Gerais			
1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná. 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede. 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto. 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública. 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.			
*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***			
Versão: P.3.1.0.10		Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br	
		050240-9	221357-0
			
Página 5 de 6			





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE			
Inscrição Imobiliária 01.0.0040.0246.00-0	Sublote -	Indicação Fiscal 21.012.013	Nº da Consulta / Ano 70132/2023
Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA			Data 24/02/2023
ATENÇÃO » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos. » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra. » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.			
			
Versão: P.3.1.0.10		Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br	
		060240-9 221357-9 	
Página 6 de 6			





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MAPA DE SITUAÇÃO



Fonte: IPPUC, 2023.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: IPPUC, 2023.





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 2 – ÁLBUM DE FOTOS





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 1 – Vista frontal do Avaliando



Fonte: Google Maps, 2023.

Foto 2 – Av. Sete de Setembro



Fonte: O autor, 2023.

Foto 3 – Av. Sete de Setembro



Fonte: O autor, 2023.

Foto 4 – Sala de Espera



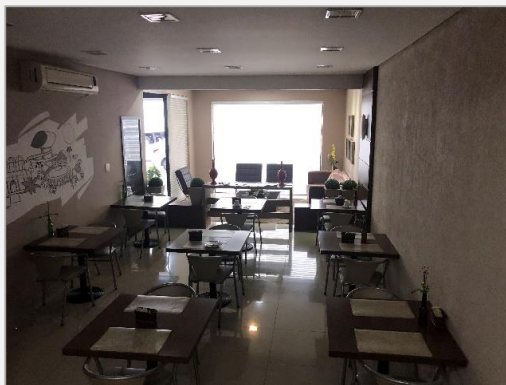
Fonte: O autor, 2023.

Foto 5 – Restaurante



Fonte: O autor, 2023.

Foto 6 – Restaurante



Fonte: O autor, 2023.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

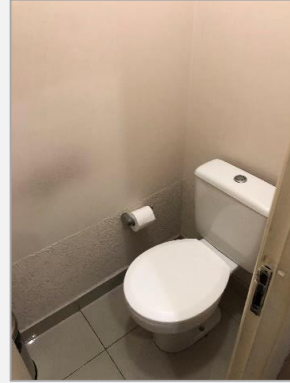
CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 7 – WC Restaurante



Fonte: O autor, 2023.

Foto 8 – WC Restaurante



Fonte: O autor, 2023.

Foto 9 – Restaurante



Fonte: O autor, 2023.

Foto 10 – Restaurante



Fonte: O autor, 2023.

Foto 11 – Cozinha



Fonte: O autor, 2023.

Foto 12 – Cozinha



Fonte: O autor, 2023.





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 13 – Escritório



Fonte: O autor, 2023.

Foto 14 – Acesso ao estacionamento



Fonte: O autor, 2023.

Foto 15 – Portão de acesso ao estacionamento



Fonte: O autor, 2023.

Foto 16 – Acesso ao estacionamento



Fonte: O autor, 2023.

Foto 17 – Vestiário funcionários



Fonte: O autor, 2023.

Foto 18 – BWC Funcionários



Fonte: O autor, 2023.





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 19 – Sala Técnica (Boilers)



Fonte: O autor, 2023.

Foto 20 – Área de Serviço



Fonte: O autor, 2023.

Foto 21 – Estacionamento



Fonte: O autor, 2023.

Foto 22 – Estacionamento



Fonte: O autor, 2023.

Foto 23 – Vista da parte posterior da edificação



Fonte: O autor, 2023.

Foto 24 – Vista da parte posterior da edificação



Fonte: O autor, 2023.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 25 – Escada de acesso ao pavimento superior



Fonte: O autor, 2023.

Foto 26 – Hall de acesso aos quartos



Fonte: O autor, 2023.

Foto 27 – Detalhe das escadas



Fonte: O autor, 2023.

Foto 28 – Hall de acesso aos quartos



Fonte: O autor, 2023.

Foto 29 – Hall de acesso aos quartos



Fonte: O autor, 2023.

Foto 30 – Elevador



Fonte: O autor, 2023.





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 31 – Hall de acesso aos quartos



Fonte: O autor, 2023.

Foto 32 – Hall de acesso aos quartos



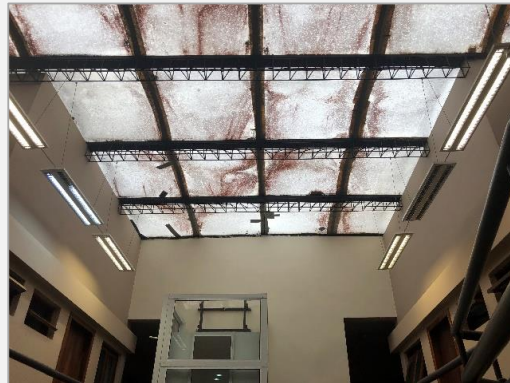
Fonte: O autor, 2023.

