

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL COMERCIAL - POSTO DE ABASTECIMENTO

AUTO POSTO

Rodovia BR 280, Km 194

MARIÓPOLIS – PR

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





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

Sumário

1. PRELIMINARES	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	5
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	5
3.2. TERRENO	5
3.3. EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS	6
3.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.4.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO	8
3.4.2. INFRAESTRUTURA URBANA	10
3.4.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.	10
3.4.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.	11
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	12
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	12
4.3. AVALIAÇÃO DO TERRENO	14
4.3.1 METODOLOGIA APLICADA	14
4.3.2 PESQUISA DE MERCADO	14
4.3.3 TRATAMENTO DE DADOS	15
4.3.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO	16
4.4 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS	16
4.4.1 METODOLOGIA APLICADA	16
4.4.2 IDENTIFICAÇÃO DE CUSTO PELO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (ABNT NBR 12721)	16
4.4.3 DEPRECIAÇÃO FÍSICA	18
4.4.4 CUSTO DE REEDIÇÃO DE EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES	18
4.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	19
4.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	19
5. ANEXOS	24





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

SUMÁRIO EXECUTIVO

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

NORMAS TÉCNICAS

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

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

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

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





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 COMBUSTIVEIS
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial
- **Endereço:** Rodovia BR 280, Km 194 - Mariópolis – SP.
- **Data:** Março de 2017
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado, vida útil remanescente e taxa de depreciação.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
a) VALOR MATRÍCULA 12.362	R\$ 535.000,00 (Quinhentos e trinta e cinco mil reais)
b) VALOR MATRÍCULA 11.941	R\$ 305.000,00 (Trezentos e cinco mil reais)
c) VALOR DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS	R\$ 2.230.000,00 (Dois milhões duzentos e trinta mil reais)
d) VALOR DE MERCADO (A+B)	R\$ 3.070.000,00 (Três milhões e setenta mil reais)

Identificação	Vida Útil remanescente	Taxa De Depreciação
Edificações e demais benfeitorias	60 anos	(1,66 % a.a)

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





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. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório foi fornecido, cópia das Matrículas nºs 11.941 e 12.326 do imóvel expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mariópolis - PR. Cópia do referido documento encontra-se atualizado e anexo ao laudo.

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

3.2. TERRENO

O terreno pertencente ao Posto de abastecimento, perfaz uma superfície total de 8.107,00 m², com frente para a Rodovia BR 280, na Cidade de Mariópolis - PR. Sendo que a matrícula 12.362 possui área de 5.227,00 m², matrícula 11.941 possui área de 2.880,00 m².

As características físicas do terreno são as seguintes:

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





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

3.3. EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel avaliando trata-se de um Posto de Combustível, com as seguintes benfeitorias: Posto de abastecimento, Conveniência, Loja e Troca de óleo, totalizando uma área construída de aproximadamente 1.059,00 m², com idade aparente de 7 anos. Abaixo memorial fotográfico.



Detalhes Gerais

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 Gerais

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

3.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.4.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando está localizado na Rodovia BR 280, Km 194 – Mariópolis/PR. As condições de acesso são favoráveis.

As características são as seguintes:

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

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



Detalhes do acesso



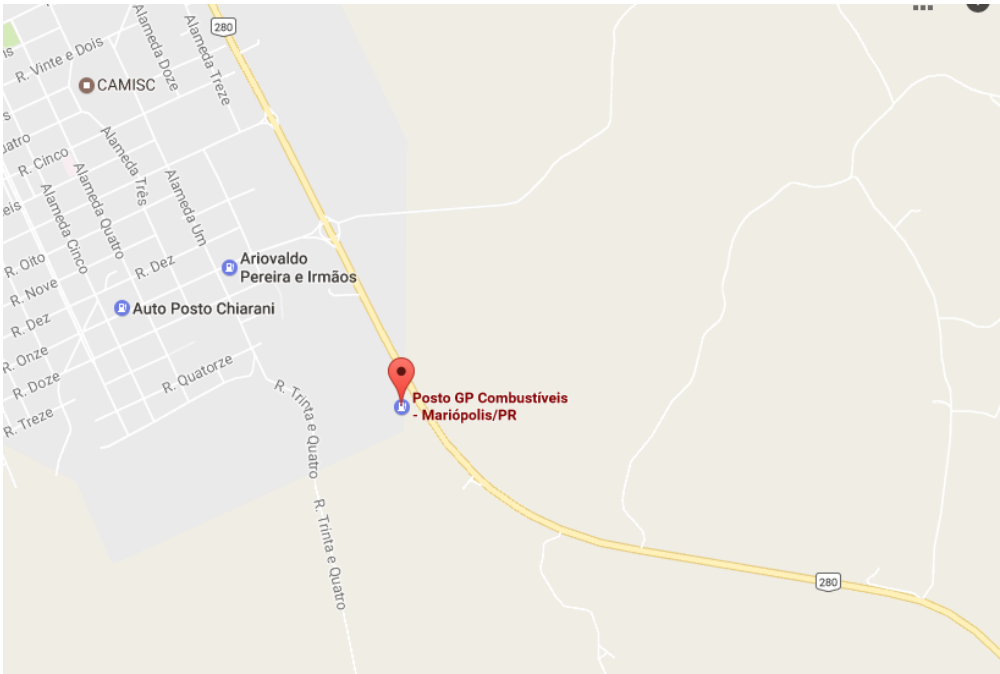


Engenharia de Avaliações

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 – Coordenadas



Mapa de Localização



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

3.4.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

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

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

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

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

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





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

3.4.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 5,0 km em torno do local, são os seguintes:

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





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. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

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

8.2.4 Método evolutivo

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

$$VI = (VT + VB).FC$$

Onde:





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

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do Terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor da Área seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

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

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





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. AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.3.1 Metodologia Aplicada

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

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

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

4.3.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

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

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

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





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

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

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

4.3.3 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 NBR 14653.





