



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

## Sumário

1. PRELIMINARES .....	3
2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	3
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO .....	4
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL .....	4
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEIS .....	4
4.2. LOTES DE TERRENO .....	5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO .....	6
4.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA .....	7
4.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS. ....	8
4.4. METODOLOGIA APLICADA .....	9
4.5. AVALIAÇÃO DE MERCADO .....	9
4.5.1 METODOLOGIA APLICADA .....	9
4.5.2 PESQUISA DE MERCADO .....	10
4.6. TRATAMENTO DE DADOS .....	12
4.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO .....	13
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	14
7. ANEXOS .....	16



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

## 1. PRELIMINARES

- **Laudo:** 745517
- **Solicitante:** GP DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS S.A.
- **Objeto:** Salas comerciais
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial
- **Endereço:** Rua Projetada "P", Lotes, nº 8 e 9, Quadra 16, Lto. Residencial Lara II, Mauá do Serra – PR.
- **Data:** Março de 2017
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

## 2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Referente as características extrínsecas os imóveis estão localizados dentro de condomínio fechado, conta com infraestrutura completa, com lazer e conforto, fica situado próximo a região central do município. Excelente para fins residências.

Quanto às características intrínsecas, os imóveis possuem localização de esquina, formato regular e topografia plana.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

3

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863



# Avalor

Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar

Campo Belo CEP 04604-007

Fone: +55 (11) 2476-5152

Fax: +55 (11) 5041-6793

contato@avalor.com.br

www.avalor.com.br

## 3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	MATRICULA	VALORES DE MERCADO
Lote nº 8	15.257	<b>R\$ 55.000,00</b> (Cinquenta e Cinco mil reais)
Lote nº 9	15.258	<b>R\$ 55.000,00</b> (Cinquenta e Cinco mil reais)

## 4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

### 4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEIS

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia das matrículas nº 15.257 e nº 15.258 1, expedidas pelo 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Marilândia do Sul. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

4

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863



# Avalor

Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

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

## 4.2. LOTES DE TERRENO

Os imóveis avaliando tratam-se de dois lotes de terrenos localizados no Residencial Lara II, no município de Mauá da Serra – PR. Abaixo quadro com detalhes dos imóveis;

ITENS	QUADRA	MATRICULA	ÁREA (m²)	POSIÇÃO
Lote nº 8	16	15.257	262,50	Esquina
Lote nº 9	16	15.258	270,00	Meio de Quadra



Detalhes da Quadra 16 do Lto. Residencial Lara II.

5

Brasília | DF  
 (061) 4063-9218

Natal | RN  
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
 (021) 4063-7862

Salvador | BA  
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR  
 (041) 4063-8939

Maceió | AL  
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
 (067) 4063-9170

Vitória | ES  
 (027) 4062-9439

Goiania | GO  
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
 (085) 4062-9371

Recife | PE  
 (081) 4062-9863





# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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



Detalhes Satélite

### 4.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Coleta de lixo;
- Etc.

7

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitória | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

### 4.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação residencial.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é normal devido ao nível socioeconômico médio da região.

### 4.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 4 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo
- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Templos religiosos;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Supermercados;
- Etc;



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

## 4.4. METODOLOGIA APLICADA

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

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011.

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

## 4.5. AVALIAÇÃO DE MERCADO

### 4.5.1 Metodologia Aplicada

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

9



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

## 4.5.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

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

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

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
- Dimensões compatíveis;
  - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
  - Padrão construtivo semelhante;
  - Estado de conservação e obsolescência similares.
- Além destas condições de semelhança, observar que:
- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

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

## 4.6. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

### 4.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado. Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado do imóvel avaliando, em Março de 2017, corresponde, por arredondamento, a:

ITENS	MATRICULA	VALORES DE MERCADO
Lote nº 8	15.257	<b>R\$ 55.000,00</b> (Cinquenta e Cinco mil reais)
Lote nº 9	15.258	<b>R\$ 55.000,00</b> (Cinquenta e Cinco mil reais)





Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

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

**5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

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

**Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:**

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JY7E ZQATY 53QJ4 TKYXU



Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

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

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

**8 pontos**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I com 8 pontos.

**Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.**

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

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

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

## 7. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

**Anexo 1:** Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

**Anexo 2:** Documentação Legal.

São Paulo, 03 de Março de 2017.