Foto 33 – Elevador



Fonte: O autor, 2023.

Foto 34 – Detalhe da cobertura do Hall



Fonte: O autor, 2023.

Foto 35 – Quarto 103



Fonte: O autor, 2023.

Foto 36 – Quarto 103



Fonte: O autor, 2023.





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 37 – Quarto 103



Fonte: O autor, 2023.

Foto 38 – Quarto 103



Fonte: O autor, 2023.

Foto 39 – Quarto 103



Fonte: O autor, 2023.

Foto 40 – Quarto 103



Fonte: O autor, 2023.

Foto 41 – Quarto 106



Fonte: O autor, 2023.

Foto 42 – Quarto 106



Fonte: O autor, 2023.





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

Foto 43 – Quarto 106



Fonte: O autor, 2023.

Foto 44 – Quarto 110



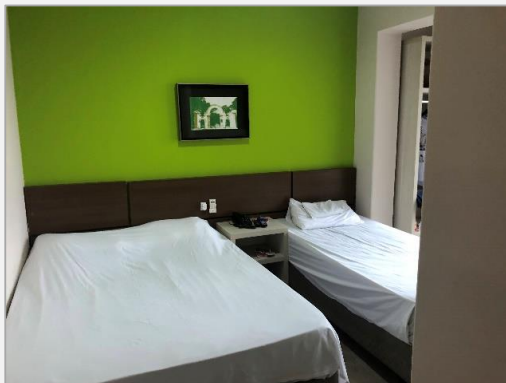
Fonte: O autor, 2023.

Foto 45 – Quarto 110



Fonte: O autor, 2023.

Foto 46 – Quarto 102



Fonte: O autor, 2023.

Foto 47 – Quarto 102



Fonte: O autor, 2023.

Foto 48 – Quarto 102



Fonte: O autor, 2023.