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

4.3.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo. Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2004 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado. Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do terreno avaliando, em Março de 2017, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 840.000,00

(OITOCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

4.4 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

4.4.1 Metodologia Aplicada

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

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

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

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

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



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

Onde:

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

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

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

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

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

A é a taxa de administração da obra;

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

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

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

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

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 18 meses, resulta em um custo financeiro total de 12,68%;

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[(1 + 0,10) \times (1 + 0,1268) \times (1 + 0,05)] - 1 = 30,15\%$$



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

4.4.3 Depreciação Física

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

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

4.4.4 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

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

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

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

R\$ 2.230.000,00

(DOIS MILHÕES DUZENTOS E TRINTA 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

4.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

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

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

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do Terreno= R\$ 840.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 2.230.000,00

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

$$VI = (840.000,00 + 2.230.000,00) \times 1,0 = R\$ 3.070.000,00$$

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

R\$ 3.070.000,00

(TRÊS MILHÕES E SETENTA MIL REAIS)

4.6. 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.”



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

a) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 1 página 16 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		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	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	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
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo 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	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo 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
5	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%

Pontuação alcançada: 7 pontos



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 2 página 18 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

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

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

O Grau de Precisão alcançado é I.





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

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

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

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

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

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

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

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

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



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

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

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

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

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

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

Pontuação alcançada: 4 pontos

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



Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

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

5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação Legal

São Paulo, 01 de Março de 2017.



Breno Jardim Kuhn

Eng. Civil

Responsável Técnico

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

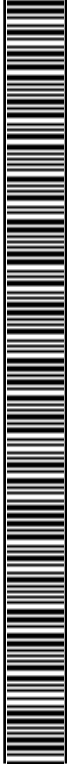




São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01
MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT3B 4CY4D FVHZF RQ4QB





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

QUADRO DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Am.	Endereço	Município	Valor R\$	Área terreno (m²)
1	PRT 280 KM 196	Mariópolis	R\$ 780.000,00	5700,00
2	Acesso Rodovia 280	Mariópolis	R\$ 150.000,00	1500,00
3	Alameda Doze	Mariópolis	R\$ 150.000,00	1010,00
4	Rua Onze	Mariópolis	R\$ 270.000,00	2000,00
5	Rua Trinta e Quatro	Mariópolis	R\$ 500.000,00	3000,00
6	Alameda Doze	Mariópolis	R\$ 900.000,00	6000,00
7	Rua Onze	Mariópolis	R\$ 120.000,00	1000,00
8	Rua Trinta e Quatro	Mariópolis	R\$ 152.000,00	1500,00
9	Rua Sete	Mariópolis	R\$ 180.000,00	1012,00

Am.	V. Unit R\$/m²	Fluxo	Topografia	Forma	Contato
1	R\$ 136,84	Baixo	Semiplano	Irregular	(46) 3025-1910
2	R\$ 100,00	Baixo	Aclive	Irregular	(46) 9107-9108
3	R\$ 148,51	Médio	Semiplano	Regular	(46) 99921-4073
4	R\$ 135,00	Baixo	Declive	Irregular	(46) 99921-4073
5	R\$ 166,67	Médio	Plano	Regular	(46) 3025-4808
6	R\$ 150,00	Médio	Semiplano	Regular	(46) 3025-4222
7	R\$ 120,00	Baixo	Declive	Irregular	(46) 9112-2722
8	R\$ 101,33	Baixo	Aclive	Irregular	(46) 3025-4808
9	R\$ 177,87	Médio	Plano	Regular	(46) 9918-4808





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

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





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 do Terreno (m²)	Atratividade
1	136,84	5.700,00	Médio
2	100,00	1.500,00	Baixo
3	148,51	1.010,00	Médio
4	135,00	2.000,00	Médio
5	166,67	3.000,00	Alto
6	150,00	6.000,00	Alto
7	120,00	1.000,00	Baixo
8	101,33	1.500,00	Baixo
9	177,87	1.012,00	Alto

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 do Terreno (m²) : Variável numérica independente que define a área do imóvel..
- Atratividade : Variável qualitativa independente que define a atratividade do imóvel.

Classificação :

Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 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 : 6,4881x10⁻⁴

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R\$/m²	7,5488x10 ⁻³	1,5667x10 ⁻³	20,76%
Ln(Área do Terreno (m²))	7,5918	0,7110	9,37%
Atratividade	2,00	0,8660	43,30%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

