



LAUDO DE AVALIAÇÃO

GALPÃO

Campina Grande do Sul – PR



ENDEREÇO DO IMÓVEL
Rod. do Caqui, 564
Área Ind. Riachuelo
Campina Grande do Sul - PR

CÓDIGO DO IMÓVEL
Imóvel 18.057.005

Curitiba, 14 de novembro de 2023





RESUMO DA AVALIAÇÃO

| IDENTIFICAÇÃO | |
|------------------|---------------------------|
| Código do imóvel | 18.057.005 |
| Nome do Imóvel | Galpão |
| Endereço | Rod. do Caqui, 564 |
| Bairro | Área Industrial Riachuelo |
| Cidade – UF | Campina Grande do Sul-PR |

| PROPRIEDADE | |
|---------------------|--|
| Proprietário | SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA. |
| Documento | Matrícula 28.480 |
| Registro de Imóveis | Registro de Imóveis da Comarca de Piraquara-PR |
| Ocupante | Desocupado |
| Tipo de ocupação | Desocupado |

| ÁREAS DO IMÓVEL | | |
|-----------------|-----------|----------------|
| Área do terreno | 10.000,00 | m ² |
| Área construída | 793,10 | m ² |

| VALORES | |
|------------------------|--|
| Valor do imóvel | R\$ 1.542.600,00 (Um milhão, quinhentos e quarenta e dois mil e seiscentos reais) |
| VALOR DECOMPOSTO | |
| Valor do terreno | R\$ 1.179.000,00 (Um milhão, cento e setenta e nove mil reais) |
| Valor das benfeitorias | R\$ 363.600,00 (Trezentos e sessenta e três mil e seiscentos reais) |





LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA-PR

2. PROPRIETÁRIO

SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA.

3. OCUPANTE

DESOCUPADO

4. FINALIDADE

PERÍCIA JUDICIAL

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado do imóvel.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel denominado Galpão. O imóvel se forma a partir do terreno da matrícula 28.480 do Registro de Imóveis da Piraquara-PR – e das benfeitorias nele edificadas.

O imóvel se localiza à Rod. do Caqui, no bairro Área Industrial Riachuelo, da cidade de Campina Grande do Sul-PR.

Área de terreno de 10.000,00 m².

Área construída de 793,10 m².





7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1. PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- Na determinação do valor considera-se que toda a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.
- Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.

7.2. RESSALVAS

- Não foi fornecida matrícula atualizada.
- Consta da matrícula área construída averbada de 750,70 m²;
- Consta da Consulta de Espelho Cadastral da Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul área construída de 793,10 m².
- Para fins de avaliação foi adotada a área construída de 793,10 m²;
- Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 62.902,78 (Sessenta e dois mil, novecentos e dois reais e setenta e oito centavos) na data de 24/10/2023.
- Compareceu na vistoria o Dr. Inor (Representante da Administradora Judicial).

7.3. FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia:
 - Na documentação fornecida, constituída por: Autos 0000972-13.2015.8.16.0037.
 - Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, realizada em 3 de outubro de 2023.
 - Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.
- Sendo que:
 - Serão apontadas as diferenças entre a documentação e a realidade do imóvel.
 - Serão confirmadas as medidas do imóvel, sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%.
 - Serão levantadas as áreas que não possuem outra fonte de informação, sendo a precisão de + ou – 10%.





8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. TERRENO

- **ÁREA**
 - Matrícula 28.480 com área total de 10.000,00 m² e com as seguintes medidas:
 - Frente: Rod. do Caqui: 109,34 m
 - Lado direito: 92,70 m
 - Lado esquerdo: 92,70 m
 - Fundos: 109,34 m



- **SITUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra – 1 frente | <input type="checkbox"/> Meio de quadra – 2 frentes | |
| <input type="checkbox"/> Esquina | <input checked="" type="checkbox"/> Duas esquinas | <input type="checkbox"/> Quadra inteira |
| <input type="checkbox"/> Várias testadas | <input type="checkbox"/> Acesso por servidão | <input type="checkbox"/> Encravado |

- **TOPOGRAFIA**

| | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Plano – no nível da rua | <input type="checkbox"/> Plano – acima do nível | <input checked="" type="checkbox"/> Plano – abaixo do nível |
| <input type="checkbox"/> Aclive - leve | <input type="checkbox"/> Aclive - moderado | <input type="checkbox"/> Aclive - acentuado |
| <input type="checkbox"/> Declive - leve | <input type="checkbox"/> Declive - moderado | <input type="checkbox"/> Declive - acentuado |
| <input type="checkbox"/> Ondulado | <input type="checkbox"/> Escarpado | <input type="checkbox"/> Em platôs |

- **SERVIÇOS PÚBLICOS**
 - **IMÓVEL SERVIDO DE:**

| | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de água | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Rede de esgoto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Rede de águas pluviais |
| <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Guias e sarjetas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> Comércio e serviços vicinais | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |





- **SERVIÇOS URBANOS**
 - **NUM RAIOS DE 1 km HÁ:**
 - Comércio e serviços gerais
 - Posto de saúde/hospital
 - Estabelecim. de Ensino
 - Segurança pública
 - Rede bancária
 - Correio
 - Igreja
 - Lazer e recreação
 - Hotel/pousada

- **RESTRIÇÕES DE USO**
 - Cursos d'água e nascentes: **0%**
 - Cobertura vegetal: **aproximadamente 17%**
 - Faixa não edificável: **0%**
 - Sujeito a inundação: **0%**
 - Outros: **0%**

- **LEI DE ZONEAMENTO**



- Zona: **ZEIS 2 – Zona Especial de Indústria e Comércio II**
- Zona: **ZCVS 3 – Zona de Conservação da Vida Silvestre III**

| Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo | | | | |
|--------------------------------------|--|-----------|--------------------------------------|------------------------|
| Zona | Área (%) | Área (m²) | Alt. Max. (pav) | Tax. Permeab. Min. (%) |
| ZCVS 3 | 17.47 | 1747,00 | 2 | 25 |
| ZEIS 2 | 82.53 | 8253,00 | 2 | 25 |
| Zona | TO Máx. (%) | CA Máx. | Recuo Min. Alinhamento Predial (m) | |
| ZCVS 3 | 5 | 0,1 | - (10) (18) | |
| ZEIS 2 | 30 (23) | 0,6 | 10 (11) (18) | |
| Zona | Afast. Min. Alinhamento - Laterais (m) | | Afast. Min. Alinhamento - Fundos (m) | |
| ZCVS 3 | - (10) | | - (10) | |
| ZEIS 2 | 5 | | 5 | |





9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de Campina Grande do Sul é classificado como em aquecimento em função:

- dos preços praticados;
- da razoável diversidade de imóveis comercializados;
- da quantidade de transações;
- da movimentação na construção civil e
- do grau de urbanização e adensamento da cidade.

A inserção do imóvel avaliando dentro do mercado imobiliário local é:

- boa pela especificidade do imóvel;
- boa pelo porte do imóvel;
- boa pelos outros usos que o imóvel pode abrigar;
- ruim pela idade e pelo estado de conservação das benfeitorias;
- boa pela localização;
- boa pela proporção do terreno no valor do imóvel;
- razoável pelo coeficiente de aproveitamento do terreno.

As opções de uso do imóvel são:

- manter o uso industrial/comercial;
- incorporar o terreno num grande empreendimento e
- parcelar o terreno em lotes menores passíveis de incorporação.

Conclui-se que:

- como galpão o imóvel pode ter baixo desempenho no mercado.
- Como terreno, inteiro ou parcelado, ele terá excelente desempenho no mercado.
- **O imóvel é de LIQUIDEZ NORMAL**





10. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação.

Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda.

Em função da finalidade da avaliação – Perícia Judicial – o presente trabalho determina:

- **O valor do imóvel como um todo.**
- **O valor do terreno.**
- **O valor das benfeitorias.**

10.1. MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinar o valor do imóvel é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou **o tratamento científico**.

Neste trabalho dá-se prioridade incondicional ao tratamento científico, a inferência estatística, através de modelo de regressão linear a multivariáveis. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Na impossibilidade de aplicação do método comparativo ou na inadequação da amostra em relação ao imóvel avaliando aplica-se o método evolutivo. O método evolutivo é uma conjugação de métodos em que se determina separadamente o valor do terreno e o valor das benfeitorias. A junção dos valores com a aplicação do fator de comercialização é o que define o valor de mercado neste método.

No método evolutivo, na prática, o terreno é avaliado pelo método comparativo e as benfeitorias pelo método da quantificação dos custos. **O fator de comercialização é aplicado nas formas previstas na norma:** inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado.





10.2. MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para determinar o valor do terreno é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

Neste trabalho dá-se prioridade incondicional ao tratamento científico, a inferência estatística, através de modelo de regressão linear a multivariáveis. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Na impossibilidade de aplicação do método comparativo ou na inadequação da amostra em relação ao imóvel avaliando **aplica-se o método involutivo**. O método involutivo para identificação do valor de mercado de um terreno se baseia no aproveitamento eficiente do terreno e num modelo de viabilidade técnico-econômica. O estudo de viabilidade considera um empreendimento hipotético compatível com as características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do produto.

10.3. MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pela diferença entre o valor do imóvel como um todo e o valor do terreno. Caso os valores do imóvel e do terreno sejam determinados pelo método comparativo direto, tem-se o valor de mercado das benfeitorias. Caso o valor do imóvel seja determinado pelo método evolutivo, o valor das benfeitorias foi previamente calculado pelo método da quantificação dos custos. Após a aplicação do fator de comercialização, refaz-se o cálculo da diferença para a determinação do valor de mercado das benfeitorias.

Independentemente dos métodos utilizados, o custo de reedição das benfeitorias é sempre determinado pelo método da quantificação, uma vez que o método é base para a determinação do valor residual e da vida útil remanescente das edificações.

O Método de Quantificação de Custos baseia-se em orçamentos para obter **o custo da edificação como nova** e em coeficientes de depreciação para adequar o valor à idade e ao estado de conservação da benfeitoria.





O método é desenvolvido da seguinte forma:

1. Especifica-se, dimensiona-se e descreve-se a benfeitoria a avaliar.
2. Levantam-se os serviços realizados na obra e suas composições de preço.
3. Pesquisam-se os preços dos insumos – material e mão-de-obra – para, através das composições dos serviços, calcular o valor unitário de cada serviço.
4. Calculam-se os quantitativos de cada serviço que, multiplicados pelos preços unitários, resultam no valor do serviço (parcial da obra). Somados os parciais, aplica-se o BDI e determina-se o custo da benfeitoria sem uso.
5. Define-se o estado físico e a idade ponderada de cada benfeitoria e aplica-se os critérios de depreciação.

10.4. MÉTODO PARA DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL REMANESCENTE

A vida útil remanescente é o tempo que a edificação levará para atingir o final da sua vida útil. Para a sua determinação é necessário conhecer dois elementos: a vida útil e a idade da edificação. Normalmente obtidos de tabelas ou por valores consagrados e com alto grau de subjetividade a prática adotada não é considerada suficiente, tampouco uma metodologia. O presente método busca, através de detalhamento, aumentar a precisão dos valores.

Através do método da quantificação dos custos, uma vez obtido o orçamento detalhado da edificação, estima-se a vida útil de cada um dos serviços elencados. **A vida útil** das edificações, incluindo as demais benfeitorias agregadas ao terreno, **é função dos materiais aplicados** na construção. Os materiais de construção, dadas suas características físicas, possuem vidas úteis variadas. De forma específica para cada edificação, **pondera-se a vida dos materiais** pela participação – em valor – no custo total da obra **para o cálculo da vida útil** da edificação.

A idade aparente, de forma análoga, é uma ponderação subjetiva das idades dos materiais e serviços existentes na edificação. Estima-se as idades aparentes de cada material/serviço aplicado na obra, no mínimo por grupo de serviços, para considerar as reformas e os diferentes estados de conservação dentro da mesma edificação. Determina-se então, de forma mais objetiva, a **idade ponderada** da edificação, função das diferentes idades dos vários materiais aplicados. A ponderação é feita pelo valor do item (ou grupo) no custo total da obra.

Tendo-se a vida útil e a idade ponderada da edificação, obtém-se a vida útil remanescente pela diferença entre elas. **A vida útil remanescente é a vida útil menos idade ponderada.**





10.5. MÉTODO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR RESIDUAL

O valor residual das benfeitorias é uma função complexa **dependente do tipo** da edificação, das características **dos materiais** aplicados e **da inserção** do imóvel **no mercado** imobiliário.