**Breno Jardim Kuhn**

Eng. Civil – CREA 156.856

16



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

### ANEXO 1:

### MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

17

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



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

## PESQUISA DE MERCADO

Ele	Endereço	Município	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)
1	Lto. Vida Nova, Lote 07, Qd. 01	Mauá da Serra	363,00	R\$ 60.000,00
2	Rua Nossa Senhora de Atima F	Mauá da Serra	488,00	R\$ 45.000,00
3	Rua Jose Tertuliano Cadaval 625	Mauá da Serra	360,00	R\$ 60.000,00
4	Lto. Viver Bem	Mauá da Serra	480,00	R\$ 35.000,00
5	Residencial do Lago	Faxinal	200,00	R\$ 40.000,00
6	Rua 13	Faxinal	354,00	R\$ 45.000,00
7	Rua Madre Joana Angelica	Faxinal	284,00	R\$ 50.000,00
8	Rua São Paulo	Faxinal	600,00	R\$ 120.000,00
9	Rua Candido Bastiani	Faxinal	300,00	R\$ 65.000,00

V. Unit (R\$)	Posição	Formato	Natureza	Contato
R\$ 165,29	Meio de Quadra	Regular	Oferta	(11) 95799 - 0182
R\$ 92,21	Meio de Quadra	Irregular	Transação	(43) 3461-2222
R\$ 166,67	Meio de Quadra	Regular	Oferta	(43) 99659-2121
R\$ 72,92	Encravado	Irregular	Oferta	(43) 99962 - 5647
R\$ 200,00	Meio de Quadra	Regular	Oferta	(43) 3461-2222
R\$ 127,12	Meio de Quadra	Regular	Oferta	(43) 3461-2222
R\$ 176,06	Esquina	Regular	Oferta	(43) 3461-2222
R\$ 200,00	Meio de Quadra	Regular	Oferta	(43) 3461-2222
R\$ 216,67	Meio de Quadra	Regular	Oferta	(43) 3461-2222

18

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO

19

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



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

## Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	165,29	363,00	Alta
2	92,21	488,00	Baixa
3	166,67	360,00	Alta
4	72,92	480,00	Baixa
5	200,00	200,00	Muito Alto
6	127,12	354,00	Média
7	176,06	284,00	Alta
8	200,00	600,00	Muito Alto
9	216,67	300,00	Alta

## Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- **Valor Unitário R\$/m²**: Variável numérica dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m².

Variáveis Independentes :

- **Área (m²)** : Variável numérica independente que define a área do lote. .
- **Atratividade** : Variável qualitativa independente que define a atratividade do imóvel, baseada na soma de outras variáveis como: natureza, posição e formato. .

**Classificação :**

**Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alto = 4;**

## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9  
Nº de variáveis independentes : 2  
Nº de graus de liberdade : 6  
Desvio padrão da regressão :  $9,7994 \times 10^{-4}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R\$/m²	$7,1966 \times 10^{-3}$	$3,1142 \times 10^{-3}$	43,27%
Ln(Área (m²))	5,8957	0,3299	5,60%
1/Atratividade	0,4814	0,3027	62,87%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

20

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863



# Avalor

Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

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

## Tabela de valores estimados e observados

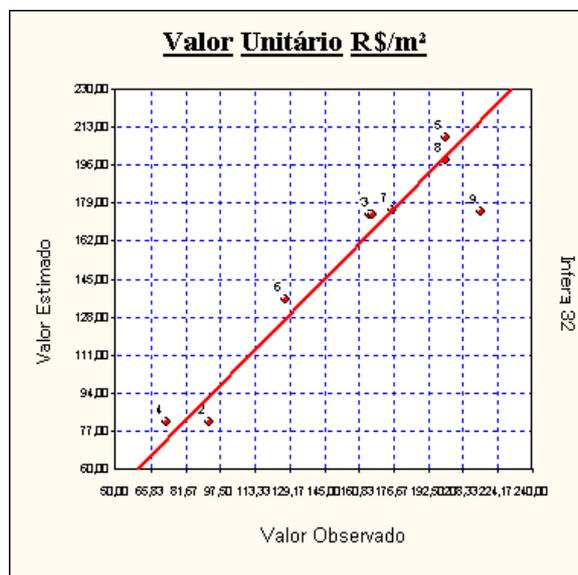
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	165,29	173,98	8,69	5,2598 %
2	92,21	81,08	-11,13	-12,0683 %
3	166,67	174,04	7,37	4,4221 %
4	72,92	81,11	8,19	11,2263 %
5	200,00	208,37	8,37	4,1859 %
6	127,12	135,65	8,53	6,7114 %
7	176,06	175,67	-0,39	-0,2240 %
8	200,00	198,20	-1,80	-0,9003 %
9	216,67	175,29	-41,38	-19,0994 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

## Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

21

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

## Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1,1665 \times 10^{-3} + 2,2420 \times 10^{-4} \times \text{Ln}([\text{Área (m}^2)]) + 9,7788 \times 10^{-3} / [\text{Atratividade}]$$

## Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,9622  
Valor t calculado ..... : 8,649  
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)  
Coefficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,9257  
Coefficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,9010

**Classificação : Correlação Fortíssima**

## Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	1,0000	0,4822	0,9619
Área (m <sup>2</sup> )	0,4822	1,0000	0,4823
Atratividade	0,9619	0,4823	1,0000

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	∞	1,348	8,622
Área (m <sup>2</sup> )	1,348	∞	1,349
Atratividade	8,622	1,349	∞

**Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)**



# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

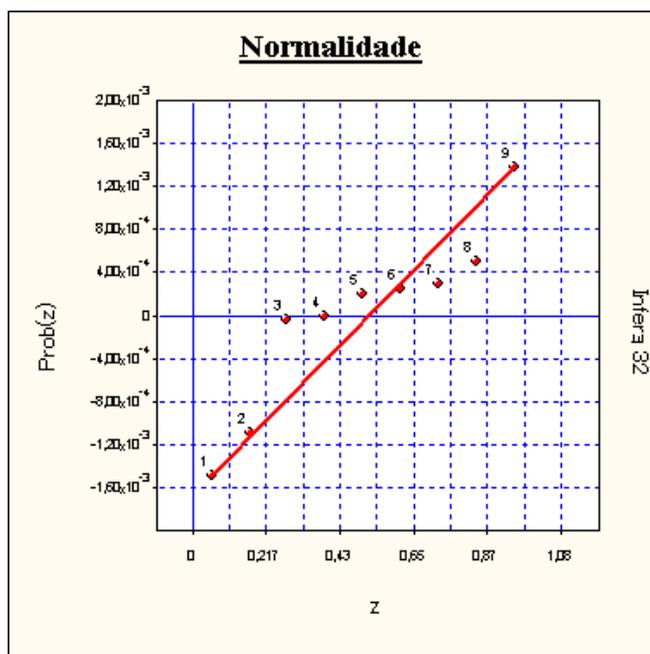
## Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

## Reta de Normalidade





Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

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

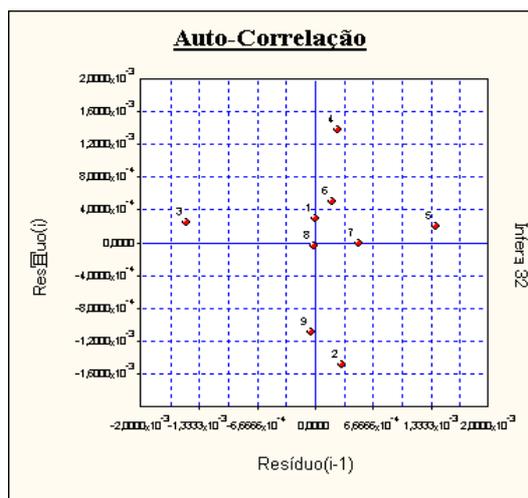
**Autocorrelação**

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7973  
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
 DU = 1,54 4-DU = 2,46

**Gráfico de Auto-Correlação**



*Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.*

**Estimativa x Amostra**

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m²)	200,00	600,00	270,00
Atratividade	Baixa	Muito Alto	Muito Alto

*Nenhuma característica da Lote de Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JY7E ZQATY 53QJ4 TKYXU

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

## Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 270,00
- Atratividade ... = Muito Alto

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> da Lote de Terreno = R\$/m<sup>2</sup> 205,49

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1 / ( 1,1665 \times 10^{-3} + 2,2420 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Área (m}^2)]) + 9,7788 \times 10^{-3} / [\text{Atratividade}] )$$

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

Mínimo : R\$/m<sup>2</sup> 180,39  
Máximo : R\$/m<sup>2</sup> 238,71

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

Para uma área de 270 m<sup>2</sup>, teremos :

Valor de mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 55.482,53  
Valor de mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 48.704,71  
Valor de mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 64.451,71