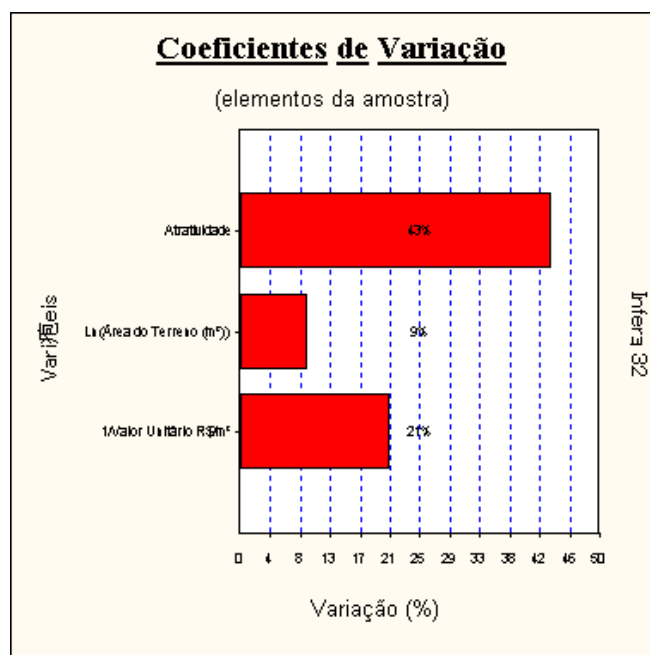
Avalor

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

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário R\$/m²	137,36	26,8918	100,00	177,87	77,87	19,5779
Área do Terreno (m²)	2524,67	1989,6220	1000,00	6000,00	5000,00	78,8073
Atratividade	2,0000	0,8660	1,0000	3,0000	2,0000	43,3012

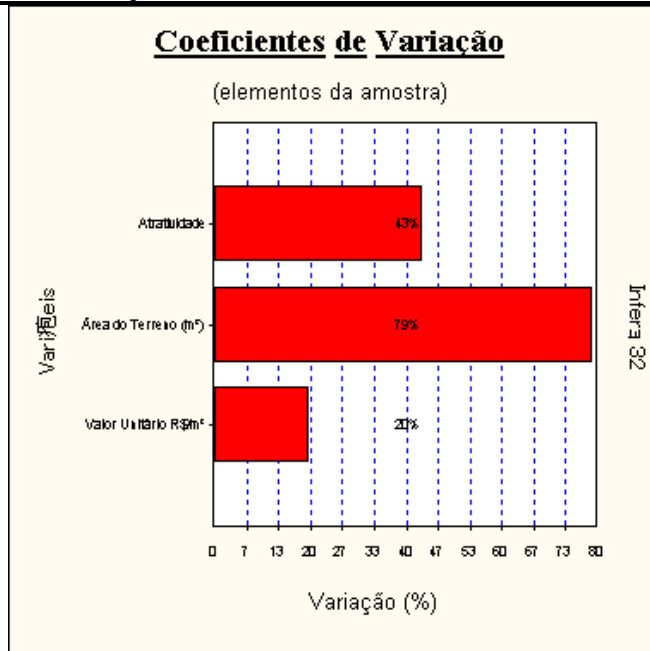
Avalor

Engenharia de Avaliações

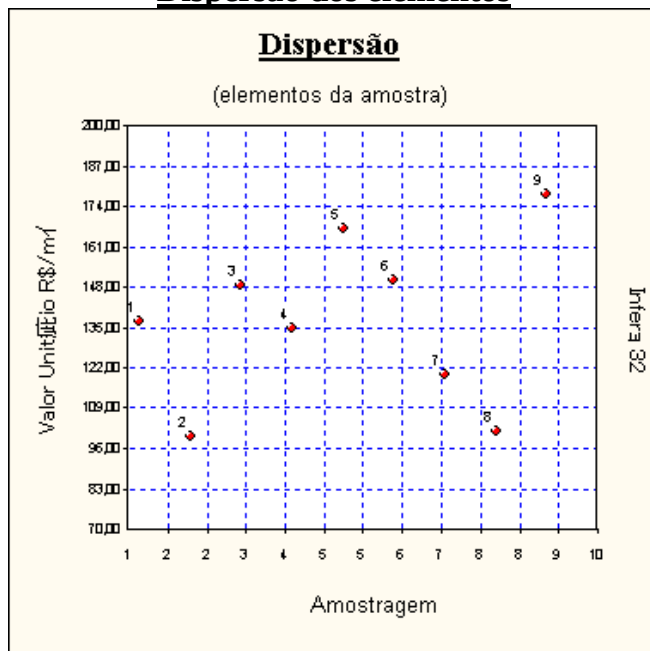
São Paulo - SP

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

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





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

Dispersão em Torno da Média

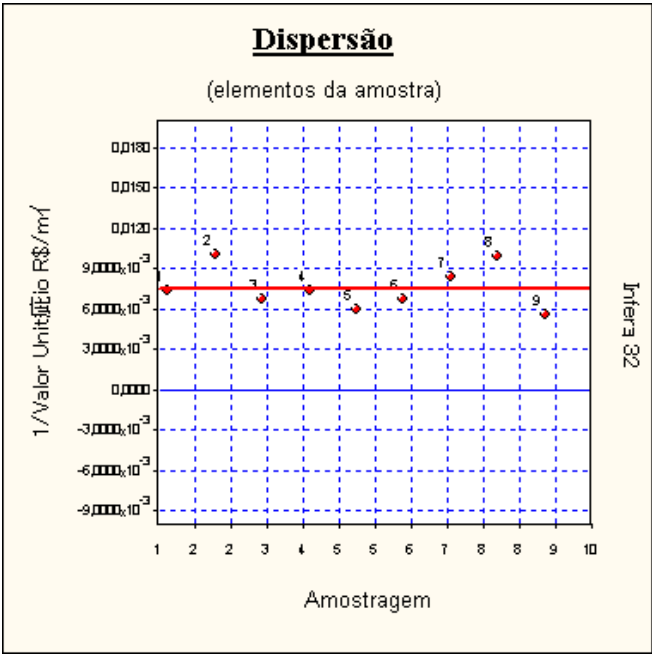


Tabela de valores estimados e observados

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

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	136,84	124,29	-12,55	-9,1701 %
2	100,00	108,30	8,30	8,2959 %
3	148,51	138,28	-10,23	-6,8899 %
4	135,00	132,40	-2,60	-1,9288 %
5	166,67	168,70	2,03	1,2192 %
6	150,00	159,91	9,91	6,6060 %
7	120,00	110,58	-9,42	-7,8507 %
8	101,33	108,30	6,97	6,8745 %
9	177,87	184,62	6,75	3,7936 %