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 3 – PESQUISA DE MERCADO





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

QUADRO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Amostra	Endereço	Bairro	Cidade	Posição na Quadra	Testada	Número de Frontes	Topografia	Idade Aparente	Estado de Conservação	Padrão Construtivo	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor Anunciado	Valor com Fator de Oferta (10%)	R\$/m²	Indicação Fiscal	Zoneamento	Coefficiente de Aproveitamento	Planta Genérica de Valores (PGV)	Fonte	Telefone	Código	Referência	Site
1	Rua Tibagi, 440	Centro	Curitiba	Meio	5,10	4,00	5	6	1	1	76,00	313,00	R\$ 770.000,00	R\$ 693.000,00	9.118,42	12.064.029	ZC	5,0	2.991,48	Ampliata	3676-0010	PR0006	Chaves na mão	
2	Rua Doutor Faivre, 260	Centro	Curitiba	Meio	7,00	3,00	5	6	4	2	153,00	270,00	R\$ 1.065.000,00	R\$ 958.500,00	6.264,71	12.003.011	ZR4	2,0	1.187,48	Imob. Prudências	99802-2828	PR0008	Chaves na mão	
3	Rua Emiliano Pernet, 756	Centro	Curitiba	Meio	17,90	7,00	5	5	4	2	428,00	2.595,00	R\$ 9.345.000,00	R\$ 8.410.500,00	19.650,70	11.137.032	ZC	5,0	3.499,02	Habitec	3340-3200	3048	Chaves na mão	
4	Rua Vinte e Quatro de Maio, 579	Rebouças	Curitiba	Meio	12,00	2,00	5	6	1	1	102,00	204,00	R\$ 850.000,00	R\$ 765.000,00	7.500,00	21.034.020	ZR4	2,0	1.744,68	JIA Imóveis	3352-7574	PR0007	Chaves na mão	
5	Rua Saldanha Marinho, 244	Centro	Curitiba	Meio	10,50	3,00	5	7	1	1	286,00	405,00	R\$ 1.290.000,00	R\$ 1.161.000,00	4.059,44	11.070.018	ZSM	2,0	1.361,26	Cibbraco	3072-1818	82507001	Chaves na mão	
6	Praça General Osório, 51	Centro	Curitiba	Meio	7,70	3,00	5	6	3	1	483,00	771,00	R\$ 4.650.000,00	R\$ 4.185.000,00	8.664,60	11.123.019	ZC	5,0	4.155,42	L7 Imóveis	3077-7889	PR0004	Chaves na mão	
7	Rua Monsenhor Celso, 339	Centro	Curitiba	Meio	14,90	5,00	5	5	3	2	423,00	1.448,00	R\$ 8.060.000,00	R\$ 7.254.000,00	17.148,94	12.067.026	ZC	5,0	3.212,15	AZ Imóveis	3017-1717	50352	Chaves na mão	
8	Rua Francisco Torres, 806	Centro	Curitiba	Meio	12,00	2,00	5	6	4	2	426,00	520,00	R\$ 2.990.000,00	R\$ 2.691.000,00	6.316,90	12.103.010	ZEEC	4,0	2.457,72	Apolar	3320-5858	203536V	Chaves na mão	
9	Rua Presidente Faria, 275	Centro	Curitiba	Meio	10,20	3,00	5	6	2	2	408,00	1.091,00	R\$ 3.300.000,00	R\$ 2.970.000,00	7.279,41	12.025.009	ZC	5,0	2.970,79	Leo Thomaz	99973-8861	prédioComercialPfaria	Chaves na mão	
10	Alameda Júlia da Costa, 215	São Francisco	Curitiba	Meio	11,00	3,00	5	6	3	2	411,40	359,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.440.000,00	3.500,24	11.053.002	ZR4	2,0	1.060,60	Almeida Santos	3015-5008	PR0002	Chaves na mão	
11	Alameda Doutor Muricy, 380	Centro	Curitiba	Meio	13,40	8,00	5	5	3	2	303,00	2.085,67	R\$ 8.900.000,00	R\$ 8.010.000,00	26.435,64	11.126.017	ZC	5,0	4.155,52	Aval Imóveis	3233-2324	PR0001	Chaves na mão	
12	Rua Benjamin Constant, 438 e 414	Centro	Curitiba	Esquina	30,60	6,00	5	5	4	2	1.086,30	1.828,00	R\$ 7.900.000,00	R\$ 7.110.000,00	6.545,15	12.060.004	ZR4	2,0	1.228,86	Moacir Pinotti	3324-2200	1828-V438BC	Chaves na mão	
13	Rua André de Barros, 459	Centro	Curitiba	Meio	15,00	3,00	5	6	2	1	1.209,00	1.518,00	R\$ 5.600.000,00	R\$ 5.040.000,00	4.168,73	12.071.031	ZC	5,0	3.212,15	L7 Imóveis	3077-7889	PR0005	Chaves na mão	
14	Travessa Jesuino Marcondes, 54	Centro	Curitiba	Meio	8,80	3,00	5	6	4	1	129,00	370,00	R\$ 2.290.000,00	R\$ 2.061.000,00	15.976,74	11.131.006	ZC-SE-PE	3,6	2.991,48	Remax	3252-4446	560341096-4	Chaves na mão	
15	Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 251	Centro	Curitiba	Meio	10,90	3,00	5	5	3	2	595,00	1.052,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 5.400.000,00	9.075,63	11.110.006	ZC	5,0	4.155,52	Pina	3224-0000	2511	Chaves na mão	
16	Rua General Carneiro, 755	Centro	Curitiba	Meio	12,00	3,00	5	5	4	2	336,00	318,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.440.000,00	4.285,71	12.059.014	ZR4	2,0	1.228,86	Moacir Pinotti	3324-2200	318-V755GC	Chaves na mão	
17	Rua André de Barros, 305	Centro	Curitiba	Esquina	24,45	3,00	5	6	2	2	378,00	713,00	R\$ 3.300.000,00	R\$ 2.970.000,00	7.857,14	12.070.015	ZC	5,0	3.212,15	AZ Imóveis	3017-1717	50399	Chaves na mão	
18	Rua Paula Gomes, 291	São Francisco	Curitiba	Meio	7,90	3,00	5	5	2	2	221,13	500,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.080.000,00	4.884,00	11.014.016	ZSF	2,0	1.060,60	Abria Imóveis	3342-2220	77002632	Chaves na mão	
19	Avenida Silva Jardim, 167	Rebouças	Curitiba	Esquina	38,10	3,00	5	5	4	2	1.186,00	1.650,10	R\$ 5.500.000,00	R\$ 4.950.000,00	4.173,69	22.004.019	ZR4	2,0	1.257,82	Carla Moccellin	99790-6000	113	Chaves na mão	
20	Rua Mauá, 1117	Centro Cívico	Curitiba	Meio	17,00	5,00	5	5	4	2	810,00	1.064,00	R\$ 5.500.000,00	R\$ 4.950.000,00	6.111,11	32.049.002	ZR4	2,0	1.430,22	Bonfim Imóveis	99886-2050	PR0006	Chaves na mão	
21	Rua Sete de Abril, 693	Alto da XV	Curitiba	Esquina	18,00	4,00	5	5	4	2	351,00	738,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 3.150.000,00	8.974,36	12.010.006	ZR4	2,0	1.244,03	L7 Imóveis	3077-7889	PR0009	Chaves na mão	
22	Rua Tibagi, 948	Centro	Curitiba	Esquina	43,00	3,00	5	6	4	2	731,00	1.719,00	R\$ 8.420.000,00	R\$ 7.578.000,00	10.366,62	12.102.008	EEC	4,0	2.457,72	J Assad Imóveis	3018-0126	PR0001	Imovelweb	
23	Rua do Rosário 53	Centro	Curitiba	Meio	9,25	2,00	5	6	4	2	325,60	481,00	R\$ 2.900.000,00	R\$ 2.610.000,00	8.015,97	11.150.005	ZSM	2,0	1.361,26	Imobiliária Raíza	3028-2060	4595	Imovelweb	
24	Rua Alfredo Bufen, 9	Centro	Curitiba	Esquina	23,90	3,00	5	6	1	2	211,00	595,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.350.000,00	6.398,10	12.024.006	ZC-SE-PE	3,6	2.970,79	Imobiliária Juvê	3353-3000	5879001	Imovelweb	
25	Rua Treeze de Maio, 538	São Francisco	Curitiba	Meio	33,60	2,00	5	6	2	2	1.611,00	2.716,00	R\$ 12.000.000,00	R\$ 10.800.000,00	6.703,91	11.035.026	ZC	5,0	2.890,80	Idealle Imóveis	3077-7107	14059-001	Imovelweb	
26	Rua Emiliano Pernet, 157	Centro	Curitiba	Meio	10,00	4,00	5	6	2	2	330,00	775,80	R\$ 4.600.000,00	R\$ 4.140.000,00	12.545,45	11.129.023	ZC	5,0	4.155,52	Cibbraco	3072-1818	82729001	Imovelweb	
AVALIANDO	Avenida Sete de Setembro, 3448	Centro	Curitiba	Meio	12,05	3	5	6	3	2	482,00	840,48	-	-	-	21.012.013	EE	4,0	2.939,07	-	-	-	-	-