Para **imóveis inseridos** no contexto do mercado, dependendo da tipologia da edificação – apartamento, loja, sala comercial, prédio comercial, prédio residencial, prédio misto, galpão, indústria – o **valor residual varia de 30% a 60%**. Esse é o valor residual mercadológico, uma função também da situação do mercado imobiliário (aquecido, estável ou recessivo).

O **valor residual decresce**, podendo chegar a zero, nos casos em que o **valor do terreno representar mais de 60%** do valor do imóvel. Esta situação também é uma representação da inserção do imóvel no contexto do mercado imobiliário, quando o interesse do mercado no imóvel se dá tão somente pelo terreno, por ser passível de incorporação ou de uso comercial atrativo.

O valor residual parte do seu valor básico, que tem como fundamento a praxe de que uma parte do custo da edificação não é depreciável. O valor residual básico está ligado ao orçamento, mais especificamente aos grupos de itens do orçamento que podem ter utilidade após a edificação atingir a idade da vida útil. Com o valor residual básico analisa-se o estado de conservação da edificação, uma vez que o aproveitamento de uma edificação mau conservada é inferior ao de uma bem mantida. Obtém-se então o valor residual básico estado.

Em função da inserção do imóvel no mercado imobiliário faz-se a análise do valor residual mercadológico e da relação Valor do terreno/Valor do imóvel para determinar o valor residual final da edificação.

11. VALORES

11.1. VALOR DO IMÓVEL

Conforme o Anexo 2 – Avaliação do imóvel.

Valor do imóvel = R\$ 1.542.000,00

(Um milhão, quinhentos e quarenta e dois mil e seiscentos reais).

11.2. VALOR DO TERRENO

Conforme o Anexo 3 – Avaliação do terreno.

Valor do terreno = R\$ 1.179.000,00

(Um milhão, cento e setenta e nove mil reais).

11.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

Valor das benfeitorias = Valor do imóvel – Valor do terreno

Valor das benfeitorias = R\$ 1.542.000,00 – R\$ 1.179.000,00

Valor das benfeitorias = R\$ 363.600,00

(Trezentos e sessenta e três mil e seiscentos reais).





12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

12.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Método Evolutivo
Grau de Fundamentação II
Método não especifica grau de precisão.

12.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III

12.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Método da Quantificação dos Custos
Grau de Fundamentação III

13. CONCLUSÃO

13.1. VALORES

Valor do imóvel: R\$ 1.542.600,00

Um milhão, quinhentos e quarenta e dois mil e seiscentos reais.

Valor do terreno: R\$ 1.179.000,00

Um milhão, cento e setenta e nove mil reais.

Valor das benfeitorias: R\$ 363.600,00

Trezentos e sessenta e três mil e seiscentos reais.





14. ANEXOS

- Anexo 1 – Documentação fotográfica
- Anexo 2 – Avaliação do imóvel
- Anexo 3 – Avaliação do terreno
- Anexo 4 – Análise das benfeitorias
- Anexo 5 – Especificação da avaliação
- Anexo 6 – Documentos

15. ENCERRAMENTO

15.1. Local e data

Curitiba, 14 de novembro de 2023

15.2. Responsáveis Técnicos

Profissional: Carlos Eduardo Kiche
Título: Engenheiro Civil
CREA: PR-81.399/D

Nádia Macários
Engenheira Civil
PR-14.076/D





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



1. Rod. do Caqui, sentido Rod. BR 116, imóvel à esquerda.

2. Rod. do Caqui, sentido centro, imóvel à direita.



3. Frente do imóvel para a Rod. do Caqui.





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



4. Acesso ao imóvel.

5. Guarita.



6. Vista geral a partir da divisa da lateral direita do imóvel.





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



7. Vista geral do imóvel, ao fundo área de mata.

8. Galpão.



9. Galpão – lateral direita.



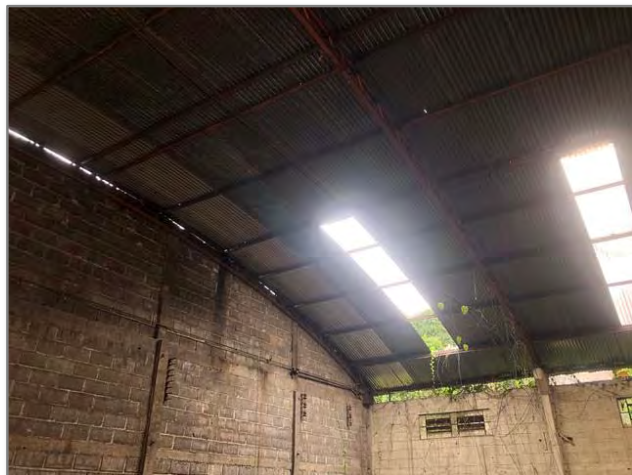


ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



10. Detalhe do interior do galpão.

11. Detalhe da alvenaria de vedação com diversos buracos e infiltrações.



12. Detalhe da cobertura do galpão com furos e ausência de algumas telhas.





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



13. Detalhe de um banheiro totalmente depredado.

14. Almoxarifado.

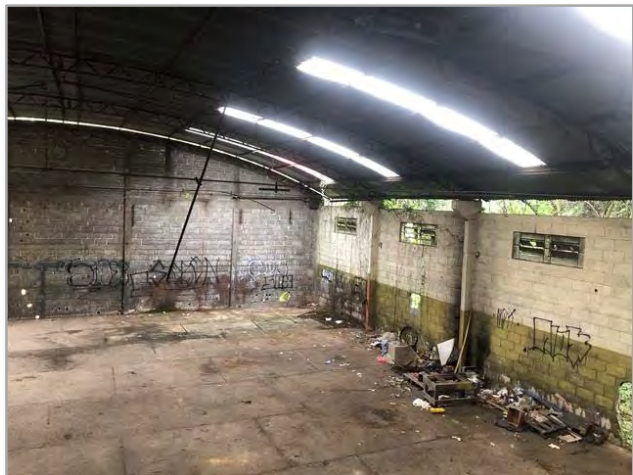


15. Detalhe de uma sala do mezanino com revestimento de madeira totalmente depredada e com acúmulo de lixo.





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



16. Vista geral do barracão a partir do mezanino.

17. Divisa fundos do imóvel.



18. Rampa de serviços.

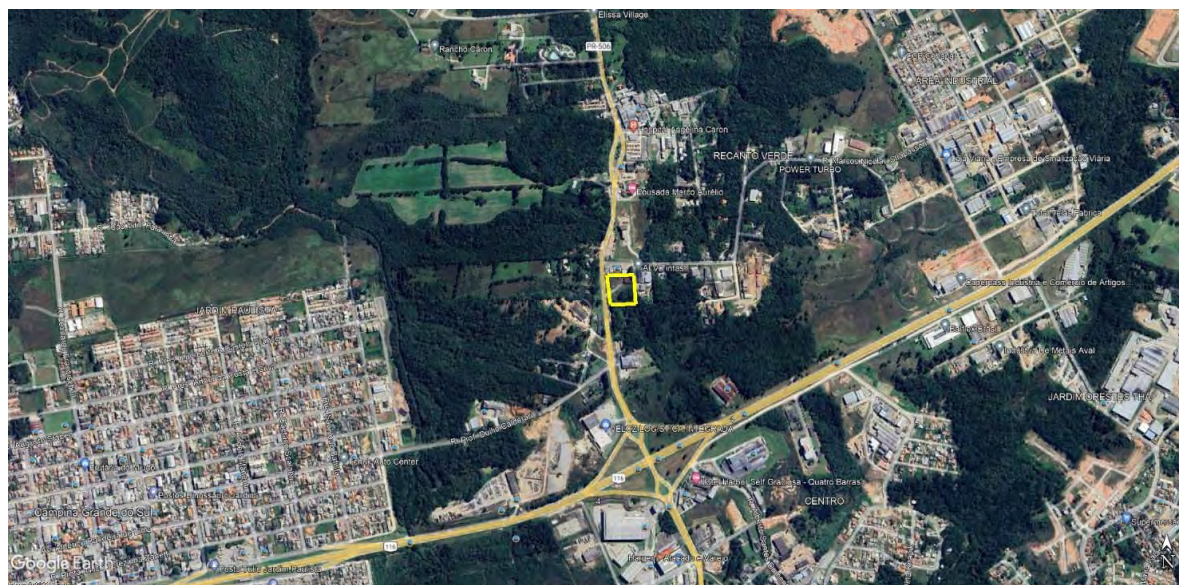




ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Perímetro do imóvel.



Vizinhança do imóvel.





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO 2

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel é utilizado o método evolutivo, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método evolutivo é uma conjugação de métodos em que se determina separadamente o valor do terreno e o valor das benfeitorias. A junção dos valores com a aplicação do fator de comercialização é o que define o valor de mercado neste método.

No método evolutivo, na prática, o terreno é avaliado pelo método comparativo e as benfeitorias pelo método da quantificação dos custos. **O fator de comercialização é aplicado nas formas previstas na norma**: inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado.

2. VALOR DO TERRENO

Conforme o Anexo 3 – Avaliação do terreno:
Valor do terreno = R\$ 1.179.000,00

3. CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Conforme o Anexo 4 – Análise das benfeitorias:
Custo das benfeitorias: R\$ 535.000,00

4. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

O fator de comercialização pode ser inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado.

O imóvel avaliando, por se tratar de imóvel de uso industrial – galpão – e pelo seu estado de conservação – Entre Reparos importantes a sem valor da Tabela de depreciação física – Heidecke é singular.

Todavia o imóvel avaliando está bem localizado. A atividade desenvolvida no imóvel não justifica o subaproveitamento do terreno. Para um zoneamento cujo coeficiente de aproveitamento é igual a 0,6, utilizar apenas 0,08, somente numa atividade rentável em que a localização é fator importante no andamento dos negócios.





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

É por isso que aplicar-se de forma justificada, o fator de comercialização igual a 0,90.

5. VALOR DO IMÓVEL

Valor do imóvel = (Valor do terreno + Custo das Benfeitorias) x Fator de comercialização

Valor do imóvel = (1.179.000,00 + 535.000,00) x 0,90

Valor do imóvel = R\$ 1.542.600,00

(Um milhão, quinhentos e quarenta e dois mil e seiscentos reais).





ANEXO 3 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

ANEXO 3

AVALIAÇÃO

DO TERRENO





ANEXO 3 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

AVALIAÇÃO DO TERRENO

1. METODOLOGIA

Para determinar o valor do terreno é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Uma vez determinada a amostra de referência, procedemos à escolha das variáveis que tem influência no valor do imóvel.

- **Valor/m²** = valor total / área do terreno.
- **Área do terreno** = variável quantitativa que indica a área total do terreno em m². Crescimento negativo.
- **Coef. Aprov.*** = variável *proxy* que indica o coeficiente de aproveitamento do terreno conforme a lei de zoneamento. Crescimento positivo.
- **Local** = variável quantitativa obtida através do valor venal do terreno, dividido pela sua área total. Crescimento positivo.
- **Asfalto*** = variável dicotômica que indica terrenos com asfalto (valor 1). Crescimento positivo.
- **Restrição** = variável dada pelo percentual da área do terreno com restrição de uso por cobertura vegetal ou cursos d'água. Crescimento negativo

** variáveis desabilitadas por não passarem nos testes de hipóteses, por ter comportamento inverso ao esperado ou por correlação com outra variável.*





ANEXO 3 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

2. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período da pesquisa: de 20/10/2023

Tratamento dos dados: Estatística Inferencial - Regressão a multi-variáveis

Número de dados: 28 elementos, sendo 21 efetivamente utilizados.

A amostra encontra-se explicitada no final deste anexo.

3. ANÁLISE ESTATÍSTICA

Para o cálculo do valor unitário do imóvel avaliando foi definido o modelo estatístico que se encontra no final deste anexo, com a seguinte ordem de apresentação:

- ◆ **Resultados:** descreve o modelo apresentando informações complementares, resultados estatísticos, normalidade dos resíduos, outliers do modelo, significância dos regressores, equação de regressão e correlações entre as variáveis.
- ◆ **Equação de Regressão e testes da equação:** apresenta a equação da regressão, a forma e o comportamento de cada variável e os testes da equação para cada variável de forma numérica e de forma gráfica.
- ◆ **Resíduos:** apresenta de forma numérica e gráfica os valores observados e calculados para cada variável do modelo, e os consequentes resíduos absolutos, relativos e padronizados.
- ◆ **Teste de aderência:** apresenta graficamente a relação entre os valores observados e calculados e a distribuição das frequências dos resíduos padronizados em relação à curva normal.
- ◆ **Projeção de valores:** onde se calcula o valor unitário do imóvel avaliando em função das suas características em relação às variáveis do modelo.

4. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Na sequência apresenta-se o cálculo do Valor Unitário do terreno, fixadas suas características em relação às variáveis. O Valor Unitário é calculado para o Intervalo de Confiança de 80%. Em função do intervalo de confiança e do valor adotado apresentam-se o Campo de Arbítrio e o Intervalo de Valores Admissíveis.

Dados: Área do terreno: 10.000,00 Restrição: 17 Local: 25,96

Devido a amostra conter somente elementos em oferta de mercado, deve-se aplicar um fator de regateio de 10% ou 0,90 sobre os valores projetados.

| Endereço | Área do terreno | Intervalo de confiança | | |
|--------------------|-----------------|------------------------|--------------------|-----------------|
| | | Limite superior | Estimativa central | Limite inferior |
| Rod. do Caqui, 564 | 10.000,00 | 134,50 | 117,88 | 103,32 |
| | 10.000,00 | 1.344.960,00 | 1.178.820,00 | 1.033.200,00 |





ANEXO 3 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

| Endereço | Área do terreno | Campo de arbítrio | | |
|--------------------|-----------------|-------------------|--------------|-----------------|
| | | Limite superior | Valor médio | Limite inferior |
| Rod. do Caqui, 564 | | 135,56 | 117,88 | 100,20 |
| | 10.000,00 | 1.355.600,00 | 1.178.820,00 | 1.002.000,00 |

| Endereço | Área do terreno | Intervalo de valores admissíveis | | |
|--------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------|--------------|
| | | Valor máximo | Valor adotado | Valor mínimo |
| Rod. do Caqui, 564 | | 134,50 | 117,88 | 103,32 |
| | 10.000,00 | 1.345.000,00 | 1.179.000,00 | 1.033.000,00 |

5. VALOR DO TERRENO

Valor do terreno = Área do terreno x Valor unitário

Valor do terreno = 10.000,00 m² x R\$ 117,88/m²

Valor do terreno = R\$ 1.178.820,00

Valor do terreno adotado: R\$ 1.179.000,00

(Um milhão, cento e setenta e nove mil reais).



TABELA DE APRESENTAÇÃO DA AMOSTRA - TERRENOS

| Nº * | Endereço | Bairro | Fonte de Informação | Telefone (41) | Data | Área do terreno (m²) | Coef. Aprov.* | Restrição (%) | Asfalto* | Local | Valor Total (R\$)* | Valor/m² (R\$/m²) |
|------|--|---------------------------|---------------------|---------------|----------|----------------------|---------------|---------------|----------|--------|--------------------|-------------------|
| 1 | R. José Taverna | Cagayguera | Josafat Kutensk Jr. | 99940-2067 | 20/10/23 | 10.590,00 | 0,40 | 6 | 0 | 3,15 | 1.380.000,00 | 130,31 |
| 2 | R. José Taverna | Cagayguera | Josafat Kutensk Jr. | 99940-2067 | 20/10/23 | 5.295,00 | 0,40 | 11 | 0 | 3,15 | 690.000,00 | 130,31 |
| 3 | Rod. do Caqui, 6.501 | Cupim Vermelho | Josafat Kutensk Jr. | 99940-2067 | 20/10/23 | 5.276,75 | 0,40 | 1 | 1 | 13,88 | 2.500.000,00 | 473,78 |
| 4 | R. Arthur Costa e Silva, 1.875 | Jd. Paulista | Schaffic Assessoria | 99899-5544 | 20/10/23 | 2.000,00 | 0,80 | 1 | 1 | 136,63 | 1.500.000,00 | 750,00 |
| 5 | * Rod. Régis Bittencourt | Campo Fundo | Razão | 3028-2060 | 20/10/23 | 67.679,00 | 1,80 | 11 | 1 | 8,14 | 10.800.000,00 | 159,58 |
| 6 | R. Luiz de Bortoli | Bonança Sítios de Recreio | Fadazzan Imóveis | 3223-1534 | 20/10/23 | 6.300,00 | 1,80 | 1 | 1 | 11,84 | 1.600.000,00 | 253,97 |
| 7 | Rod. do Caqui, 2.909 | Jd. Araçatuba | Confianccee | 99613-1020 | 20/10/23 | 49.047,65 | 1,00 | 35 | 1 | 14,19 | 3.500.000,00 | 71,36 |
| 8 | R. Carlos Ferrarini, 279 | Timbu Velho | Uniterras Imóveis | 3037-5600 | 20/10/23 | 10.480,00 | 0,10 | 1 | 1 | 37,99 | 3.500.000,00 | 333,97 |
| 9 | Rod. Régis Bittencourt, 2.798 | Bonança Sítios de Recreio | Linkmob | 3027-3439 | 20/10/23 | 3.000,00 | 1,80 | 1 | 1 | 17,41 | 1.300.000,00 | 433,33 |
| 10 | * Av. Augusto Staben, 1.900 | Jd. Paulista | Rmenezes | 99721-0331 | 20/10/23 | 2.880,00 | 0,80 | 1 | 1 | 136,63 | 3.520.000,00 | 1.222,22 |
| 11 | R. José Simioni, 420 | Jd. Graciosa | Rocha Forte | 3679-2428 | 20/10/23 | 2.543,00 | 0,80 | 1 | 1 | 86,83 | 1.700.000,00 | 668,50 |
| 12 | R. José Simioni, 426 | Jd Graciosa | Ampliatta | 3676-0010 | 20/10/23 | 1.841,70 | 0,80 | 1 | 1 | 86,83 | 850.000,00 | 461,53 |
| 13 | R. Dr. João Cândido, 344 | Centro | Gris Imóveis | 99988-4195 | 20/10/23 | 1.360,00 | 2,00 | 1 | 1 | 68,38 | 700.000,00 | 514,71 |
| 14 | * Rod. Régis Bittencourt | Recanto Verde | Moro Imóveis | 3082-9340 | 20/10/23 | 117.353,00 | 1,80 | 17 | 1 | 14,80 | 9.975.000,00 | 85,00 |
| 15 | Rod. Régis Bittencourt | Recanto Verde | Imóveistock | 4003-7764 | 20/10/23 | 34.281,00 | 1,80 | 30 | | 16,07 | 3.910.920,00 | 114,08 |
| 16 | Rod. do Caqui, 755 | Araçatuba | Mota Empreend. | 3029-3443 | 20/10/23 | 70.602,00 | 0,10 | 70 | 1 | 10,65 | 3.800.000,00 | 53,82 |
| 17 | R. Antonio Bero, 30 | Recanto Verde | Mota Empreend. | 3029-3443 | 20/10/23 | 2.572,00 | 2,00 | 1 | 1 | 17,85 | 650.000,00 | 252,72 |
| 18 | R. Antônio Collere, 515 | Joana Olimpio | Ampliatta | 3676-0010 | 20/10/23 | 2.560,00 | 0,40 | 1 | 0 | 23,68 | 650.000,00 | 253,91 |
| 19 | * R. Ricieri Bernardi, 694 | Campo Fundo | Ampliatta | 3676-0010 | 20/10/23 | 105.685,96 | 1,80 | 36 | | 12,33 | 14.268.000,00 | 135,00 |
| 20 | R. Marcos Nicolau Strapassoni | Recanto Verde | Ampliatta | 3676-0010 | 20/10/23 | 12.100,00 | 2,00 | 10 | | 19,13 | 1.500.000,00 | 123,97 |
| 21 | * Rod. do Caqui, 6.609 | Cupim Vermelho | Gamarros e Santos | 3672-1560 | 20/10/23 | 2.979,65 | 1,00 | 20 | 1 | 14,42 | 1.500.000,00 | 503,41 |
| 22 | R. José Neves, 140 | Recanto Verde | Ampliatta | 3676-0010 | 20/10/23 | 3.773,00 | 0,60 | 31 | 0 | 23,68 | 650.000,00 | 172,28 |
| 23 | * Rod. Régis Bittencourt, 4.980 | Área Industrial Trevo | Rezende Imóveis | 3239-6290 | 20/10/23 | 187.825,93 | 0,60 | 46 | 1 | 9,33 | 32.000.000,00 | 170,37 |
| 24 | Rod. do Caqui, lado do nº 5.905 | Araçatuba | MG Imobiliária | 3679-1094 | 20/10/23 | 34.585,49 | 0,40 | 20 | 1 | 49,68 | 2.932.694,00 | 84,80 |
| 25 | Rod. do Caqui | Araçatuba | MMocelin | 3679-4056 | 20/10/23 | 20.290,00 | 1,00 | 10 | 1 | 15,53 | 1.928.000,00 | 95,02 |
| 26 | Rod. do Caqui | Araçatuba | MMocelin | 3679-4056 | 20/10/23 | 59.454,86 | 0,40 | 20 | 1 | 49,68 | 5.500.000,00 | 92,51 |
| 27 | * R. Pres. Arthur Costa e Silva, 1.204 | Jd. Paulista | MMocelin | 3679-4056 | 20/10/23 | 3.600,00 | 0,80 | 1 | 1 | 95,64 | 3.600.000,00 | 1.000,00 |
| 28 | Rod. do Caqui, 4.157 | Araçatuba | MMocelin | 3679-4056 | 20/10/23 | 48.400,00 | 0,40 | 29 | 1 | 14,19 | 4.840.000,00 | 100,00 |

*elementos e variáveis desabilitados



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

31/67

Modelo:

modelo - CGS Terreno VND

Data de Referência:

terça-feira, 24 de outubro de 2023

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 28
- Número de dados considerados: 21

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9660127 / 0,9503509
- Coeficiente Determinação: 0,9331806
- Fisher-Snedecor: 79,14
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

2,17 - Valor/m²
Não auto-regressão 90%

Normalidade dos resíduos:

- 66% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

| <u>Variáveis</u> | <u>Equação</u> | <u>t-Observado</u> | <u>Sig.</u> |
|------------------|----------------|--------------------|-------------|
| • Área | x | -3,89 | 0,12 |
| • Restrição | 1/x | 5,85 | 0,01 |
| • Local | x | 4,09 | 0,08 |

Equação de Regressão - Direta:

Valor/m² = e^(+4,822167474 -1,229889803E-005 * Área +0,9047574975 / Restrição +
0,006640579545 * Local)



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

32/67

| <u>Correlações entre variáveis</u> | <u>Isoladas</u> | <u>Influência</u> |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|
| • Área | | |
| Restrição | -0,69 | 0,28 |
| Local | -0,25 | 0,52 |
| Valor/m ² | -0,78 | 0,69 |
| • Restrição | | |
| Local | 0,44 | 0,42 |
| Valor/m ² | 0,90 | 0,82 |
| • Local | | |
| Valor/m ² | 0,61 | 0,70 |



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

33/67

Função Estimativa

Modelo : modelo - CGS Terreno VND

Função Estimativa:

Valor/m² = e⁽
+4,822167474
-1,229889803E-005 * Área
+0,9047574975 / Restrição
+0,006640579545 * Local)

| Variável | Valor Médio | t Calculado | Coef.Equação | Transf. | Relac. |
|----------------------|-------------|-------------|---------------|---------|--------|
| Área | 18397,7357 | -3,89 | -1,22989E-005 | x | -8,16 |
| Restrição | 13,4286 | 5,85 | +0,904757 | 1/x | -2,26 |
| Local | 34,3057 | 4,09 | +0,00664058 | x | 9,27 |
| Valor/m ² | 133,0974 | T-Indep | +4,82217 | ln(x) | |