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

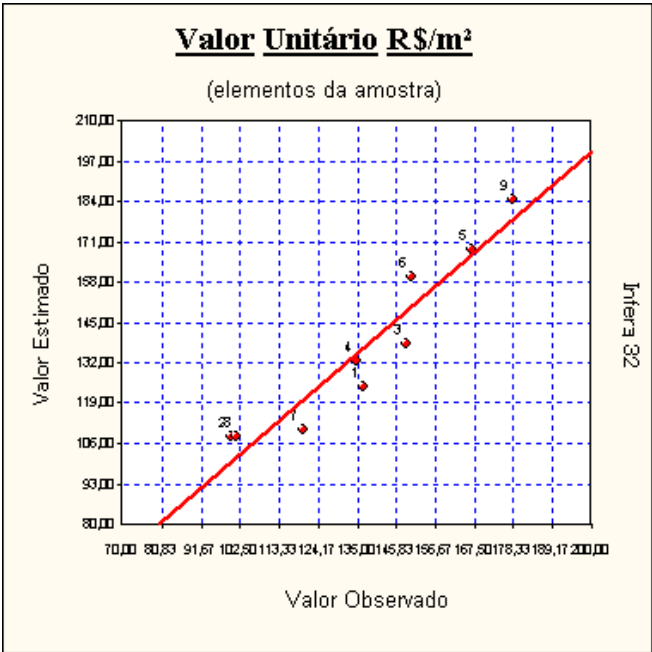
As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.



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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 7,6111 \times 10^{-3} - 4,7025 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Área do Terreno (m}^2)]) + 1,8162 \times 10^{-3} \times [\text{Atratividade}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 7,6111 \times 10^{-3} - 4,7025 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Área do Terreno (m}^2)]) + 1,8162 \times 10^{-3} \times [\text{Atratividade}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área do Terreno (m²)	b1 = 4,7024x10 ⁻⁴	3,5633x10 ⁻⁴	-4,2785x10 ⁻⁵	9,8327x10 ⁻⁴
Atratividade	b2 = -1,8161x10 ⁻³	2,9255x10 ⁻⁴	-2,2373x10 ⁻³	-1,3949x10 ⁻³



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

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9335
Valor t calculado : 6,376
Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,8714
Coefficiente r² ajustado : 0,8285

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área do Terreno (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	0,0679	5,3250x10 ⁻⁴	0,5138	0,1259
Área do Terreno (m²)	68,3265	0,5138	522,7690	138,7445
Atratividade	18,0000	0,1259	138,7445	42,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,7112x10 ⁻⁵	2	8,5562x10 ⁻⁶	20,33
Residual	2,5257x10 ⁻⁶	6	4,2095x10 ⁻⁷	
Total	1,9638x10 ⁻⁵	8	2,4547x10 ⁻⁶	

F Calculado : 20,33
F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,21%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área do Terreno (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,2128	-0,9133
Área do Terreno (m²)	-0,2128	1,0000	0,4246
Atratividade	-0,9133	0,4246	1,0000



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

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m²	Área do Terreno (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	∞	-0,533	-5,492
Área do Terreno (m²)	-0,533	∞	1,149
Atratividade	-5,492	1,149	∞

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,1342

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área do Terreno (m²)	b1	1,458	20%	Sim
Atratividade	b2	-6,857	0,05%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 0,5534

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área do Terreno (m²)	b1	1,320	12%
Atratividade	b2	-6,208	0,04%



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 Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	$7,3078 \times 10^{-3}$	$8,0455 \times 10^{-3}$	$-7,3778 \times 10^{-4}$	-1,1371	-1,5301	$5,4432 \times 10^{-7}$
2	0,0100	$9,2339 \times 10^{-3}$	$7,6603 \times 10^{-4}$	1,1806	1,3907	$5,8681 \times 10^{-7}$
3	$6,7335 \times 10^{-3}$	$7,2318 \times 10^{-3}$	$-4,9826 \times 10^{-4}$	-0,7679	-0,8857	$2,4826 \times 10^{-7}$
4	$7,4074 \times 10^{-3}$	$7,5530 \times 10^{-3}$	$-1,4568 \times 10^{-4}$	-0,2245	-0,2381	$2,1223 \times 10^{-8}$
5	$5,9998 \times 10^{-3}$	$5,9276 \times 10^{-3}$	$7,2272 \times 10^{-5}$	0,1113	0,1311	$5,2232 \times 10^{-9}$
6	$6,6666 \times 10^{-3}$	$6,2535 \times 10^{-3}$	$4,1310 \times 10^{-4}$	0,6367	0,8597	$1,7065 \times 10^{-7}$
7	$8,3333 \times 10^{-3}$	$9,0432 \times 10^{-3}$	$-7,0995 \times 10^{-4}$	-1,0942	-1,3189	$5,0404 \times 10^{-7}$
8	$9,8687 \times 10^{-3}$	$9,2339 \times 10^{-3}$	$6,3478 \times 10^{-4}$	0,9783	1,1524	$4,0295 \times 10^{-7}$
9	$5,6220 \times 10^{-3}$	$5,4165 \times 10^{-3}$	$2,0548 \times 10^{-4}$	0,3167	0,4958	$4,2224 \times 10^{-8}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-3,2940 \times 10^{-22}$
Momento central de 2ª ordem : $2,8063 \times 10^{-7}$
Momento central de 3ª ordem : $-1,1263 \times 10^{-11}$
Momento central de 4ª ordem : $-1,2514 \times 10^{-12}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0757	0	0
Curtose	-18,8905	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-7,3778 \times 10^{-4}$	$-3,6182 \times 10^{-4}$	3	33,33	$-6,4866 \times 10^{-4}$
2	$-3,6182 \times 10^{-4}$	$1,4127 \times 10^{-5}$	1	11,11	$-1,4568 \times 10^{-4}$
3	$1,4127 \times 10^{-5}$	$3,9008 \times 10^{-4}$	2	22,22	$1,3887 \times 10^{-4}$
4	$3,9008 \times 10^{-4}$	$7,6603 \times 10^{-4}$	3	33,33	$6,0464 \times 10^{-4}$