Pesquisa realizada entre os dias 01 e 08 de fevereiro de 2023.

Pesquisa realizada entre os dias 01 e 08 de fevereiro de 2023.

Legenda Topografia	Legenda Idade Aparente	Legenda Estado de Conservação
Até 10% de declive ou declive = 5	Novo = 1	Novo = 5
Até 10% de declive = 4	Até 10 anos = 2	Bom (até 10 anos) = 4
Alto (>1m) = 3	Até 20 anos = 3	Regular (até 20 anos) = 3
Declive acima de 10% = 2	Até 30 anos = 4	Reparos simples (até 40 anos) = 2
Baixo (<1m) = 1	Até 40 anos = 5	Reparos importantes (acima de 40 anos) = 1
	Até 60 anos = 6	
	Acima de 60 anos = 7	

Tel. 99165-5577 VIVO • 41 3322-4148 • www.imoveiscercal.com.br • amarildocercal@gmail.com

Rua Pastor Manoel Virgínio de Souza, 272 • Capão da Imbuia • 82810-400 • Curitiba • PR



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

FOTO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Nota: Todos os dados referentes às amostras estão presentes no Quadro dos Elementos Amostrais, tais como: endereço, bairro, área, planta de valores e demais informações que são pertinentes ao caso em análise.

AMOSTRA 1



AMOSTRA 2



AMOSTRA 3



AMOSTRA 4



AMOSTRA 5



AMOSTRA 6



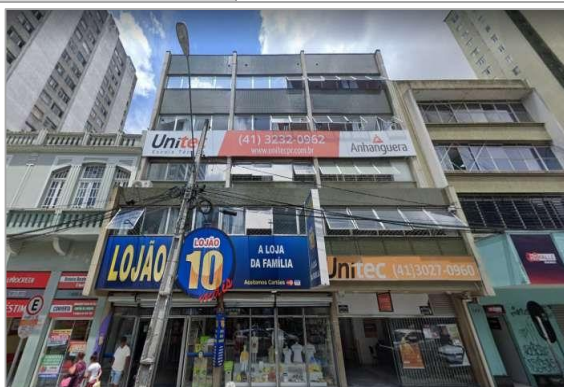


Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

AMOSTRA 7



AMOSTRA 8



AMOSTRA 9



AMOSTRA 10



AMOSTRA 11



AMOSTRA 12





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

AMOSTRA 13



AMOSTRA 14



AMOSTRA 15



AMOSTRA 16



AMOSTRA 17



AMOSTRA 18





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

AMOSTRA 19



AMOSTRA 20



AMOSTRA 21



AMOSTRA 22



AMOSTRA 23



AMOSTRA 24





Amarildo de Souza Cercal

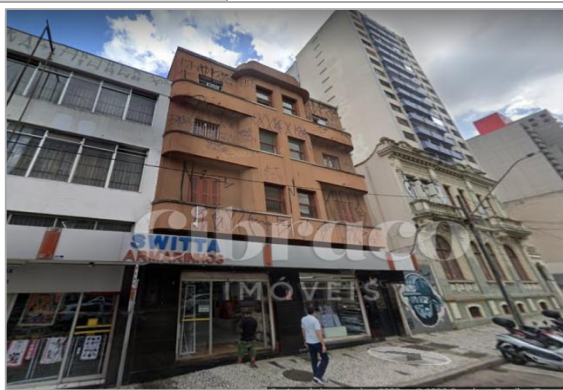
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