Análise de Sensibilidade

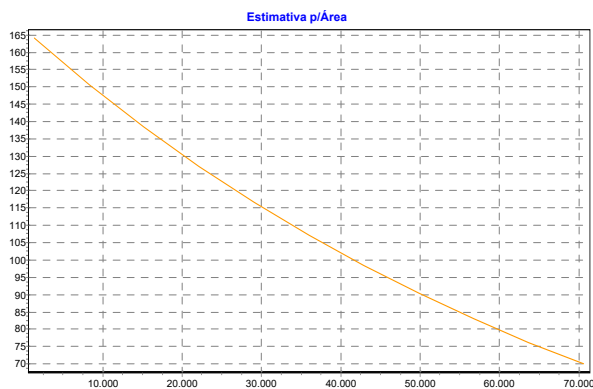
Modelo : modelo - CGS Terreno VND

Variável: Área

Amplitude: de 1360 a 70602

Valor Médio: 18397,7

Valores Calculados: de 164,125 a 70,0372



Análise de Sensibilidade

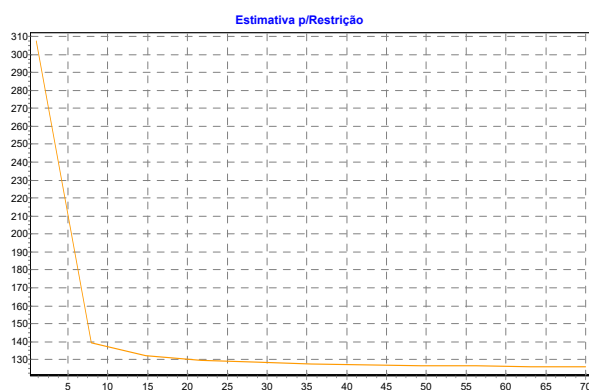
Modelo : modelo - CGS Terreno VND

Variável: Restrição

Amplitude: de 1 a 70

Valor Médio: 13,4286

Valores Calculados: de 307,496 a 126,044



Análise de Sensibilidade

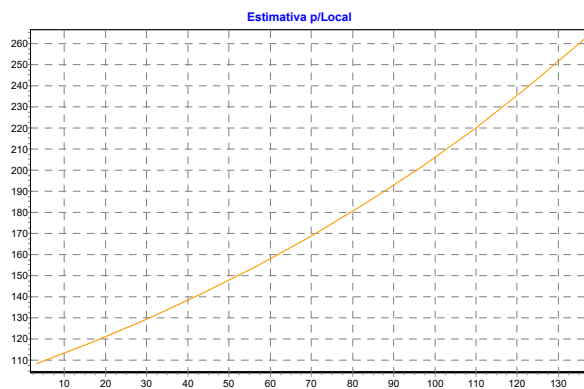
Modelo : modelo - CGS Terreno VND

Variável: Local

Amplitude: de 3,15 a 136,63

Valor Médio: 34,3057

Valores Calculados: de 108,222 a 262,585



SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

37/67

| Dac | Preço Observado | Valor Estimado | Resíduo | Resíduo Relativo | Resíduo/DP Estimativa |
|-----|-----------------|----------------|---------|------------------|-----------------------|
| 1 | 130,31 | 129,49 | 0,81 | 0,62% | 0,01 |
| 2 | 130,31 | 129,05 | 1,25 | 0,96% | 0,01 |
| 3 | 473,78 | 315,51 | 158,26 | 33,40% | 2,25 |
| 4 | 750,00 | 742,20 | 7,79 | 1,03% | 0,11 |
| 6 | 253,97 | 307,37 | -53,40 | -21,02% | -0,76 |
| 7 | 71,36 | 76,63 | -5,27 | -7,38% | -0,07 |
| 8 | 333,97 | 347,34 | -13,37 | -4,00% | -0,19 |
| 9 | 433,33 | 332,16 | 101,16 | 23,34% | 1,44 |
| 11 | 668,50 | 529,66 | 138,83 | 20,76% | 1,97 |
| 12 | 461,53 | 534,25 | -72,72 | -15,75% | -1,03 |
| 13 | 514,71 | 475,45 | 39,25 | 7,62% | 0,55 |
| 15 | 114,08 | 93,44 | 20,63 | 18,08% | 0,29 |
| 16 | 53,82 | 56,68 | -2,86 | -5,32% | -0,04 |
| 17 | 252,72 | 334,89 | -82,17 | -32,51% | -1,17 |
| 18 | 253,91 | 348,16 | -94,25 | -37,12% | -1,34 |
| 20 | 123,97 | 133,06 | -9,09 | -7,33% | -0,12 |
| 22 | 172,28 | 142,90 | 29,37 | 17,04% | 0,41 |
| 24 | 84,80 | 118,14 | -33,34 | -39,32% | -0,47 |
| 25 | 95,02 | 117,47 | -22,45 | -23,63% | -0,32 |
| 26 | 92,51 | 87,01 | 5,49 | 5,93% | 0,07 |
| 28 | 100,00 | 77,65 | 22,34 | 22,34% | 0,31 |



SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

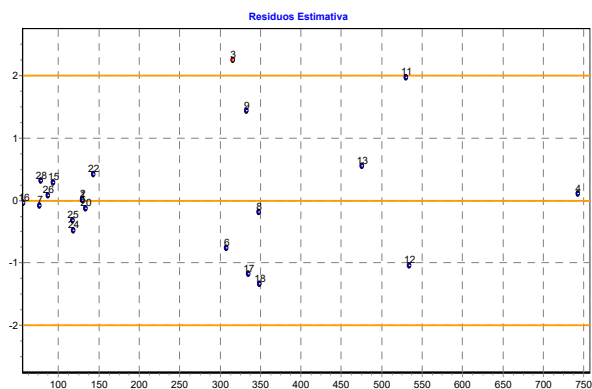
38/67

| Dac | Residuo/DP Regressão | Varição Inicial | Varição Residual | Varição Explicada |
|-----|-------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|
| 1 | 0,02 | 2,09% | 0,00% | 2,32% |
| 2 | 0,04 | 2,09% | 0,00% | 2,32% |
| 3 | 1,82 | 5,04% | 29,93% | 2,37% |
| 4 | 0,04 | 27,22% | 0,07% | 30,13% |
| 6 | -0,85 | 0,01% | 3,40% | -0,34% |
| 7 | -0,31 | 4,33% | 0,03% | 4,80% |
| 8 | -0,17 | 0,55% | 0,21% | 0,58% |
| 9 | 1,19 | 3,27% | 12,23% | 2,31% |
| 11 | 1,04 | 18,84% | 23,03% | 18,39% |
| 12 | -0,65 | 4,47% | 6,32% | 4,27% |
| 13 | 0,35 | 7,21% | 1,84% | 7,79% |
| 15 | 0,89 | 2,63% | 0,50% | 2,86% |
| 16 | -0,23 | 5,16% | 0,00% | 5,71% |
| 17 | -1,26 | 0,01% | 8,07% | -0,84% |
| 18 | -1,41 | 0,01% | 10,61% | -1,12% |
| 20 | -0,31 | 2,30% | 0,09% | 2,53% |
| 22 | 0,83 | 0,99% | 1,03% | 0,99% |
| 24 | -1,48 | 3,75% | 1,32% | 4,01% |
| 25 | -0,95 | 3,34% | 0,60% | 3,63% |
| 26 | 0,27 | 3,44% | 0,03% | 3,80% |
| 28 | 1,13 | 3,15% | 0,59% | 3,42% |



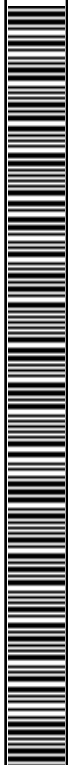
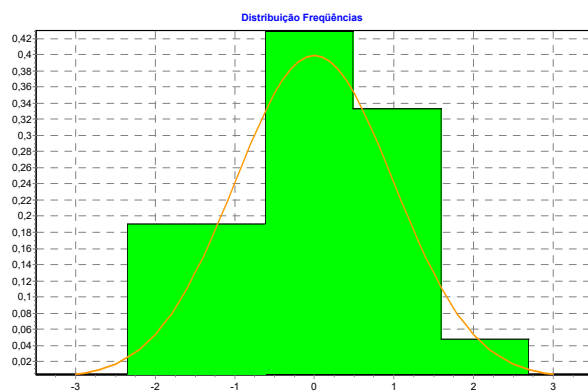
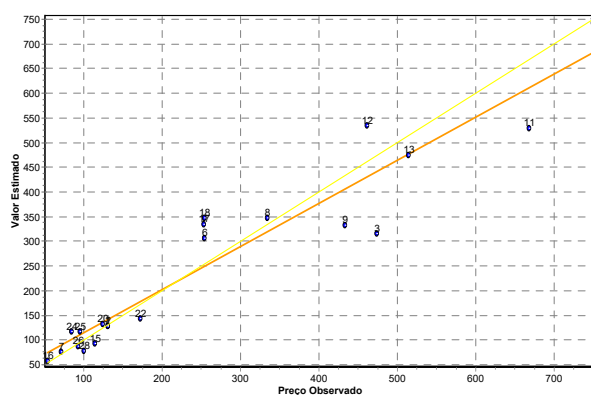
Análise dos Resíduos

Modelo : modelo - CGS Terreno VND



Testes de Aderência

Modelo : modelo - CGS Terreno VND



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

41/67

Estimativas

Modelo

modelo - CGS Terreno VND

Endereço

Endereço: Rod. do Caqui, 564
Complemento: matrícula 28.480
Bairro: Área Ind. Riachuelo
Município: Campina Grande do Sul
UF: PR

Variáveis

Área = 10.000,00
Restrição = 17
Local = 25,96

Valor Unitário

Máximo IC (14,09%): 149,44
Médio: 130,98
Mínimo IC (12,35%): 114,80

Valor Total

Máximo IC: 1.494.414,27
Médio: 1.309.835,77
Mínimo IC: 1.148.054,97

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda





ANEXO 4 – ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

ANEXO 4

ANÁLISE

DAS BENFEITORIAS





ANEXO 4 – ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

1. METODOLOGIA

O valor das benfeitorias é obtido pela diferença entre o valor do imóvel como um todo e o valor do terreno. Caso os valores do imóvel e do terreno sejam determinados pelo método comparativo direto, tem-se o valor de mercado das benfeitorias. Caso o valor do imóvel seja determinado pelo método evolutivo, o valor das benfeitorias foi previamente calculado pelo método da quantificação dos custos. Após a aplicação do fator de comercialização, refaz-se o cálculo da diferença para a determinação do valor de mercado das benfeitorias.

Independentemente dos métodos utilizados, o custo de reedição das benfeitorias é sempre determinado pelo método da quantificação, uma vez que o método é base para a determinação do valor residual e da vida útil remanescente das edificações.

O Método de Quantificação de Custos baseia-se em orçamentos para obter o custo da edificação como nova e em coeficientes de depreciação para adequar o valor à idade e ao estado de conservação da benfeitoria. O método é desenvolvido da seguinte forma:

1. Especifica-se, dimensiona-se e descreve-se a benfeitoria a avaliar.
2. Levantam-se os serviços realizados na obra e suas composições de preço.
3. Pesquisam-se os preços dos insumos – material e mão-de-obra – para, através das composições dos serviços, calcular o valor unitário de cada serviço.
4. Calculam-se os quantitativos de cada serviço que, multiplicados pelos preços unitários, resultam no valor do serviço (parcial da obra). Somados os parciais, aplica-se o BDI e determina-se o custo da benfeitoria sem uso.
5. Define-se o estado físico e a idade ponderada de cada benfeitoria e aplicam-se os critérios de depreciação.

2. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias estão especificadas, dimensionadas e descritas no item 8.2 do corpo do laudo. As fichas de cada edificação/benfeitoria também constam do final deste anexo.

A relação das edificações é a seguinte:

| Nº | Edificação | Área (m ²) |
|----|--------------|------------------------|
| 1 | Galpão | 793,10 |
| | TOTAL | 793,10 |





ANEXO 4 – ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

3. CUSTO DAS BENFEITORIAS COMO NOVAS

Para cada edificação/benfeitoria é preparado um orçamento analítico onde constam os serviços realizados na obra, o custo unitário destes serviços e a quantidade consumida/aplicada.

Para cada serviço é determinada a sua composição (baseada no TCPO da Pini) e são pesquisados os preços dos insumos – materiais e mão-de-obra. Os preços são obtidos de publicações do ramo (Pini, Sinapi), de orçamentos de obras e de cotações específicas. Os preços são regionalizados por unidade da federação.

Calcula-se o quantitativo de cada serviço tendo como base os projetos fornecidos, a vistoria da edificações e a praxe da prática construtiva.