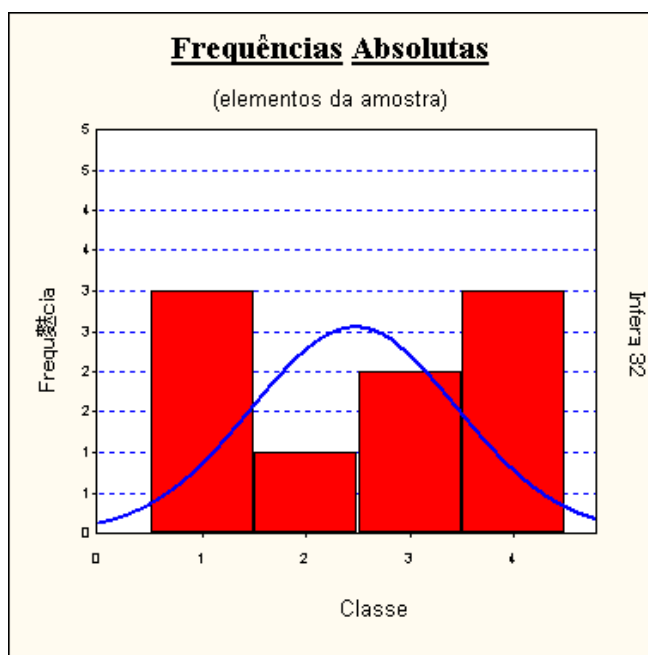
Avalor

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

Histograma



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.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %



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

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	-7,3778x10 ⁻⁴	0,1277	0,1111	0,1277	0,0166
7	-7,0995x10 ⁻⁴	0,1369	0,2222	0,0258	0,0852
3	-4,9826x10 ⁻⁴	0,2213	0,3333	9,6900x10 ⁻⁴	0,1120
4	-1,4568x10 ⁻⁴	0,411	0,4444	0,0778	0,0332
5	7,2272x10 ⁻⁵	0,544	0,5556	0,0999	0,0112
9	2,0548x10 ⁻⁴	0,624	0,6667	0,0687	0,0423
6	4,1310x10 ⁻⁴	0,738	0,7778	0,0711	0,0399
8	6,3478x10 ⁻⁴	0,836	0,8889	0,0582	0,0528
2	7,6603x10 ⁻⁴	0,881	1,0000	7,7534x10 ⁻³	0,1188

Maior diferença obtida : 0,1277

Valor crítico : 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

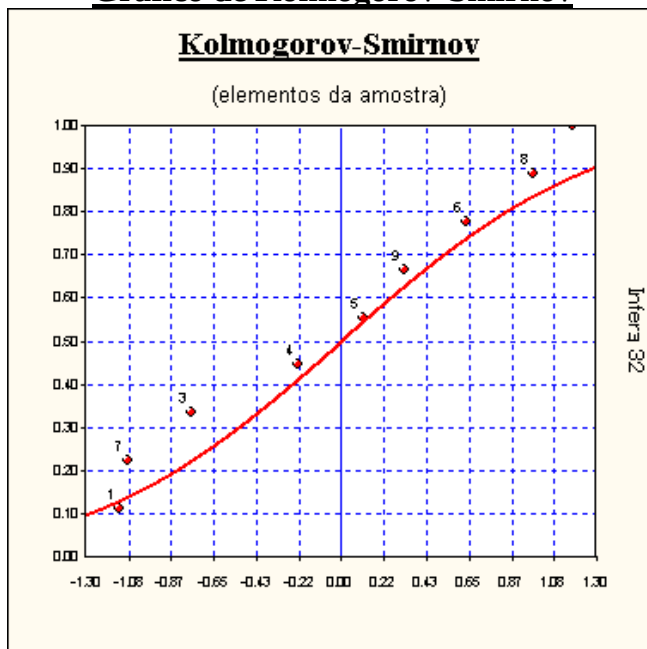
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



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

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 5
Número de elementos negativos . : 4
Número de sequências : 6
Média da distribuição de sinais : 4,5
Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