## Intervalos de Confiança

( Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y] )

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área (m <sup>2</sup> )	185,89	229,72	43,83	21,09
Atratividade	188,61	225,69	37,07	17,90
E(Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> )	155,49	302,90	147,41	64,32
Valor Estimado	180,39	238,71	58,32	27,83

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

25

Brasília | DF  
(061) 4063-9218

Natal | RN  
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG  
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ  
(021) 4063-7862

Salvador | BA  
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS  
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC  
(048) 4052-8238

Curitiba | PR  
(041) 4063-8939

Maceió | AL  
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS  
(067) 4063-9170

Vitoria | ES  
(027) 4062-9439

Goiania | GO  
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT  
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE  
(085) 4062-9371

Recife | PE  
(081) 4062-9863

# Avalor

Engenharia de Avaliações

## São Paulo - SP

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

### ANEXO 2:

### DOCUMENTAÇÃO LEGAL

26

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



# Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MARILÂNDIA DO SUL  
Rua Silvio Belgrá, 380, centro, Marilândia do Sul, PR, CEP: 86825-000 - fone: (43) 34281455  
Desp. Cartório Correr  
Substituto Imediato

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL  
MARILÂNDIA DO SUL Nº 15.257  
FOLHA Nº 1

REGISTRO DE IMÓVEIS  
MARILÂNDIA DO SUL - PR  
04/Março/2011

IMÓVEL: LOTE DE TERRAS nº.06, da Quadra nº.16, com a área de 282,50m<sup>2</sup>, situado no Loteamento denominado "RESIDENCIAL LARA II", no quadro urbano da cidade, e município de Mauá da Serra, nesta Comarca de Marilândia do Sul - PR, perímetro: 63,49metros, dentro dos seguintes **LIMITES E CONFRONTAÇÕES**: NORTE: Rua Projetada "P"; LESTE: Rua Projetada "R"; SUL: Lote nº. 07 ; OESTE: Lote nº. 08; **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO**: Partindo do marco #00:pp, cravado no limite com a Rua Projetada "P"; deste, segue linha reta, no quadrante nordeste, confrontando com a referida rua; seguindo distância de 9,12 m., chega-se ao marco #1, deste, segue semi-círculo com raio de 6 metros, confrontando com a esquina das Ruas Projetada "P" e Rua Projetada "R"; seguindo distância de 8,42 m., chega-se ao marco #2, deste, segue linha reta, no quadrante sudeste, confrontando com Rua Projetada "R"; seguindo distância de 12,95 m., chega-se ao marco #3, deste, segue linha reta, no quadrante sudoeste, confrontando com Lote nº. 7; seguindo distância de 15,0 m., chega-se ao marco #4, deste, segue linha reta, no quadrante noroeste, confrontando com Lote nº. 9; seguindo distância de 18,0 m., chega-se ao marco #00:pp, ponto de partida da descrição deste perímetro. (Silvia Cristina Dantas Navarro Nogueira Dutra, Arquiteta e Urbanista, Crea PR.73620/O, ART. nº.20104886302; Roberto Gilmar Nogueira Filho, Engº Florestal, Crea PR-85064/O, ART. nº.20110526972).-

**PROPRIETÁRIA**: YESHUA INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente cadastrada no CNPJ/MF sob n.12.341.357/0001-12, com sede na Avenida Jamil Assad Jamus, nº.288, sala 02, centro, em Mauá da Serra,PR, CEP: 85.828-000, neste ato representado, conforme Contrato de constituição de Sociedade Limitada, devidamente registrada na JUCEPAR, ag.regional de Ponta Grossa em 27.07.2010 sob nº.41028827150, Protocolo nº.10/009872-8 de 22.07.2010, por seu sócio-administrador:- **Ezio Michael Cordeiro de Lara**, brasileiro, maior emancipado, solteiro, nascido em 16/10/1963, natural de Apucarana,PR, comerciante, port. de C.I. RG.nº. 9.101.400-9-SSP-PR, insc.no CPF/MF nº.009.086.329-16, resalº Rua Silvio Romero, 528 - Vila Estrela, na cidade de Ponta Grossa,PR.- **PROTOCOLO nº. 86.489, de 18/02/2011, d'Ofício.**