AMOSTRA 25



AMOSTRA 26





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 4 – MEMÓRIA DE CÁLCULOS





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

1 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicável depende basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado.

Através da pesquisa mercadológica realizada, foi constatada a existência de elementos amostrais suficientes para utilizar o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o qual define o valor através da comparação com dados de mercado de semelhantes quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando, baseado no processo de regressões lineares múltiplas pelo método dos mínimos quadrados (inferência estatística).

O tratamento estatístico foi realizado através do aplicativo TS-SISREG, da empresa TECSYS ENGENHARIA, versão 1.6.1.

1.1 HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Conforme demonstrado na pesquisa de mercado (**Anexo 3 – Pesquisa de Mercado**), todas as amostras são de *edificações comerciais, com idades acima de 40 anos e número de pavimentos entre 2 e 7*, localizados na cidade de Curitiba/PR.

1.2 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Para o cálculo do valor locativo foram definidas 7 variáveis, as quais estão descritas na tabela abaixo:

Tabela 1 – Variáveis adotadas no modelo de cálculo

Variável	Descrição	Tipo
X ₁ Área terreno	Área total do terreno onde o imóvel está edificado, em m ²	Quantitativa
X ₂ Área construída	Área construída total do imóvel, em m ²	Quantitativa
X ₃ Testada	Frente do terreno para via pública, em metros	Quantitativa
* Índice construtivo	Potencial construtivo definido pelas posturas municipais	Quantitativa
* Frentes	Quantidade de frentes do imóvel para vias públicas	Quantitativa
X ₄ Conservação	Estado de conservação do imóvel, medido da seguinte forma: Novo=5; Bom (até 10 anos)=4; Regular (até 20)=3; Reparos simples (até 40)=2; Reparos importantes (acima 40) =1	Código Alocado
X ₅ Planta Genérica de Valores	Valor do metro quadro do imóvel atribuído pela Prefeitura Municipal através de cadastro técnico municipal	Proxy
Y Unitário	Valor unitário do imóvel, em R\$/m ²	Dependente

Fonte: Tecsyst Engenharia, 2023.



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

1.3 VARIÁVEIS E SIGNIFICÂNCIA

Durante a elaboração do modelo, nenhuma variável foi **excluída**, pois todas apresentaram níveis de significância dentro dos padrões estabelecidos.

1.4 TESTE DE HIPÓTESES

Após todos os ajustes estatísticos no modelo, foi retirada as variáveis que possuem crescimento não linear (Índice Construtivo e nº de Frentes).

Tabela 3 – Teste de hipóteses

Testes das Hipóteses				
Variável	Escala	Valor Médio	T. Observado	Crescimento Não Linear
Área terreno	ln(x)	500,36	-11,53	-23,00 %
Área construída	ln(x)	1.003,83	8,16	16,30 %
Testada	1/x	16,32	-2,47	3,86 %
Índice construtivo	1/x	3,55	2,79	-4,69 %
Frentes	x	1 ou 2	-2,53	-23,00 %
Conservação	1/x	2,88	-6,45	2,86 %
Planta Genérica	ln(x)	2.448,23	4,18	11,30 %
Unitário	y/z	8.937,88		

Fonte: TS-SISREG, 2021.

Analisando a tabela acima e visando não causar inconsistência no modelo, fica claramente demonstrando que as variáveis *Índice Construtivo* e *nº de Frentes*, não seguem a lógica esperada de tendência do mercado imobiliário, e distorceria os resultados encontrados na presente modelagem.