O BDI – Benefício e Despesas Indiretas – é calculado da seguinte forma:

$$BDI = \frac{(1 - \delta) \cdot (1 + \omega)}{1 - \kappa - \delta - \lambda} - 1$$

LEGENDA:

- Encargos financeiros = ϕ
- Administração local = α
- Administração central = β
- Seguros, imprevistos = γ
- $\phi + \alpha + \beta + \gamma = \omega$
- Encargos fiscais (exceto IRPJ) = κ
- IRPJ + CSLL = δ
- Lucro sobre a venda = λ

| ITEM | % ADOTADO |
|-------------------------|---------------|
| Administração central | 5,00% |
| Administração local | 3,00% |
| Taxa de risco | 0,00% |
| Despesas financeira | 0,00% |
| Tributos | 7,93% |
| PIS | 0,65% |
| COFINS | 3,00% |
| IRPJ | 1,20% |
| CSLL | 1,08% |
| ISS | 2,00% |
| Taxa de comercialização | 0,00% |
| Lucro | 10,00% |
| BDI = | 28,59% |

Os orçamentos de cada edificação constam do final deste anexo, e em resumo:

| Nº | Edificação | Área (m²) | Orçamento - novo (R\$) |
|----|--------------|---------------|------------------------|
| 1 | Galpão | 793,10 | 1.338.000,00 |
| | TOTAL | 793,10 | 1.338.000,00 |





ANEXO 4 – ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

4. CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

Os custos da edificação sem uso, como nova, chamados simplesmente de orçamentos, devem ser depreciados em função da idade, do estado de conservação e do valor residual de cada edificação/benfeitoria.

O critério adotado para o cálculo da depreciação é o consagrado Método de Ross-Heidecke, que alia a idade (através do percentual decorrido da vida útil) ao estado de conservação desenvolvido por Heidecke (através do Coeficiente "C").

A idade ponderada, a vida útil, o estado de conservação e o valor residual constam das fichas descritiva e de cálculo de cada edificação/benfeitoria no final deste anexo, e em resumo:

| N° | Edificação | Área (m ²) | Orçamento - novo (R\$) | Orçamento depreciado (R\$) |
|----|--------------|------------------------|------------------------|----------------------------|
| 1 | Galpão | 793,10 | 1.338.000,00 | 535.000,00 |
| | TOTAL | 793,10 | 1.338.000,00 | 535.000,00 |

5. IDADE PONDERADA E VIDA ÚTIL

A vida útil de cada edificação é função dos materiais empregados na obra. Cada material tem uma durabilidade diferente que é consignada no orçamento da edificação. Ponderando-se pela representatividade de cada item no custo total da obra, chega-se à vida útil específica da edificação.

A idade ponderada e o estado de conservação, analogamente, são ponderações das idades aparentes e dos estados dos grupos do orçamento.

Tendo-se a vida útil e a idade ponderada da edificação, obtém-se a vida útil remanescente pela diferença entre elas. **A vida útil remanescente é a vida útil menos idade ponderada.**

| N° | Edificação | Área (m ²) | Vida útil (anos) | Idade ponderada (anos) | Vida útil remanescente |
|----|--------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | Galpão | 793,10 | 23 | 31 | 0 anos |
| | TOTAL | 793,10 | | | |





ANEXO 4 – ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

6. VALOR RESIDUAL

O valor residual das benfeitorias é uma função complexa **dependente do tipo** da edificação, das características **dos materiais** aplicados e **da inserção** do imóvel **no mercado** imobiliário.

Para **imóveis inseridos** no contexto do mercado, dependendo da tipologia da edificação – apartamento, loja, sala comercial, prédio comercial, prédio residencial, prédio misto, galpão, indústria – o **valor residual varia de 30% a 60%**. Esse é o valor residual mercadológico, uma função também da situação do mercado imobiliário (aquecido, estável ou recessivo).

O **valor residual decresce**, podendo chegar a zero, nos casos em que o **valor do terreno representar mais de 60%** do valor do imóvel. Esta situação também é uma representação da inserção do imóvel no contexto do mercado imobiliário, quando o interesse do mercado no imóvel se dá tão somente pelo terreno, por ser passível de incorporação ou de uso comercial atrativo.

O valor residual parte do seu valor básico, que tem como fundamento a praxe de que uma parte do custo da edificação não é depreciável. O valor residual básico está ligado ao orçamento, mais especificamente aos grupos de itens do orçamento que podem ter utilidade após a edificação atingir a idade da vida útil. Com o valor residual básico analisa-se o estado de conservação da edificação, uma vez que o aproveitamento de uma edificação mau conservada é inferior ao de uma bem mantida. Obtém-se então o valor residual básico estado.

Em função da inserção do imóvel no mercado imobiliário faz-se a análise do valor residual mercadológico e da relação Valor do terreno/Valor do imóvel para determinar o valor residual final da edificação.

| DETERMINAÇÃO DO VALOR RESIDUAL (%) | | | | | | |
|--|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|--|--|
| Nº | EDIFICAÇÃO | | | | | |
| 1 | Galpão | | | | | |
| Valor residual | índice | índice | índice | | | |
| Básico | 13% | 13% | -x- | | | |
| Básico estado | 5% | -x- | -x- | | | Pelo método comparativo |
| Mercadológico | 40% | 40% | 40% | | | Valor do terreno 1.179.000,00 |
| VT/VI | 10% | -x- | -x- | Valor residual 40% | | Valor do imóvel 1.542.600,00 |
| | | | | | | Relação VT/VI 76% |
| Tipologia | VR mercado | se VT/VI > 80% | se VT/VI > 60% | VT/VI < 20% não ins. | | Valor das benfeitorias |
| Apartamento | 60% | 0% | 10% | 10% | | Por diferença de comp. 363.600,00 |
| Sala comercial | 60% | 0% | 10% | 10% | | Pelo orçamento 535.000,00 |
| Loja | 60% | 0% | 10% | 10% | | Benf. - Custo por valor 147% |
| Prédio comercial | 40% | 0% | 10% | 0% | | Fator de comercialização 0,9000 |
| Prédio misto | 40% | 0% | 10% | 0% | | |
| Prédio residencial | 40% | 0% | 10% | 0% | | |
| Residência | 40% | 0% | 10% | 10% | | |
| Casa comercial | 40% | 0% | 10% | 0% | | |
| Industrial | 30% | 0% | 10% | 0% | | |
| Para VT/VI < 20% inserido no mercado - VR é igual a VR mercado | | | | | | |





ANEXO 4 – ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Sendo os valores residuais por edificação:

| Nº | Edificação | Área (m ²) | Valor base para residual (R\$) | Valor residual (%) | Valor residual (R\$) |
|----|--------------|------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Galpão | 793,10 | 1.338.000,00 | 40% | 535.200,00 |
| | TOTAL | 793,10 | 1.338.000,00 | | 535.200,00 |

7. VALOR DE MERCADO DAS EDIFICAÇÕES

O valor de mercado das edificações é a diferença entre os valores de mercado do imóvel e do terreno. Após o cálculo do custo de reedição das benfeitorias, os montantes são ajustados ao valor de mercado conforme aquela diferença.

Seja porque o imóvel foi avaliado pelo método comparativo ou seja porque foi aplicado o fator de comercialização, o importante é apresentar o valor de mercado das edificações e seus respectivos valores residuais.

| DADOS DAS EDIFICAÇÕES | | | | | |
|-----------------------|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Nº | Edificação | Área (m ²) | Valor de mercado (R\$) | Vida útil remanescente | Valor residual (R\$) |
| 1 | Galpão | 793,10 | 364.000,00 | 0 anos | 535.200,00 |
| | TOTAL | 793,10 | 364.000,00 | | 535.200,00 |



PLANILHA RESUMO DAS EDIFICAÇÕES

| Nº | Edificação | Área (m²) | Orçamento - novo (R\$) | Orçamento depreciado (R\$) | Valor de mercado (R\$) | Valor base para residual (R\$) | Valor residual (%) | Valor residual (R\$) | Idade ponderada (anos) | Vida útil (anos) | Vida útil remanescente |
|----|--------------|---------------|------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| 1 | Galpão | 793,10 | 1.338.000,00 | 535.000,00 | 364.000,00 | 1.338.000,00 | 40% | 535.200,00 | 31 | 23 | 0 anos |
| | TOTAL | 793,10 | 1.338.000,00 | 535.000,00 | 364.000,00 | 1.338.000,00 | | 535.200,00 | | | |





Nº EDIFICAÇÃO

1 Galpão

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Estrutura | concreto armado |
| Fechamento | alvenaria |
| Revestimento externo | nenhum - acrílica s/massa |

| PEÇAS | PISO | PAREDE | FORRO |
|-----------|------------------|------------------------|-------------------------|
| barracão | concreto rustico | nenhum - latex s/massa | sem forro - sem pintura |
| mezanino | concreto rustico | nenhum - sem pintura | sem forro - sem pintura |
| banheiros | cimento alisado | azulejo - sem pintura | reboco - latex c/massa |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| PEÇAS | PORTAS | JANELAS | VIDROS |
|-----------|------------|-------------|------------|
| barracão | sem portas | ferro | comum 4 mm |
| mezanino | sem portas | sem janelas | sem vidros |
| banheiros | sem portas | ferro | comum 4 mm |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | | | |
|--------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------|
| Cobertura | Estrutura | metálica | |
| | Telhas | aço galvanizada | |
| Instalações | Elétrica | não | Gás não |
| | Hidráulica | sim | Telefônica não |
| | Aterramento | não | Água quente não |
| | Elevador | não | Combate a incêndio não |

| | | | |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|--------|
| Área construída | 793,10 m ² | | |
| Idade ponderada | 31 anos | Estado de conservação | 4,5 |
| Vida útil | 23 anos | Coefficiente "C" | 75,20% |
| % da vida útil | 100% | Depreciação Física | 1,0000 |

| | | | |
|-------------------------------|--------|-----------------------|-----|
| Vida útil remanescente | 0 anos | Valor residual | 40% |
|-------------------------------|--------|-----------------------|-----|

Orçamento da edificação R\$ 1.338.000,00

Custo de reprodução R\$ 535.000,00



| N° | | EDIFICAÇÃO | | | | | |
|-----|-----------------------------|--------------|--------|------------------|------|--------|--------|
| 1 | | Galpão | | | | | |
| num | grupo | valor | % | idade ap. estado | | aprov. | v.r. |
| 01 | PROJETOS | 43.078,35 | 3,2% | 31 | 4,0 | 0% | 0,00% |
| 02 | SERVIÇOS PRELIMINARES | 106.376,27 | 7,9% | 31 | 4,0 | 0% | 0,00% |
| 03 | FUNDAÇÕES | 108.518,09 | 8,1% | 31 | 4,0 | 100% | 2,84% |
| 04 | SUPRAESTRUTURA | 228.060,99 | 17,0% | 31 | 4,0 | 100% | 5,98% |
| 05 | ALVENARIAS | 95.435,78 | 7,1% | 31 | 4,0 | 100% | 2,50% |
| 06 | COBERTURA | 484.136,18 | 36,2% | 31 | 4,5 | 0% | 0,00% |
| 07 | IMPERMEABILIZAÇÕES | 23.473,22 | 1,8% | 31 | 4,5 | 0% | 0,00% |
| 08 | PORTAS, JANELAS E VIDROS | 35.093,83 | 2,6% | 31 | 5,0 | 0% | 0,00% |
| 09 | INSTALAÇÃO HIDRÁULICA / GÁS | 10.822,14 | 0,8% | 31 | 4,5 | 0% | 0,00% |
| 10 | INSTALAÇÃO DE ESGOTO | 21.362,20 | 1,6% | 31 | 4,5 | 0% | 0,00% |
| 11 | LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS | - | 0,0% | 31 | 5,0 | 0% | 0,00% |
| 12 | COMBATE A INCÊNDIO | - | 0,0% | 31 | 5,0 | 0% | 0,00% |
| 13 | INSTALAÇÃO ELÉTRICA | - | 0,0% | 31 | 5,0 | 0% | 0,00% |
| 14 | INSTALAÇÃO TELEFÔNICA | - | 0,0% | 31 | 5,0 | 0% | 0,00% |
| 15 | SISTEMA DE ATERRAMENTO | - | 0,0% | 31 | 5,0 | 0% | 0,00% |
| 16 | REVESTIMENTOS DE PAREDES | 24.785,28 | 1,9% | 31 | 5,0 | 100% | 0,65% |
| 17 | REVESTIMENTOS DE TETOS | 2.030,00 | 0,2% | 31 | 4,5 | 64% | 0,03% |
| 18 | REVESTIMENTOS DE PISOS | 111.339,72 | 8,3% | 31 | 4,5 | 27% | 0,78% |
| 19 | PINTURAS INTERNAS | 11.329,44 | 0,8% | 31 | 5,0 | 0% | 0,00% |
| 20 | PINTURAS EXTERNAS | 17.492,89 | 1,3% | 31 | 5,0 | 0% | 0,00% |
| 21 | SERVIÇOS COMPLEMENTARES | 15.165,41 | 1,1% | 31 | 4,5 | 0% | 0,00% |
| | | 1.338.499,78 | 100,0% | 31,00 | 4,32 | | 12,79% |

| | |
|------------------|-----|
| Idade ponderada | 31 |
| Estado ponderado | 4,5 |
| Vida útil | 54 |