**ILANT**:- Matrícula nº. 9.585, L.02, d'Ofício, Dou M. Eu, que digitei e subcrevi.

**R.151357 - AOS 18/10/2012 - PROT: 88.531 em 28/09/2012 - DADO EM PAGAMENTO**: Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada aos 23/05/2012, folhas 095 à 099, do Livro 62-N, pelo Tabelionato de Notas de Rito Bom - PR. **A PROPRIETÁRIA**: YESHUA INCORPORADORA LTDA, representada por seu sócio - administrador: **Ezio Michael Cordeiro de Lara**, ambos já qualificados, sendo ele neste ato representado por seu procurador **Geraldo Ferreira Sobrinho**, brasileiro, casado, auxiliar administrativo, portador de C.I.RG nº.4.115.045-9-PR, inscrito no CPF/MF nº.508.996.439-35, residente e domiciliado na Rua Santa Helena, s/nº, Jardim São Luiz, na

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JY7E ZQATY 53QJ4 TKYXU

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

# Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MARILÂNDIA DO SUL  
Rua Sívio Beiligi, 380, centro, Marilândia do Sul, PR, CEP- 86825-000 - fone: (41) 34281455  
Núcleo Oper. de Arquivo Oficial  
Substituto Imobiliário

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

15.257 1

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

cidade Mauá de Serra - PR, neste ato denominada de **Interveniente Pagadora: ALIENA** o imóvel ob.d/matricula n. **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n. 70.064.177/0000-15, com sede à Rua Jorge Alves Ribeiro, n. 2341, bairro Conradinho, em Guarapuava - PR, neste ato representado por seu sócio - administrador: **Maximino Pastorello**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, filho de Mádir Pastorello e Araci Dallagnol Pastorello, nascido em 13/05/1905, empresário, portador da CLRG n. 3.869.217-8-SSPIPR, inscrito no CPF/MF n. 518.576.639-46, residente e domiciliado à Rua Sergipe, n. 277, em Pato Branco - PR, sendo ele neste ato representado por seu bastante procurador: **Arcádio Pinto Amosiani**, brasileiro, casado, do comércio, portador da CLRG n. 7.169.227-2-SSPIPR, inscrito no CPF/MF n. 032.330.599-73, residente e domiciliado na Rua Pernambuco, n. 340, em Ivatuba - PR, sendo a adquirente neste ato denominada de **credora: OUTORGANTE DEVEDORA: COMÉRCIO E TRANSPORTE DE MADEIRA TRANSNICKAELLY LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua Santa Helena, s/n, Jardim São Luiz, em Mauá de Serra - PR, inscrita no CNPJ/MF n. 82.023.870/0001-40, representada por seus atos administradores: **Édson Condeiro de Lara**, portador da CLRG n. 3.391.678-7-SSPIPR, inscrito no CPF/MF n. 460.034.109-06, brasileiro, casado sob o regime de Separação de Bens, na vigência da lei 6.515/77 com Tania Mara Condeiro de Lara, do comércio, residente e domiciliado em Ponta Grossa - PR; e **Gisela Michaleff Condeiro de Lara**, brasileira, casada, do comércio, inscrita no CPF/MF n. 026.088.389-67, residente e domiciliada à Rua Afonso Pena, n. 220, apartamento 32, bairro Vila Estrela, em Ponta Grossa - PR, neste ato denominada simplesmente: **devedora: VALOR: R\$25.109,37; CONDIÇÕES:** As da Escritura, e mais, que a **Interveniente Pagadora** transmite o imóvel objeto desta matrícula em favor da **credora** em pagamento de uma dívida na importância de R\$ 50.218,75 que a **devedora** confessa dever através do Instrumento Particular de Confissão e Composição de Dívida realizado entre as partes em data de 22/03/2010, e que em virtude desta transferência a **credora** dá quitação plena da dívida confessada pela **devedora. ITR:** Pago (GR.200/2012, VI Base Calc. R\$ 14.000,00 - Aliq. 2,5% - VI Recolhido R\$ 350,00, e GR complementar 332/2012 - VI Base Calc. R\$ 11.000,00 - Aliq. 2,5% - VI Recolhido R\$ 275,00); **I FUNDEJUS:** Pago (GR. 12038000400143172, valor cobrado R\$ 100,44, pago aos 23/05/2012 - UA.87060102 - 72); **CND-INSS:** Dispensado de acordo com o Código de Notas da Doutra Comedidora Geral de Justiça do Estado do Paraná, Item 11.2.15.9. A outorgante vendadora, declarou sob as penas da lei que o imóvel ob.d/matricula consta no ativo circulante da empresa, com total e plena ciência do outorgado comprador, isentando este Ofício de qualquer responsabilidade civil e criminal. Apresentou certidões de feitos ajuizados: 01. Negativa de distribuições nº. 1219/2012; exp/p/Vare Civil, Distribuidor Judicial e Anexos da comarca de Marilândia do Sul - PR; 02. Negativa nº. 3426/2012 exp/p/Vare do Trabalho de Apucarana - PR; 03. Negativa emitida aos 04/07/2012, via eletrônica, de 1º grau, exp/p/Justiça Federal da 4ª Região; 04. Negativa nº. 4CA7.7A84.636F.CD7B, exp/p/Receita Federal, via eletrônica; 05. Negativa de débitos municipais nº. 650/2012, exp/p/município de Mauá de