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

2 DESENVOLVIMENTO DOS CÁLCULOS

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

VARIÁVEIS

Total da Amostra	26	Total	8
Utilizados	26	Utilizadas	6
Outlier	0	Grau de Liberdade	20

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: $y^{1/2}$

COEFICIENTES

Correlação	0,95210
Determinação	0,90649
Ajustado	0,88311

VARIAÇÃO

Total	16062,74182
Residual	230467,02138
Desvio Padrão	8,66609

F-SNEDECOR

F-Calculado	38,77633
Significância	< 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	1,87969
Resultado Teste	Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (293,453361 + -38,794164 * \ln(X_1) + 1,884264 * X_2^{1/2} + -120,426061 * 1/X_3 + -64,471568 * 1/X_4^{1/2} + 0,009616 * X_5)^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	8923,90
Variação Total	735975766,60
Variância	28306760,25
Desvio Padrão	5320,41

MODELO

Coefic. Aderência	0,91838
Variação Residual	60068056,76
Variância	3003402,84
Desvio Padrão	1733,03



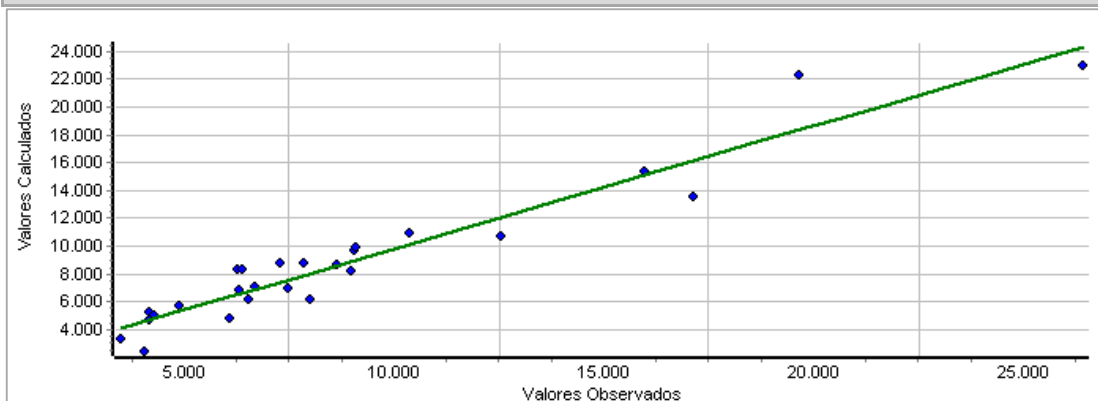


Amarildo de Souza Cercal

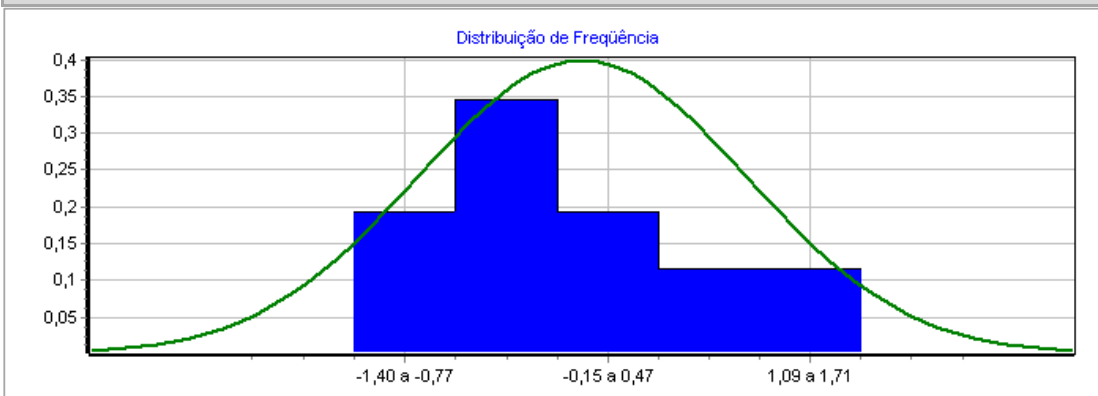
PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

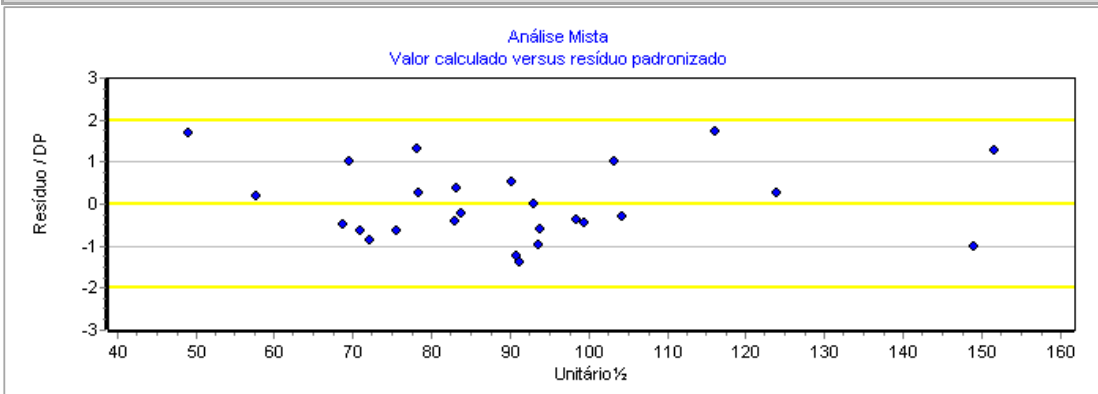
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