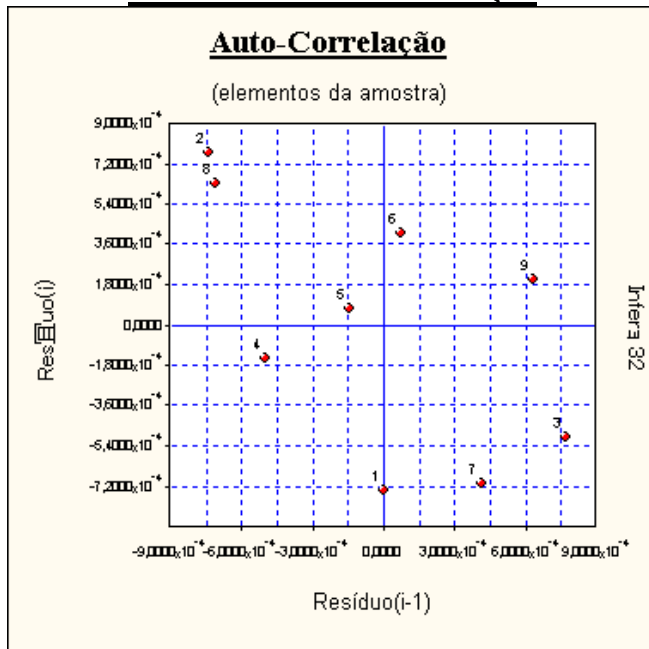
Limite inferior : 0,7631
Limite superior . : 0,0402
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3333
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

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.

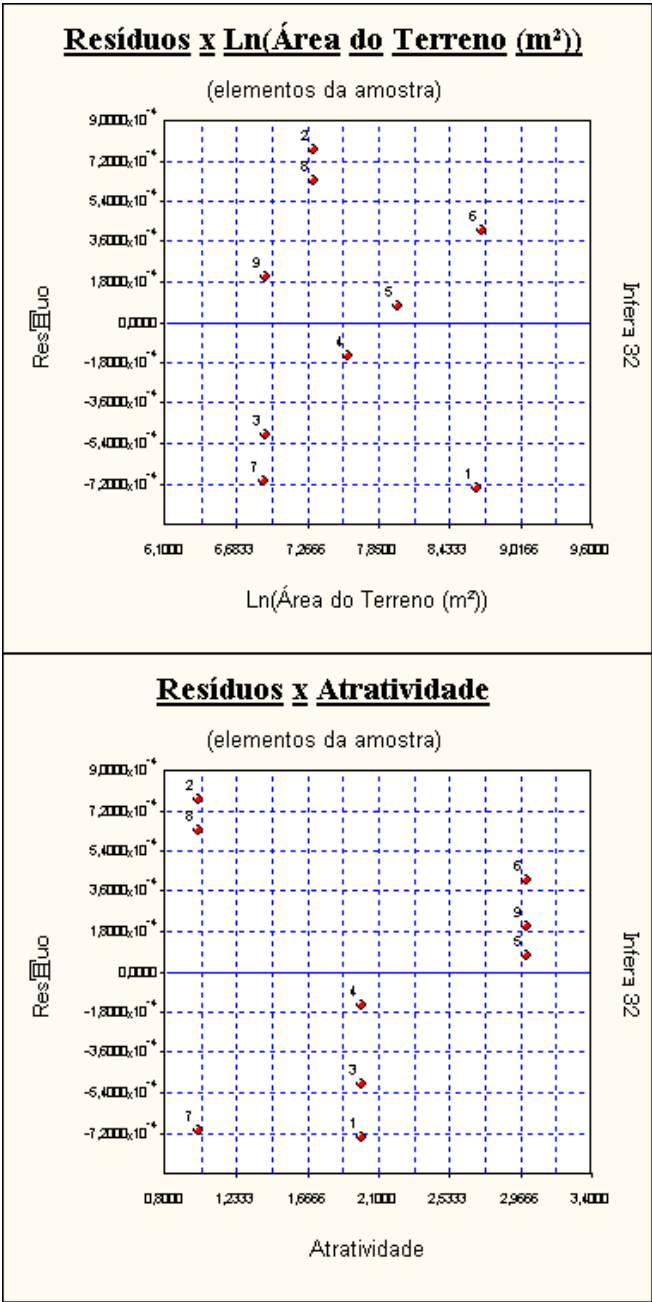


Engenharia de Avaliações

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

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :





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 - Matrícula 12.362

Variáveis independentes :

- Área do Terreno (m²) .. = 5.227,00
- Atratividade = Baixo

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno = R\$/m²
101,82

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 7,6111 \times 10^{-3} - 4,7025 \times 10^{-4} \times \ln([Área\ do\ Terreno\ (m^2)]) + 1,8162 \times 10^{-3} \times [Atratividade]$

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

Mínimo : R\$/m² 93,83
Máximo : R\$/m² 111,30

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

Para uma área de 5227 m², teremos :

Valor de mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 532.226,64
Valor de mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 490.450,14
Valor de mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 581.782,84

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 do Terreno (m²)	96,91	107,26	10,34	10,13
Atratividade	97,64	106,39	8,75	8,58
E(Valor Unitário R\$/m²)	90,29	116,73	26,43	25,54
Valor Estimado	93,83	111,30	17,47	17,04

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



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 - Matrícula 11.941

Variáveis independentes :

- Área do Terreno (m²) .. = 2.880,00
- Atratividade = Baixo

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno = R\$/m²
105,48

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m²] = Exp(4,4842 - 2,2246 \times 10^{-5} \times [Área\ do\ Terreno\ (m²)] + 0,23840 \times [Atratividade])$

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

Mínimo : R\$/m² 98,92
Máximo : R\$/m² 112,48

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

Para uma área de 2880 m², teremos :