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudv/ - Identificador: P.JY7E ZQATY 53QJ4 TKYXU

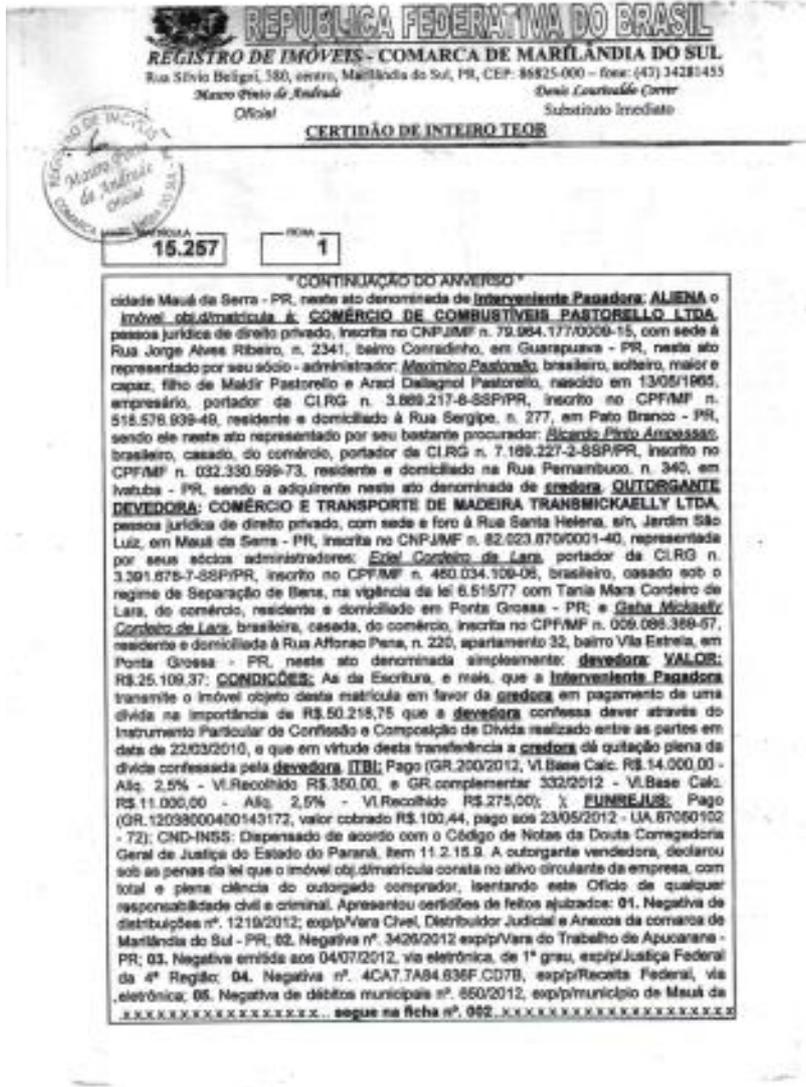
- |                                  |                                      |  |  |                                  |                                      |                                       |                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------|--|--|----------------------------------|---------------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

# Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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



# Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMOVEIS - COMARCA DE MARILÂNDIA DO SUL  
Rua Silvio Bellegi, 380, centro, Marilândia do Sul, PR, CEP: 85825-000 - fone: (43) 34281455  
Mauro Pizzo de Andrade  
Ofício

REGISTRO DE IMOVEIS  
Ofício de Registro de Imóveis  
MARILÂNDIA DO SUL

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Ofício de Registro de Imóveis  
Oficial Domingos

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL  
FOLHA Nº 15.258  
FOLHA Nº 1