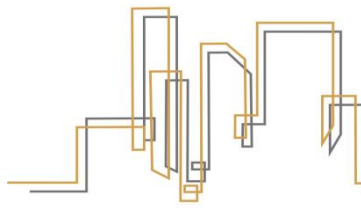


Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área terreno

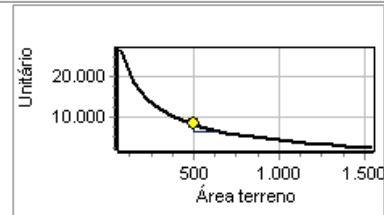
Área total do terreno onde o imóvel está edificado, em m²;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 76,00 a 1611,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -21,70 % na estimativa



X₂ Área construída

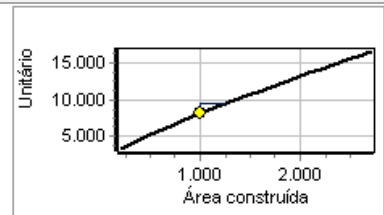
Área construída total do imóvel, em m²;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 204,00 a 2716,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 16,20 % na estimativa



X₃ Testada

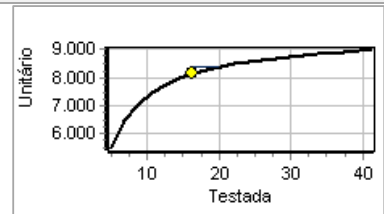
Frente do terreno para via pública, em metros;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 5,10 a 43,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,11 % na estimativa



* Índice construtivo

Potencial construtivo definido pelas posturas municipais;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

* Frentes

Quantidade de frentes do imóvel para vias públicas;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

X₄ Conservação

Estado de conservação do imóvel, medido da seguinte forma:
Novo=5; Bom (até 10 anos)=4; Regular (até 20)=3; Reparos simples (até 40)=2; Reparos importantes (acima 40) =1

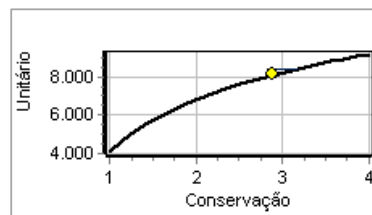
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,10 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₅ Planta Genérica de Valores

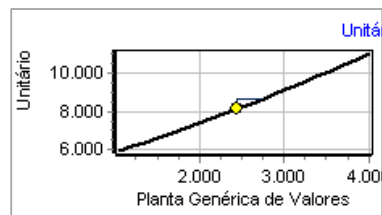
Valor do metro quadro do imóvel atribuído pela Prefeitura Municipal através de cadastro técnico municipal

Tipo: Proxy

Amplitude: 1060,60 a 4155,52

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 6,70 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Amplitude: 3500,24 a 26435,64

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88311)
X ₁ Área terreno	ln(x)	-9,47	0,01	0,38907
X ₂ Área construída	x ^{1/2}	6,45	0,01	0,65721
X ₃ Testada	1/x	-1,86	7,72	0,86937
X ₄ Conservação	1/x ^{1/2}	-5,75	0,01	0,70482
X ₅ Planta Genérica de Valores	x	4,99	0,01	0,74996





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área terreno	Área construída	Testada	Conservação	Planta Genérica de Valores	Unitário
X ₁	ln(x)		87	49	79	62	90
X ₂	x½	74		13	61	40	82
X ₃	1/x	-70	-63		39	47	38
X ₄	1/x½	-44	-32	24		67	79
X ₅	x	3	37	6	12		74
Y	y½	-20	39	1	-20	63	

3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O Parecer técnico deve ter enquadramento quanto ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão sendo que o primeiro está relacionado tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas, já o segundo depende das características do mercado e da amostra coletada.

3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O enquadramento quanto ao grau de fundamentação no caso de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 1, item 9.2.1 da ABNT NBR 14653, parte 2 (**Anexo 5 – Tabelas Técnicas: Tabela 1, item 9.2.1 da ABNT NBR 14653, parte 2**).

A pontuação obtida em cada item está descrita na tabela abaixo (tabela resumida):



Tabela 2 – Tabela resumida dos critérios da Tabela 1, item 9.2.1. da NBR 14653, parte 2

Item	Descrição	Grau	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste de F de Snedecor	III	3
Total:			16 pontos

Fonte: O autor, 2023.