Verificação da conservação

| | | |
|--------------------------|-----|------|
| Conservação atual | 4,5 | |
| Conservação esperada | 3,0 | |
| Diferença de conservação | | -1,5 |

Edificação mal conservada.

| | |
|----------------------|--------|
| Fator estado | 33,20% |
| Fator custo | 25,00% |
| Fator obsolescimento | 30,00% |

| | | |
|------------------|-----|----------------|
| Idade ponderada | 57% | % da vida útil |
| Estado esperado | 3,0 | 18,10% |
| Estado ponderado | 4,5 | 75,20% |
| Delta estado | | 57,10% |

| | | |
|-----------------------|----|------|
| Nova vida útil | 23 | anos |
| Valor residual básico | 5% | |





ORÇAMENTO DA EDIFICAÇÃO

N°

Galpão

1

| ORÇAMENTO | UNITÁRIO | QUANTIDADE | VALOR |
|--|-----------------|-----------------|-------------------|
| 01 | | | |
| PROJETOS | 42,24 | 2.379,30 | 33.500,54 |
| Projetos de arquitetura - m ² | 15,84 | 793,10 | 12.562,70 |
| Projetos de fundações e estruturas - m ² | 13,20 | 793,10 | 10.468,92 |
| Projetos de instalações - m ² | 13,20 | 793,10 | 10.468,92 |
| 02 | | | |
| SERVIÇOS PRELIMINARES | 8.996,65 | 2.574,26 | 82.725,15 |
| Ligação provisória de água para obra - un | 4.393,73 | 1,00 | 4.393,73 |
| Ligação provisória de luz e força para obra - un | 3.302,50 | 1,00 | 3.302,50 |
| Locação da obra, execução de gabarito - m ² | 18,54 | 793,10 | 14.704,07 |
| Sondagem de reconhecimento do subsolo - m | 101,18 | 42,83 | 4.333,28 |
| Tapume de tábuas sobrepostas - m ² | 237,51 | 131,34 | 31.193,94 |
| Abrigo provisório de madeira para alojamento e - m ² | 938,68 | 18,80 | 17.643,87 |
| Capina e limpeza manual superficial de terreno - m ² | 4,51 | 1.586,20 | 7.153,76 |
| 03 | | | |
| FUNDAÇÕES | 1.822,41 | 2.333,91 | 84.390,77 |
| Alvenaria de embasamento com pedra rachão - m ³ | 514,06 | 3,46 | 1.779,88 |
| Broca de concreto armado, controle tipo "C", brita 1 e 2 - m | 73,47 | 135,30 | 9.940,70 |
| Forma de madeira para fundação, com tábuas e sarrafos - m ² | 79,25 | 159,31 | 12.625,57 |
| Armadura de aço CA-50 para estruturas de concre - kg | 16,12 | 1.962,15 | 31.629,88 |
| Concreto estrutural dosado em central, fck 20 MPa, abatimento 8±1 - m ³ | 450,04 | 23,79 | 10.707,80 |
| Concreto - aplicação e adensamento com vibrador de imersão c - m ³ | 124,00 | 23,79 | 2.950,33 |
| Lastro de concreto, incluindo preparo e lançamento - m ³ | 565,47 | 26,10 | 14.756,60 |
| 04 | | | |
| SUPRAESTRUTURA | 950,27 | 5.315,28 | 177.355,15 |
| Armadura de aço CA-50 para estruturas de concre - kg | 16,12 | 4.728,54 | 76.224,04 |
| Concreto estrutural dosado em central, fck 20 MPa, abatimento 8±1 - m ³ | 450,04 | 55,20 | 24.842,10 |
| Concreto - aplicação e adensamento com vibrador de imersão c - m ³ | 124,00 | 55,20 | 6.844,77 |
| Forma para estruturas de concreto com chapa c - m ² | 135,59 | 421,73 | 57.181,85 |
| Laje pré-fabricada treliçada para piso ou cober - m ² | 224,52 | 54,62 | 12.262,39 |
| 05 | | | |
| ALVENARIAS | 78,30 | 947,86 | 74.217,11 |
| Alvenaria de vedação com blocos de concreto, 14 x 19 x 39 cm - m ² | 78,30 | 947,86 | 74.217,11 |
| 06 | | | |
| COBERTURA | 311,31 | 9.925,32 | 376.495,98 |
| Calha de chapa galvanizada nº 24 desenvolvimento 28 cm - m | 89,86 | 136,17 | 12.236,47 |
| Cobertura com telha de aço galvanizada - m ² | 124,03 | 861,31 | 106.823,55 |
| Estrutura de aço para cobertura - kg | 27,36 | 8.619,41 | 235.827,08 |
| Rufo de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 28 cm - m | 70,06 | 308,43 | 21.608,88 |
| 07 | | | |
| IMPERMEABILIZAÇÕES | 55,05 | 331,60 | 18.254,31 |
| Impermeabilização de piso com três demãos de emulsão asfáltica - m ² | 55,05 | 331,60 | 18.254,31 |
| 08 | | | |
| PORTAS, JANELAS E VIDROS | 1.591,67 | 34,29 | 27.291,26 |
| Vidro cristal comum liso - 4 mm - m ² | 180,25 | 17,15 | 3.090,62 |
| Janela de aço de correr, com quatro folhas, sem bande - m ² | 1.411,42 | 17,15 | 24.200,64 |
| 09 | | | |
| INSTALAÇÃO HIDRÁULICA / GÁS | 111,48 | 281,14 | 8.416,01 |
| Tubo de PVC soldável, com conexões ø 20 mm - m | 20,17 | 20,32 | 409,84 |
| Tubo de PVC soldável, com conexões ø 25 mm - m | 22,32 | 128,58 | 2.869,85 |
| Tubo de PVC soldável, com conexões ø 32 mm - m | 29,07 | 13,16 | 382,49 |
| Tubo de PVC soldável, com conexões ø 40 mm - m | 39,92 | 119,08 | 4.753,83 |





ORÇAMENTO DA EDIFICAÇÃO

N°

Galpão

1

| ORÇAMENTO | UNITÁRIO | QUANTIDADE | VALOR |
|--|------------------|------------------|---------------------|
| 10 | | | |
| INSTALAÇÃO DE ESGOTO | 1.243,11 | 470,91 | 16.612,64 |
| Caixa de gordura de polietileno, ø 50 x 100 mm - un | 466,06 | 1,00 | 466,06 |
| Caixa de inspeção de polietileno, ø 100 mm - un | 369,99 | 3,00 | 1.109,97 |
| Caixa sifonada de PVC com grelha branca, 150 x 150 x 50 mm - un | 188,71 | 10,00 | 1.887,10 |
| Conexões ø 100 mm - un | 33,00 | 62,00 | 2.046,00 |
| Conexões ø 40 mm - un | 16,83 | 62,00 | 1.043,46 |
| Conexões ø 50 mm - un | 17,89 | 62,00 | 1.109,18 |
| Conexões ø 75 mm - un | 26,61 | 62,00 | 1.649,82 |
| Tubo de PVC PBV ø 100 mm - m | 41,08 | 123,19 | 5.060,74 |
| Tubo de PVC PBV ø 75 mm - m | 38,10 | 27,76 | 1.057,60 |
| Tubo de PVC PBV ø 50 mm - m | 25,96 | 12,49 | 324,27 |
| Tubo de PVC PBV ø 40 mm - m | 18,88 | 45,47 | 858,44 |
| 16 | | | |
| REVESTIMENTOS DE PAREDES | 100,98 | 572,63 | 19.274,65 |
| Azulejo assentado com argamassa mista - padrão simples - m ² | 56,32 | 190,88 | 10.750,13 |
| Chapisco para parede interna ou externa com argamassa de cimento - m ² | 7,94 | 190,88 | 1.515,55 |
| Emboço para parede interna com argamassa mista - m ² | 36,72 | 190,88 | 7.008,96 |
| 17 | | | |
| REVESTIMENTOS DE TETOS | 86,36 | 54,84 | 1.578,66 |
| Chapisco em teto de concreto com argamassa pré-fabricada adesiva - m ² | 12,70 | 18,28 | 232,16 |
| Emboço em teto com argamassa mista - m ² | 42,94 | 18,28 | 784,94 |
| Reboco em teto com argamassa pré-fabricada, e=5 mm - m ² | 30,72 | 18,28 | 561,56 |
| 18 | | | |
| REVESTIMENTOS DE PISOS | 162,61 | 1.586,20 | 86.585,05 |
| Piso cimentado - m ² | 52,80 | 18,28 | 965,18 |
| Piso rústico em concreto, fck = 13,5 MPa, controle tipo "C" - m ² | 80,44 | 774,82 | 62.326,52 |
| Regularização sarrafeada de base para revestimento de piso - m ² | 29,37 | 793,10 | 23.293,35 |
| 19 | | | |
| PINTURAS INTERNAS | 24,56 | 358,73 | 8.810,51 |
| Pintura com tinta látex PVA em parede interna, com duas demãos - m ² | 24,56 | 358,73 | 8.810,51 |
| 20 | | | |
| PINTURAS EXTERNAS | 21,64 | 628,63 | 13.603,62 |
| Pintura com tinta látex acrílica em parede externa, com duas demã - m ² | 21,64 | 628,63 | 13.603,62 |
| 21 | | | |
| SERVIÇOS COMPLEMENTARES | 1.797,31 | 796,10 | 11.793,61 |
| Abrigo para cavalete em alvenaria, dimensões 0,65 x 0,85 x 0,30 - un | 544,44 | 1,00 | 544,44 |
| Caixa de inspeção em alvenaria - 1/2 tijolo comum maciço revestid - un | 513,35 | 1,00 | 513,35 |
| Cavalete com tubo de aço galvanizado 25 mm (1") - un | 726,90 | 1,00 | 726,90 |
| Limpeza geral da edificação - m ² | 12,62 | 793,10 | 10.008,92 |
| 22 | | | |
| BDI | | | 297.594,75 |
| Benefício e Despesas Indiretas - % | | | 297.594,75 |
| Total Geral | 17.395,95 | 28.591,00 | 1.338.499,78 |



DETERMINAÇÃO DO VALOR RESIDUAL (%)

| N° | EDIFICAÇÃO |
|----|------------|
| 1 | Galpão |

| Valor residual | índice | índice | índice | |
|----------------|--------|--------|--------|---------------------------|
| Básico | 13% | 13% | -x- | |
| Básico estado | 5% | -x- | -x- | |
| Mercadológico | 40% | 40% | 40% | |
| VT/VI | 10% | -x- | -x- | Valor residual 40% |

| Tipologia | VR mercado | se VT/VI > 80% | se VT/VI > 60% | VT/VI < 20% não ins. |
|--------------------|------------|----------------|----------------|----------------------|
| Apartamento | 60% | 0% | 10% | 10% |
| Sala comercial | 60% | 0% | 10% | 10% |
| Loja | 60% | 0% | 10% | 10% |
| Prédio comercial | 40% | 0% | 10% | 0% |
| Prédio misto | 40% | 0% | 10% | 0% |
| Prédio residencial | 40% | 0% | 10% | 0% |
| Residência | 40% | 0% | 10% | 10% |
| Casa comercial | 40% | 0% | 10% | 0% |
| Industrial | 30% | 0% | 10% | 0% |

Para VT/VI < 20% inserido no mercado - VR é igual a VR mercado

| Pelo método comparativo | |
|-------------------------|---------------------|
| Valor do terreno | 1.179.000,00 |
| Valor do imóvel | 1.542.600,00 |
| Relação VT/VI | 76% |

| Valor das benfeitorias | |
|---------------------------------|---------------|
| Por diferença de comp. | 363.600,00 |
| Pelo orçamento | 535.000,00 |
| Benf. - Custo por valor | 147% |
| Fator de comercialização | 0,9000 |