Valor de mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 303.783,93
Valor de mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 284.880,01
Valor de mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 323.942,27

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 do Terreno (m²)	104,68	106,29	1,61	1,52
Atratividade	100,41	110,81	10,40	9,85
E(Valor Unitário R\$/m²)	92,97	119,67	26,70	25,11
Valor Estimado	98,92	112,48	13,56	12,83

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



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

EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI $=[(1+A) \times (1+F) \times (1+L)] - 1$ item 8.3.1.1.3 14653-2 NBR C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F
1	Adm, troca de óleo, etc	30,15%	367,00	67	5
2	Posto de Abastecimento/ Cobertura de Bombas	30,15%	492,00	30	5
3	Restaurante	30,15%	200,00	67	5
4	Pavimentações e demais Benfeitorias	30,15%	Vb	67	5
TOTAL GERAL			1.059,00		

% vida G=E/D	Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I	Val Novo(R\$) M	DEPREC. % N	Val. Aval.(R\$) O=Mx(1-N)
7%	62	Regular	R\$ 754.123,81	6,73%	703.371,28
17%	25	Regular	R\$ 505.488,99	12,90%	440.280,91
7%	62	Regular	R\$ 410.966,66	6,73%	383.308,60
7%	62	Regular	R\$ 750.000,00	6,73%	699.525,00
			R\$ 2.420.579,45		2.226.485,79
			Adotado:		R\$ 2.230.000,00



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

DOCUMENTOS



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

Registro Geral de Imóveis
CNPJ 77783367/0001-14
COMARCA DE CLEVELÂNDIA - PR
Titular
Nevany Silva Brandalise
CPF/MF 451716889-15

REGISTRO GERAL

FICHA

Matrícula Nº 11.941

IMÓVEL RURAL: Consta o **LOTE N°13-B** (Treze B) da **GLEBA N°08** (Oito) da **FAZENDA SÃO FRANCISCO DE SALES**, no Município de Mariópolis, Comarca de Clevelândia, Estado do Paraná, com a área de **0,2880ha** (Zero hectares, vinte oito ares e oitenta centiares), com os seguintes **LIMITES E CONFRONTAÇÕES:** Partindo de um marco denominado M-1, cravado na margem da Rodovia PR-280 e na divisa com o lote n°13 segue por linhas secas confrontando com o lote n°13 com os seguintes azimutes e distâncias 213°48'02" e 82,08m até o marco M-2, 137°04'14" e 40,95m até o M-3, situado na divisa com o lote n°13-C. Daí segue por linha seca confrontando com o lote n°13C com o azimute de 307°38'5" e distância de 71,66m até o marco M-7, situado na margem da rodovia PR-280. Daí segue pela margem da Rodovia com azimute de 332°35'58" e distância de 40,97m até o marco M-1, ponto inicial desta descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 0,2880ha.

CONFRONTAÇÕES: NORTE: Lote n°13 e Rodovia PR-280; LESTE: Rodovia PR-280 e lote n°13-C; SUL: Lote n°13-C e lote n°13; OESTE: Lote n°13. Mapa e Memorial Descritivo elaborados por Volnei Luis Lavarda- Eng. Agrº- CREA/PR 53.315-D/TD; ART n°20113956195; NIRF- 4.310.794-0; CCIR-2006/07/08/09- quitado, **CÓDIGO DO IMÓVEL: 717.010.022.829-5**; Área total- 24,2000ha; mód.rural- 34,3283; n°mód.rurais- 0,67; n°mód.fiscal- 18,0000; n°mód.fisais- 1,3400; FMP- 3,0000; Detentor- Nadyr Mascarello Massarotto. **PROPRIETÁRIA: NADYR MASCARELLO**, brasileira, separada judicialmente, agricultora, portadora da C.I.R.G n°3.298.974-1-SSP/PR, inscrita no CPF n°755.680.989-72, residente e domiciliada no Município de Mariópolis, na localidade denominada São Dumas. *A presente Matrícula foi autorizada pelo INCRA em 14.05.2009, conforme consta da Escritura objeto do registro subsequente, cuja cópia fica arquivada neste Serviço Registral junto aos demais documentos. **REGISTRO ANTERIOR:** R-1-M-5.736(em 09.11.92) e R-4-M-5.736(em 12.12.2006) Lº2 deste Serviço Registral. O referido é verdade e dou fé. Clevelândia, 26 de março de 2012. *Nevany Silva Brandalise*
Nevany Silva Brandalise- Oficial *#

R-01-M-11.941-Prot.49.809-28.03.2012. **COMPRA E VENDA**- Pela Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 30 de setembro de 2011, fls.254/256, do Livro n°065, do Serviço Notarial da Cidade de Mariópolis, Comarca de Clevelândia, Estado do Paraná, lavrada pelo Notário- Dirceu Marcelo Favaretto, a proprietária, **NADYR MASCARELLO**, supra qualificada, **vendeu a totalidade do imóvel da presente Matrícula**, pelo preço de **R\$20.000,00** (Vinte mil reais) à **ELDA BASEGGIO**, brasileira, separada judicialmente, lo lar, portadora da C.I. RG n°3.780.671-4-SSP/PR, inscrita no CPF n°766.899.649-49, residente e domiciliada na Cidade de Mariópolis- PR, com endereço na Rua Sete, s/nº. Documentos apresentados ao Notário, junto a GRITBI e Funrejus guia n°08096013800055671-quitadas. Demais condições as constantes da Escritura, cuja cópia fica arquivada neste Serviço Registral. E.J.: R\$5463,18. O referido é verdade e dou fé. Clevelândia, 28 de março de 2012. *Nevany Silva Brandalise*
Nevany Silva Brandalise- Oficial *#