REGISTRO DE IMOVEIS  
MARILÂNDIA DO SUL - PR  
04/Março/2011  
Marilândia do Sul,

**IMÓVEL:** LOTE DE TERRAS nº.08, da Quadra nº.16, com a área de 270,00m<sup>2</sup>, situado no Loteamento denominado "RESIDENCIAL LARA II", no quadro urbano da cidade, e município de Mauá da Serra, nesta Comarca de Marilândia do Sul - PR, perímetro: 85,00metros, dentro dos seguintes **LIMITES E CONFRONTAÇÕES:** NORTE: Rua Projetada TP; LESTE: Lote nº. 08; SUL: Lote nº. 08; OESTE: Lote nº. 10. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Partindo do marco #02-pp, travado no limite com o Lote nº. 10; deste, segue linha reta, no quadrante nordeste, confrontando com a Rua Projetada TP; seguindo distância de 15,00m., chega-se ao marco #1, deste, segue linha reta, no quadrante sudeste, confrontando com Lote nº. 8; seguindo distância de 18,00m., chega-se ao marco #2, deste, segue linha reta, no quadrante sudoeste, confrontando com o Lote nº.8 seguindo distância de 15,00 m.,chega-se ao marco #3, deste, segue linha reta, no quadrante noroeste, confrontando com Lote nº. 10; seguindo distância de 18,00m., chega-se ao marco #02-pp, ponto de partida da descrição deste perímetro. (Silvia Cristina Dantas Navarro Nogueira Dutra, Arquiteta e Urbanista, Crea PR.73620/D, ART nº.20104885302; Roberto Gámar Nogueira Filho, Engº Florestal, Crea PR-86064/D, ART nº.20110628672).-

**PROPRIETÁRIA:** YESHUA INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente cadastrada no CNPJ/MF sob n.12.341.357/0001-12, com sede na Avenida Jamil Assad Jarius, nº.288, sala 02, centro, em Mauá da Serra,PR, CEP: 85.828-000, neste ato representado, conforme Contrato de constituição da Sociedade Limitada, devidamente registrada na JUCEPAR, ag.regional de Ponta Grossa em 27.07.2010 sob nº.41028827150, Protocolo nº.10/089872-8 de 22.07.2010, por seu sócio-administrador:- **Erico Michael Cortez de Lara**, brasileiro, maior emancipado, solteiro, nascido aos 15/10/1993, natural de Apucarana,PR, comerciante, port. da C.I. RG.nº. 9.101.400-9-SSP-PR, Insc.no CPF/MF nº.008.068.328-16, res.ª Rua Silvio Romero, 528 - Vila Estrela, na cidade de Ponta Grossa,PR.-  
**PROTOCOLO nº. 36.456, aos 08/03/2011, d'Ofício.**

**TITANTE:** Matrícula nº. 9.565, L.02, d'Ofício. Dou M. E. ...  
Oficial Domingos

R.15.258 - ACS 18/18/2012 - PROT: 59.531 em 28/08/2012 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada aos 23/05/2012, folhas 085 à 088, do Livro 62-N, pelo Tabelionato de Notas de Rio Bom - PR. **PROPRIETÁRIA:** YESHUA INCORPORADORA LTDA, representada por seu sócio-administrador: **Erico Michael Cortez de Lara**, ambos já qualificados, sendo ele neste ato representado por seu procurador **Geraldo Ferreira Sobrinho**, brasileiro, casado, auxiliar administrativo, portador da CURG nº.4.115.045-9-PR, inscrito no CPF/MF nº.508.998.439-33, residente e domiciliado na Rua Santa Helena, s/nº, Jardim São Luiz, na cidade Mauá da Serra - PR, neste ato denominada de **Interveniente Passador ALIENA** o imóvel nº.08/matricula nº. **COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO LTDA**,  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX segue no verso XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JY7E ZQATY 53QJ4 TKYXU

# Avalor

Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**

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

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MARILÂNDIA DO SUL  
 Rua Silvio Beltrão, 389, centro, Marilândia do Sul, PR, CEP: 86825-900 - fone: (41) 3428 455  
 Marco Píaco da Araujo  
 Oficial  
 Denis Lourenço Comer  
 Substituto Imediato