ANEXO 5– ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ANEXO 5

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO





ANEXO 5- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

MÉTODO: EVOLUTIVO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

| Itens | Graus de fundamentação na utilização do método evolutivo | | |
|--|--|---|--|
| | 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 |
| Enquadramento por grau | 1 | 2 | 0 |
| Pontos por grau | 3 | 2 | 1 |
| Pontuação final: 7 | 3 | 4 | 0 |





ANEXO 5– ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

2. AVALIAÇÃO DO TERRENO

MÉTODO: COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

GRAU DE PRECISÃO: III

| Itens | Graus de fundamentação na utilização de modelos de regressão linear | | |
|--|---|--|--|
| | III | II | I |
| 1. Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma |
| 2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | $6*(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes | $4*(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes | $3*(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes |
| 3. Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo. | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem. | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo |
| 4. Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo. | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, em módulo. |
| 5. Nível de significância a bicaudal máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor | 10% | 20% | 30% |
| 6. Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos | 1% | 2% | 5% |
| Enquadramento por grau | 4 | 2 | 0 |
| Pontos por grau | 3 | 2 | 1 |
| Pontuação final: 16 | 12 | 4 | 0 |

| Item | Graus de precisão na utilização de modelos de regressão linear | | |
|--|--|-------------|-------------|
| | Grau III | Grau II | Grau I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |





ANEXO 5- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

MÉTODO: QUATIFICAÇÃO DO CUSTO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

| Itens | Graus de fundamentação na utilização da quantificação dos custos | | |
|-------------------------------|--|--|---|
| | 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 ou bens novos e projetos hipotéticos. | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada |
| Enquadramento por grau | 2 | 1 | 0 |
| Pontos por grau | 3 | 2 | 1 |
| Pontuação final: 8 | 6 | 2 | 0 |





ANEXO 6 – DOCUMENTOS

ANEXO 6

DOCUMENTOS



- REGISTRO DE IMÓVEIS
- Comarca de Piraquara - Paraná

REGISTRO GERAL

FICHA

01

- LUIZ FERNANDO DE ARAÚJO COSTA
- Oficial Titular

MATRÍCULA Nº **28480**

RUBRICA

IMÓVEL - Lote de terreno nº 56-B, com a área de 10.000,00m²., oriundo da unificação da área nº 02, resultante da subdivisão do lote letra D, oriundo da planta de subdivisão do lote 02, subdivisão do imóvel denominado LA PLATA, antigo TIMBÚ ou TIGRE, e do lote nº 5-B, resultante da subdivisão do imóvel situado no lugar Riachuelo, situado no Município de Campina Grande do Sul, desta Comarca, com as seguintes metragens e confrontações: medindo 109,34 metros de frente para a PR-506, confrontando do lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote nº 03, onde mede 92,70 metros, pelo lado esquerdo com os lotes nºs. 1 e 5-C, onde mede 92,70 metros e na linha de fundos mede 109,34 metros e confronta com o lote nº 01.-

PROPRIETÁRIA - SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-Pr., a rua Fagundes Varela, 1.716, inscrita no CGC/MF. nº. 76.555.762/0001-16.-

REGISTROS ANTERIORES - R-3/14.708 e 14.586, ambas do Registro Geral deste Cartório de Piraquara-Pr.-

OBSERVAÇÃO - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Prov. 356/85, Item 5.1, Seção III, Cap. XV- A presente matrícula é aberta em virtude de solicitação feita pela proprietária através de requerimento com firma reconhecida a qual fica arquivada neste Ofício sob nº 37.821 do Protocolo nº 01.- CUSTAS - 60VRC.- DOU FÉ. PIRAQUARA, 02 DE DEZEMBRO DE 1.992.- (a)

Av.1/28.480 - Protocolo nº 37.821 de 02 de dezembro de 1.992.- De conformidade com requerimento subscrito em Campina Grande do Sul-Pr., aos 05 de outubro de 1.992, cuja documentação fica arquivada neste Cartório; AVERBA-SE a **CONSTRUÇÃO** em alvenaria com 750,70m²., destinada a indústria, sito a PR-506, KM 1, em Campina Grande do Sul, desta Comarca.- CND/INSS nº 351 689 serie C.- CUSTAS = 30VRC.- DOU FÉ. PIRAQUARA, 02 DE DEZEMBRO DE 1.992.- (a)

Av.2/28.480 - Protocolo nº 62.179, de 15 de Dezembro de 2000.- De conformidade com o Ofício nº 1.289/2000, expedido aos 14 de Dezembro de 2000, pelo Juiz Federal Substituto da 2ª Vara Cível, extraído do Processo nº 2000.70.00.030978-5, em que é **Impetrante: SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA.**, e **Impetrado: DELEGADO DA RECEITA FEDERAL EM CURITIBA e PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL;** AVERBA-SE a **CAUÇÃO** proposta no referido Auto, sobre o imóvel objeto da presente Matrícula. CUSTAS - 60 VRC. DOU FÉ. PIRAQUARA, 28 DE DEZEMBRO DE 2000. (a)

Av.3/28.480 - Protocolo nº 62.333, de 17 de Janeiro de 2.001.- De conformidade com a Reapresentação dos Traslados, que deram origem às Escrituras Públicas dos R-3 e R-2 das Matrículas nºs 14.586 e 14.708, desta Serventia (Protocolos nºs 21.610 e 17.227); **Procede-se** esta Averbação para consignar que ficou gravado nas referidas Escrituras as condições constantes na **LEI MUNICIPAL Nº 010/86.** CUSTAS - 60 VRC. DOU FÉ. PIRAQUARA, 01 DE FEVEREIRO DE 2001. (a)

SEQUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº **28480**

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: PJV94 9NCW4 UWDL7 6TJKA

MATRICULA Nº

28480

CONTINUAÇÃO

AV-4/28.480 - Protocolo nº 68.945, de 11 de Outubro de 2002.-
De conformidade com o Mandado de Cancelamento de Caução, sob nº 2.822/2002, expedido aos 26 de Setembro de 2002, extraído do Mandado de Segurança nº 2000.70.00.030978-5, pela Juíza Federal da 2ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-Pr., cuja documentação fica arquivada nesta Serventia; **AVERBA-SE o CANCELAMENTO DA CAUÇÃO**, constante do Av-2 petro, ficando o imóvel objeto da presente Matrícula, livre daquele ônus. **CUSTAS 60 VRC. DOU FÉ. PIRAQUARA, 15 DE OUTUBRO DE 2002. (a)** _____, OFICIAL DO REGISTRO.- cr

AV-5/28.480 - Protocolo nº 88.041 de 01 de junho de 2010.-

FORMA DO TÍTULO - "CAUÇÃO" - De conformidade com o Ofício nº 4071190, expedido aos 09 de dezembro de 2009, pela Juíza Federal da 6ª Vara da Comarca de Curitiba-PR., extraído dos Autos de Execução Provisória de Sentença nº 2002.70.00.042671-3/PR., cuja documentação fica arquivada nesta Serventia, movido por **TRIAGEM ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS TEMPORARIOS LTDA.**, contra **ITAIPU BINACIONAL**; **AVERBA-SE a CAUÇÃO**, sobre o imóvel objeto da presente Matrícula. **EMOLUMENTOS - R\$ 6,30 (60 VRC) - Selo: R\$ 2,00. DOU FÉ. PIRAQUARA, 04 DE JUNHO DE 2010.(a)** _____, REGISTRADOR.-

REGISTRO de IMÓVEIS

PIRAQUARA - PARANÁ

Certifico que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 28.480.
Piraquara, 13 de janeiro de 2016.

Oficial

REGISTRO de IMÓVEIS

PIRAQUARA - PARANÁ

Francisco José Barbosa Nobre
Oficial de Registro
Paulo Bonhos Doell
Iria Zeschau
Ruie Esrefani
Elaine Biansky
Escritores

REGISTRO de IMÓVEIS

PIRAQUARA - PARANÁ

Certifico mais, que o imóvel objeto desta, não está mais subordinado a este ofício, desde a criação do Foro Regional de Campina Grande do Sul - Paraná.
Em 29 de junho de 1995.

REGISTRO DE IMÓVEIS

PIRAQUARA - PARANÁ

Av. Getúlio Vargas nº 678
Piraquara-PR - CEP 83301-010
FONE: (41) 3673-1445

REGISTRO de IMÓVEIS

PIRAQUARA - PARANÁ

Esta Certidão é válida somente por 30 dias.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº nExf0 . D4ef5 . rsTri - appkj . EFcx
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

SEGUE



Município de Campina Grande do Sul

Espelho do Imóvel

61/67

Dados da Consulta

Cadastro: 13421 - 1 **Inscrição:** 010041000-56-001 **Data:** 12/09/2023

Dados Cadastrais

Loteamento: ÁREA IND. RIACHUELO/LA PLATA **Quadra:** 000 **Lote:** 56-B
Logradouro: DO CAQUI **Número:** 564
Bairro: ÁREA IND. RIACHUELO/LA PLATA **Testada Principal:** 109,34 **Testada Secund. (m):** 0,00
Área Lote: 10000,00 **Área Un. (m²):** 640,00 **Núm. Unidades:** 3 **Área Total. (m²):** 793,10

Mapa de Localização

Latitude: 25° 21' 25,01" S **Longitude:** 49° 4' 57,85" O



Informações Territoriais

| | | | |
|-------------------|------------|--------------------------|-----------|
| Testada | UMA frente | Topografia | Plano |
| Ocupação | Construído | Pedologia | Normal |
| Patrimônio | Particular | Código de Isenção | Tributado |

Informações de Edificação

| | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Data da Construção | 01/01/1999 | ÁREA ANTERIOR | 640 |
| Paredes | Alvenaria | N pavimentos | 01 |
| Utilização | Comercial | Caracterização | Galpão |
| Padrão da Construção | CAL8-N - Edif. Com., And. Livre, | Estado Conservação | D - Entre Regular e Reparos |
| Posicionamento | Superposta | Idade da Construção | 15 anos |





Município de Campina Grande do Sul
Setor de Urbanismo
Consulta de Viabilidade de Edificação



Dados Cadastrais

| | | | | | | | |
|-----------------|------------------------------|--------------------|------------------|----------------|------------------------------|-------------------|------------|
| Cadastro: | 13421 | Inscrição: | 010041000-56-001 | Nr consulta: | 2023-SSZOZZL | Data: | 12/09/2023 |
| Loteamento: | ÁREA IND. RIACHUELO/LA PLATA | Quadra: | 000 | Lote: | 56-B | | |
| Logradouro: | DO CAQUI | Número: | 564 | Bairro: | ÁREA IND. RIACHUELO/LA PLATA | | |
| Área Lote (m²): | 10000.0 | Área Unidade (m²): | 640.0 | Testada Princ. | 109.34 | Testada Sec. (m): | 0.0 |

Zoneamentos



| Cor | Nome | Descrição |
|--------|--------|---|
| Green | ZCVS 3 | Zona de Conservação da Vida Silvestre III |
| Purple | ZEIS 2 | Zona Especial de Indústria e Serviços II |

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

| Zona | Área (%) | Área (m²) | Alt. Max. (pav) | Tax. Permeab. Min. (%) |
|--------|----------|-----------|-----------------|------------------------|
| ZCVS 3 | 17.47 | 1747,00 | 2 | 25 |
| ZEIS 2 | 82.53 | 8253,00 | 2 | 25 |

| Zona | TO Máx. (%) | CA Máx. | Recuo Min. Alinhamento Predial (m) |
|--------|-------------|---------|------------------------------------|
| ZCVS 3 | 5 | 0,1 | - (10) (18) |
| ZEIS 2 | 30 (23) | 0,6 | 10 (11) (18) |

| Zona | Afast. Min. Alinhamento - Laterais (m) | Afast. Min. Alinhamento - Fundos (m) |
|--------|--|--------------------------------------|
| ZCVS 3 | - (10) | - (10) |
| ZEIS 2 | 5 | 5 |

Observações

- (10) - Conforme orientação do IAP.
(18) - Imóveis com testada para Rodovia do Caqui (PR-506): Respeitar recuo frontal mínimo de 15,00 m do alinhamento predial e 25,00 m do eixo da Rodovia de acordo com a Lei Federal n.º 6.766/79, DER/PR e Lei Municipal n.º 375/2015
(11) - Lotes com testada para BR-116: recuo alinhamento predial = 25 metros a partir da faixa de domínio da rodovia.
(23) - Para imóveis com testada para a Rodovia Régis Bittencourt (BR-116): Respeitar faixa de domínio e faixa não-edificável estabelecidas pelo DNIT. O acesso à Rodovia deverá possuir anuência da Concessionária Auto Pista Régis Bittencourt.