Segundo os critérios contidos no item 9.2.1.6 da NBR 14653, parte 2, temos:

- a) na tabela identificam-se três campos (III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá 1 (um) ponto; do grau II, 2 (dois) pontos; e do grau III, 3 (três) pontos;
- c) o enquadramento global do parecer técnico deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela 2 da NBR 14.653-2, conforme abaixo.

Tabela 3 – Tabela 2, item 9.2.1.6.1 da NBR 14653, parte 2

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

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

Como se observa acima, o item 1, ficou enquadrado no Grau III (3 pontos), o item 2 no Grau II (2 pontos), o item 3 no Grau II (2 pontos), o item 4 no Grau III (3 pontos), o item 5 no Grau III (3 pontos) e o item 6 no Grau III (3 pontos), totalizando **16 pontos** o que permite, considerando também o atendimento dos itens obrigatórios no grau correspondente, classificar o trabalho como **Grau de Fundamentação II**.





4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área terreno	482,00			76,00	1.611,00
Área construída	840,48			204,00	2.716,00
Testada	12,05			5,10	43,00
Conservação	4,00			1,00	4,00
Planta Genérica de Valores	2.939,07			1.060,60	4.155,52
Unitário	8.919,47			3.500,24	26.435,64

4.2 INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	8.237,55	8.919,47	9.628,51	-7,65%	7,95%	15,59%
Predição (80%)	6.787,21	8.919,47	11.342,55	-23,91%	27,17%	51,07%
Campo de Arbitrio	7.581,55	8.919,47	10.257,39	-15,00%	15,00%	30,00%

4.3 INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	3.970.499,10	4.299.184,54	4.640.941,82
Predição (80%)	3.271.435,22	4.299.184,54	5.467.109,10
Campo de Arbitrio	3.654.307,10	4.299.184,54	4.944.061,98

4.4 VALOR UNITÁRIO ARBITRADO = **8.919,47**

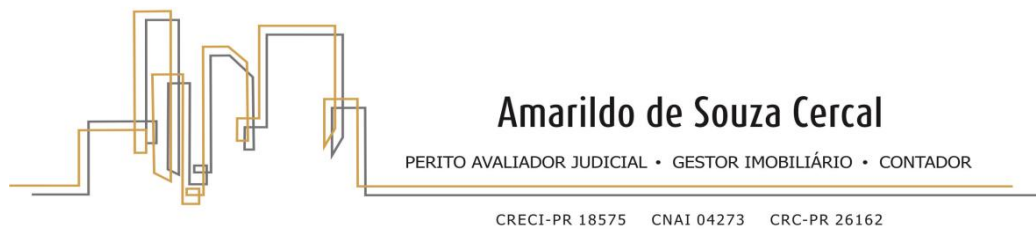
4.5 VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 4.299.184,54 (quatro milhões, duzentos e noventa e nove mil, cento e oitenta e quatro reais com cinquenta e quatro centavos)

4.6 INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	3.970.499,10
Arbitrado (R\$):	4.299.184,54
Máximo (R\$):	4.640.941,82





4.7 GRAU DE PRECISÃO

O enquadramento quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 5, item 9.2.3, da NBR 14653-2, conforme abaixo:

Tabela 4 – Tabela 5, item 9.2.3 da NBR 14653, parte 2

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

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

- Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 15,59 %
- Classificação para a estimativa: **Grau III de Precisão**

4.8 FATOR DE OFERTA

Tendo em vista que os elementos amostrais estão sendo ofertados, é necessário a correção da elasticidade desta informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Portanto, foi atribuído o percentual de 10% como Fator de Oferta em todos os elementos amostrais que compõem o Quadro Amostral. Desta forma, o Fator de Oferta já está contido no valor da avaliação obtido no subitem 4.5 VALOR DE AVALIAÇÃO.

5 CONCLUSÃO

Com fundamentos nos elementos e condições constantes neste Laudo Pericial, **o valor atribuído ao imóvel, em fevereiro de 2023,** corresponde a:

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL EM FEVEREIRO DE 2023:

R\$ 4.300.000,00

(quatro milhões, trezentos mil reais)



Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

ANEXO 5 – TABELAS TÉCNICAS

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: PJ6KB MCALX K5YCK Z6K33





Amarildo de Souza Cercal

PERITO AVALIADOR JUDICIAL • GESTOR IMOBILIÁRIO • CONTADOR

CRECI-PR 18575 CNAI 04273 CRC-PR 26162

TABELA 1 DA NBR 14.653-2

Tabela - Tabela 1, item 9.2.1. da NBR 14653, parte 2 – 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 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 aos dados e variáveis efetivamente utilizados 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:	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	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	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
5	Nível de significância a (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 de F de Snedecor	1%	2%	5%

Fonte: NBR 14653, parte 2, 2011.