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

MATRÍCULA **15.258** FOMA **1**

**\*CONTINUAÇÃO DO ANVERSO\***

peessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n. 70.964.177/0006-15, com sede à Rua Jorge Alves Ribeiro, n. 2341, bairro Conradinho, em Guarapuava - PR, neste ato representado por seu sócio - administrador: **Maximino Pastorelli**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, filho de Máldir Pastorelli e Araci Dallagnol Pastorelli, nascido em 13/05/1965, empresário, portador da CI/RG n. 3.888.217-8-SSP/PR, inscrito no CPF/MF n. 518.576.930-49, residente e domiciliado à Rua Sargento, n. 277, em Palo Branco - PR, sendo ele neste ato representado por seu bastante procurador: **Ricardo Pinto Américo**, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI/RG n. 7.189.227-2-SSP/PR, inscrito no CPF/MF n. 032.330.569-73, residente e domiciliado na Rua Pernambuco, n. 340, em Ivaíteba - PR, sendo a adquirente neste ato denominada de **credora: AUTORGANTE DEVEDORA: COMÉRCIO E TRANSPORTE DE MADEIRA TRANSMICKAELLY LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua Santa Helena, s/n, Jardim São Luiz, em Mauá da Serra - PR, inscrita no CNPJ/MF n. 62.023.870/0001-40, representada por seus sócios administradores: **Ezeiel Contador de Lara**, portador da CI/RG n. 3.391.878-7-SSP/PR, inscrito no CPF/MF n. 480.034.109-06, brasileiro, casado sob o regime de Separação de Bens, na vigência da lei 6.515/77 com **Tania Mara Cordeiro de Lara**, do comércio, residente e domiciliado em Ponta Grossa - PR, e **Sonia Mickaely Contador de Lara**, brasileira, casada, do comércio, inscrita no CPF/MF n. 009.088.369-57, residente e domiciliada à Rua Afonso Pena, n. 220, apartamento 32, bairro Vila Estrela, em Ponta Grossa - PR, neste ato denominada simplesmente: **devedora: VALOR: R\$ 25.109,37; CONDIÇÕES:** As da Escritura, e mais, que a **Interveniente Passadora** transmite o imóvel objeto desta matrícula em favor da **credora** em pagamento de uma dívida na importância de R\$ 50.218,75 que a **devedora** confessa dever através do Instrumento Particular de Confissão e Composição de Dívida realizado entre as partes em data de 22/03/2010, e que em virtude desta transferência a **credora** dá quitação plena da dívida confessada pela **devedora. ITBI:** Pago (GR.201/2012, VI Base Calc. R\$ 14.000,00 - Aliq. 2,5% - VI Recolhido R\$ 350,00, GR complementar 331/2012 - VI Base Calc. R\$ 11.000,00 - Aliq. 2,5% - VI Recolhido R\$ 275,00); **FUNREJUS:** Pago (GR.12038000400143172, valor cobrado R\$ 100,44, pago aos 23/05/2012 - UA.87060102 - 72); **CND-INS:** Dispensado de acordo com o Código de Notas da Douta Comarca do Paraná, Item 11.2.15.9. A autorgante vendedora, declarou sob as penas da lei que o imóvel obj.d/matricula consta no ativo circulante da empresa, com total e plena ciência do autorgado comprador, isentando este Ofício de qualquer responsabilidade civil e criminal. Apresentou certidões de feitos ajuizados: 01. Negativa de distribuições nº. 1219/2012, exp/p/Vara Cível, Distribuidor Judicial e Anexos da comarca de Marilândia do Sul - PR; 02. Negativa nº. 3426/2012 exp/p/Vara do Trabalho de Apucarana - PR; 03. Negativa emitida aos 04/07/2012, via eletrônica, de 1º grau, exp/p/Juiz Federal da 4ª Região; 04. Negativa nº. 4CA7.7AB4.638F.C078, exp/p/Receita Federal, via eletrônica; 05. Negativa de débitos municipais nº. 851/2012, exp/p/município de Mauá da Serra - PR, Consta ODI. VRC: 4.002,00. R\$ 578,97. Dou 1%. Etc que digital e subscrevi.

Denis Lourenço Comer  
 Oficial Designado

**CERTIDÃO**

FUNARPEN  
 SELLO DIGITAL Nº  
 vlt0x9\_wus06\_pa7sf  
 Controle:  
 6A7a5.UpsvQ  
 consulte esse selo em  
<http://funarpen.com.br>

30.03.2016

Denis Lourenço Comer  
 Substituto Imediato

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JY7E ZQATY 53QJ4 TKYXU