Atenção

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 pela Lei 83/2010. Deverá ser respeitada faixa não edificável de 30 metros de rios e córregos, e raio de 50 metros das nascentes. Todo o esgotamento sanitário deverá ser obrigatoriamente conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. Para edificações unifamiliares, no caso da ausência de rede coletora, será tolerada a utilização de



sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros prevendo-se futura ligação com a rede coletora. As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública. Sendo propriedade de terceiros, necessária autorização de construção por parte do proprietário ao requerente. ATENÇÃO: Consulta prévia informativa para elaboração de projeto, não dá direito a construir. Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. Em caso de divergências nas informações, vale o disposto na matrícula do imóvel e na legislação vigente referente ao uso e ocupação do solo.

63/67





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE DO SUL
Estado do Paraná

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO,
FINANÇAS E PLANEJAMENTO**

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 134/2023

Proprietário(s):

MASSA FALIDA SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA - CNPJ/CPF: 76.555.762/0001-16
ADEMAR NITSCHKE JUNIOR - CNPJ/CPF: 007.696.929-07

Inscrição Cadastral: **305100601950101** Cadastro Municipal: **13421**

Logradouro: **ROD DO CAQUI, 564**

Bairro: **ÁREA IND. RIACHUELO/LA PLATA**

Quadra: **000** Lote: **56-B**

Complemento: **LOTE 56-B**

A Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul, por meio do Setor de Tributação, Secretaria de Administração e Finanças, Certifica, para os devidos fins que, de acordo com os cadastros e registro existente neste Departamento, constatou que o valor Venal do Imóvel acima identificado em 2023, é:

| Exercício | Valor Venal Terreno | Valor Venal Construção | Valor Venal Imóvel |
|-------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| 2023 | 259.599,60 | 193.684,68 | 453.284,28 |

A presente Certidão requerida pelo Sr(a) , servirá exclusivamente para fins de

Certidão nº **134/2023**

Válida até: **14/10/23**

Código de Autenticidade: **F219E727E2CE4F69362DC1499967C352**

Qualquer rasura ou emenda, invalida este documento.

CAMPINA GRANDE DO SUL - PR, 14 de Setembro de 2023.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE DO

Sul do Paraná
Exercício: 2023

65/67

Débitos x Contribuinte

Filtros: Aberto/Devedor Geral - Emitido pela Internet

Contribuinte: 23219 - MASSA FALIDA SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA

Cadastro: 1 - 13421 Setor F.: 0041 Quadra F.: 000 Lote F.: 56-B Comp.: LOTE 56-B

Endereço Cadastro: ROD - DO CAQUI, Nº: 564

Bairro: ÁREA IND. RIACHUELO/LA PLATA

| Exercício | Dív. | Descrição | Sub | Parc. | Vencimento | Valor Principal | Acréscimos | Total |
|------------------------|------|---------------|-----|-------|------------|------------------|------------------|------------------|
| 2015 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 1 | 10/04/2015 | 390,23 | 629,03 | 1.019,26 |
| 2015 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 2 | 11/05/2015 | 390,20 | 625,80 | 1.016,00 |
| 2015 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 3 | 10/06/2015 | 390,20 | 622,64 | 1.012,84 |
| 2015 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 4 | 10/07/2015 | 390,20 | 619,47 | 1.009,67 |
| 2015 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 5 | 10/08/2015 | 390,20 | 616,32 | 1.006,52 |
| 2015 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 6 | 10/09/2015 | 390,20 | 613,15 | 1.003,35 |
| 2015 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 7 | 13/10/2015 | 390,20 | 609,98 | 1.000,18 |
| 2015 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 8 | 10/11/2015 | 390,20 | 606,82 | 997,02 |
| 2016 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 1 | 10/03/2016 | 416,02 | 542,48 | 958,50 |
| 2016 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 2 | 10/04/2016 | 416,01 | 539,40 | 955,41 |
| 2016 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 3 | 10/05/2016 | 416,01 | 536,31 | 952,32 |
| 2016 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 4 | 10/06/2016 | 416,01 | 533,22 | 949,23 |
| 2016 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 5 | 10/07/2016 | 416,01 | 530,15 | 946,16 |
| 2016 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 6 | 10/08/2016 | 416,01 | 527,06 | 943,07 |
| 2016 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 7 | 10/09/2016 | 416,01 | 523,99 | 940,00 |
| 2016 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 8 | 10/10/2016 | 416,01 | 520,90 | 936,91 |
| 2017 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 1 | 10/04/2017 | 516,38 | 540,42 | 1.056,80 |
| 2017 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 2 | 10/05/2017 | 516,28 | 536,77 | 1.053,05 |
| 2017 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 3 | 10/06/2017 | 516,28 | 533,22 | 1.049,50 |
| 2017 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 4 | 10/07/2017 | 516,28 | 529,67 | 1.045,95 |
| 2017 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 5 | 10/08/2017 | 516,28 | 526,13 | 1.042,41 |
| 2017 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 6 | 10/09/2017 | 516,28 | 522,58 | 1.038,86 |
| 2017 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 7 | 10/10/2017 | 516,28 | 519,04 | 1.035,32 |
| 2017 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 8 | 10/11/2017 | 516,28 | 515,49 | 1.031,77 |
| 2018 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 1 | 10/04/2018 | 536,11 | 488,22 | 1.024,33 |
| 2018 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 2 | 10/05/2018 | 536,10 | 484,63 | 1.020,73 |
| 2018 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 3 | 11/06/2018 | 536,10 | 481,05 | 1.017,15 |
| 2018 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 4 | 10/07/2018 | 536,10 | 477,46 | 1.013,56 |
| 2018 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 5 | 10/08/2018 | 536,10 | 473,89 | 1.009,99 |
| 2018 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 6 | 10/09/2018 | 536,10 | 470,30 | 1.006,40 |
| 2018 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 7 | 10/10/2018 | 536,10 | 466,71 | 1.002,81 |
| 2018 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 8 | 12/11/2018 | 536,10 | 463,14 | 999,24 |
| 2019 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 1 | 10/04/2019 | 559,01 | 419,61 | 978,62 |
| 2019 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 2 | 10/05/2019 | 558,93 | 415,98 | 974,91 |
| 2019 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 3 | 10/06/2019 | 558,93 | 412,41 | 971,34 |
| 2019 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 4 | 10/07/2019 | 558,93 | 408,84 | 967,77 |
| 2019 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 5 | 12/08/2019 | 558,93 | 405,26 | 964,19 |
| 2019 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 6 | 10/09/2019 | 558,93 | 401,70 | 960,63 |
| 2019 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 7 | 10/10/2019 | 558,93 | 398,12 | 957,05 |
| 2019 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 8 | 11/11/2019 | 558,93 | 394,56 | 953,49 |
| 2020 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 1 | 1 | 10/06/2020 | 657,31 | 400,02 | 1.057,33 |
| 2020 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 1 | 2 | 10/07/2020 | 657,24 | 395,93 | 1.053,17 |
| 2020 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 1 | 3 | 10/08/2020 | 657,24 | 391,86 | 1.049,10 |
| 2020 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 1 | 4 | 10/09/2020 | 657,24 | 387,81 | 1.045,05 |
| 2020 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 1 | 5 | 13/10/2020 | 657,24 | 383,74 | 1.040,98 |
| 2020 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 1 | 6 | 10/11/2020 | 657,24 | 379,67 | 1.036,91 |
| 2020 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 1 | 7 | 10/12/2020 | 657,24 | 375,61 | 1.032,85 |
| 2021 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 1 | 15/06/2021 | 550,15 | 254,15 | 804,30 |
| 2021 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 2 | 15/07/2021 | 550,02 | 250,86 | 800,88 |
| 2021 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 3 | 16/08/2021 | 550,02 | 247,61 | 797,63 |
| 2021 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 4 | 15/09/2021 | 550,02 | 244,37 | 794,39 |
| 2021 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 5 | 15/10/2021 | 550,02 | 241,13 | 791,15 |
| 2021 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 6 | 16/11/2021 | 550,02 | 237,89 | 787,91 |
| 2021 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 7 | 15/12/2021 | 550,02 | 234,64 | 784,66 |
| 2022 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 1 | 10/05/2022 | 601,63 | 157,42 | 759,05 |
| 2022 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 2 | 10/06/2022 | 601,58 | 154,20 | 755,78 |
| 2022 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 3 | 11/07/2022 | 601,58 | 150,99 | 752,57 |
| 2022 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 4 | 10/08/2022 | 601,58 | 147,80 | 749,38 |
| 2022 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 5 | 12/09/2022 | 601,58 | 144,59 | 746,17 |
| 2022 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 6 | 10/10/2022 | 601,58 | 141,39 | 742,97 |
| 2022 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 7 | 10/11/2022 | 601,58 | 138,19 | 739,77 |
| 2023 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 1 | 10/04/2023 | 566,64 | 73,66 | 640,30 |
| 2023 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 2 | 10/05/2023 | 566,60 | 70,82 | 637,42 |
| 2023 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 3 | 12/06/2023 | 566,60 | 67,99 | 634,59 |
| 2023 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 4 | 10/07/2023 | 566,60 | 65,16 | 631,76 |
| 2023 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 5 | 10/08/2023 | 566,60 | 62,33 | 628,93 |
| 2023 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 6 | 11/09/2023 | 566,60 | 59,49 | 626,09 |
| 2023 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 7 | 10/10/2023 | 566,60 | 26,18 | 592,78 |
| 2023 | 1 | 1 IPTU(1 - 1) | 0 | 8 | 10/11/2023 | 566,60 | 0,00 | 566,60 |
| Total Cadastro: | | | | | | 36.535,36 | 26.367,42 | 62.902,78 |





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE DO

Sul do Paraná

Exercício: 2023

66/67

Débitos x Contribuinte

Filtros: Aberto/Devedor Geral - Emitido pela Internet

| | | | |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| Total Contribuinte: | 36.535,36 | 26.367,42 | 62.902,78 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|

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: PJV94 9NCW4 UWDL7 6TJKA





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720236002892

1. Responsável Técnico

CARLOS EDUARDO KICHE

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **PATRIMÔNIO ENGENHARIA LTDA**

RNP: **1701143038**

Carteira: **PR-81399/D**

Registro/Visto: **26056**

2. Dados do Contrato

Contratante: **JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR**

CNPJ: **77.821.841/0001-94**

R DA GLORIA, 362
CENTRO CIVICO - CURITIBA/PR 80030-060

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 18/09/2023

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD. DO CAQUI, 564

ÁREA IND. RIACHUELO - CAMPINA GRANDE DO SUL/PR 83430-000

Data de Início: 03/10/2023

Previsão de término: 20/11/2023

Coordenadas Geográficas: -25,356736 x -49,082842

Finalidade: Judicial

R EDMUNDO ECKSTEIN, 2.350

RIVIERA - CURITIBA/PR 81290-080

Data de Início: 03/10/2023

Previsão de término: 20/11/2023

Coordenadas Geográficas: -25,442726 x -49,384419

Finalidade: Judicial

R EDMUNDO ECKSTEIN, S/N

RIVIERA - CURITIBA/PR 81290-080

Data de Início: 03/10/2023

Previsão de término: 20/11/2023

Coordenadas Geográficas: -25,441769 x -49,387549

Finalidade: Judicial

R BENEDITO CAROLLO, 2421

RIVIERA - CURITIBA/PR 81290-060

Data de Início: 03/10/2023

Previsão de término: 20/11/2023

Coordenadas Geográficas: -25,440148 x -49,381933

Finalidade: Judicial

4. Atividade Técnica

Elaboração

[Avaliação, Laudo, Vistoria] de imóveis

Quantidade

4,00

Unidade

UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AUTOS 0000972-13.2015.8.16.0037 DA CONTRATANTE - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS CF. NBR 14.653-2

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por CARLOS EDUARDO KICHE, registro Crea-PR PR-81399/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 14/11/2023 e hora 14h11.

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR - CNPJ: 77.821.841/0001-94

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em : 14/11/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720236002892