R-02-M-11.941-Prot.51.056-06.11.2012. **FORMAL DE PARTILHA**- Pela Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, datada de 01 de novembro de 2012, fls.129/131 do Livro n°08 do Serviço Notarial da Cidade de Mariópolis, desta Comarca de Clevelândia, Estado do Paraná, lavrada pelo Notário- Dirceu Marcelo Favaretto, dos bens deixados por **ELDA BASEGGIO**, falecida em 10 de novembro de 2011, nos termos do Assento de Óbito n°1.723, fls.129 do Livro C-0005, lavrado no Registro Civil da Cidade de Mariópolis- PR, **consta que não deixou Testamento, e que o imóvel objeto da presente Matrícula**, avaliado em R\$250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), **coube a Única Herdeira- KETRIN ROBERTA BASEGGIO MASCARELLO**, de nacionalidade brasileira, solteira, mãe, jornalista, natural de Pato Branco-PR, nascida em 11.01.1981, portadora da C.I.R.G n°7.09C.501-9-SSP/PR, inscrita no CPF n°035.603.299-06, residente e domiciliada na cidade de Mariópolis- PR, com endereço na Rua Sete, n°913- Centro, em pagamento de seu quinhão hereditário. Compareceu na Escritura como Advogado Constituído Dr. Rafael Novakowski Arruda, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na

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: PJT3B 4CY4D FVHZF RQ4QB

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

FICHA
02/11.941

CONTINUAÇÃO

Centro, na cidade de Pato Branco- PR, inscrita no CNPJ sob nº07.122.321/0001-08, conforme Estatuto Social da Cooperativa, firmado em 05.05.2014 e registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº20146747186 datado de 18.12.2014, e demais documentos que integram a presente Escritura, no ato representada pelo Diretor Administrativo- Marcos Antonio Francescon, de nacionalidade brasileira, casado, bancário, portador da Cédula de Identidade nº7.935.500-3-SSP/PR., inscrito no CPF sob nº033.386.339-98, residente e domiciliado em Coronel Vivida- PR, com endereço na Rua Duque de Caxias, nº686; Diretor de Negócios- Marcinei Costelli, de nacionalidade brasileira, casado, bancário, portador da Cédula de Identidade nº7.919.013-6-SSP/PR., inscrito no CPF sob nº039.186.759-80, residente e domiciliado em Chopinzinho- PR., com endereço na Rua Frei Everaldo, nº3901- apto.304- Centro, pelo **OUTORGANTE DEVEDOR- MAXIMINO PASTORELLO S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede e foro na Rodovia BR 158, Km 517, núcleo Bom Retiro, na cidade de Pato Branco- PR, inscrita no CNPJ sob nº73.818.767/0001-04, no ato representada por seu Presidente- Marcelo Pastorello, adiante qualificado; e seu Vice Presidente- Maximino Pastorello, de nacionalidade brasileira, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº3.869.217-8-SSP/PR., inscrito no CPF sob nº518.576.939-49, residente e domiciliado em Pato Branco- PR, com endereço na Rua Sergipe, nº277, no ato representado por seu Procurador- Marcelo Pastorello, adiante qualificado, conforme Procuração referenciada na Escritura. Consta na escritura na condição de **FIADORES- MARCELO PASTORELLO e sua esposa ANA PAULA BURIN PASTORELLO**, ambos de nacionalidade brasileira, ele empresário, portador da Cédula de Identidade nº5.082.777-1-SSP/PR., inscrito no CPF sob nº761.903.909-00, ela dentista, portadora da Cédula de Identidade nº5.390.059-3-SSP/PR., inscrita no CPF sob nº881.494.129-72, casados pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, posteriormente a Lei nº6.515/77, residentes e domiciliados em Pato Branco- PR, com endereço na Rua Araribóia, nº784; e **MAXIMINO PASTORELLO**, já qualificado, no ato representado por seu Procurador- Marcelo Pastorello, adiante qualificado, conforme Procuração referenciada na Escritura. Comparece na Escritura na qualidade de **TERCEIRO GARANTIDOR FIDUCIANTE- COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, qualificada no R-03 retro, no ato representada por seu Presidente- Marcelo Pastorello, já qualificado; e seu Vice Presidente- Maximino Pastorello, já qualificado, no ato representado por seu Procurador- Marcelo Pastorello, adiante qualificado, conforme Procuração referenciada na Escritura, por sua Diretora- Noeli Pastorello Sutille, de nacionalidade brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº2.233.804-8-SSP/PR., inscrita no CPF sob nº411.453.809-72, residente e domiciliada na Rua- Lindolfo Dietrich, nº160, na cidade de Pato Branco- PR., e por seu Diretor Financeiro- Yamban Sutille, de nacionalidade brasileira, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº1.398.054-SSP/PR, inscrito no CPF sob nº285.473.659-15, residente e domiciliado em Pato Branco- PR, com endereço na Rua Caramuru, nº331. Os **DEVEDORES** se confessam e se reconhecem devedores da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, do valor de **R\$859.000,00** (Oitocentos e cinquenta mil reais). **Encargos financeiros**: O valor terá a incidência da taxa de 1% ao mês, com taxa anual de juros de 12,6825%, o indexador será CDI. Os **DEVEDORES** se comprometem a pagar a dívida com a devida correção a **CREDORA FIDUCIÁRIA** em uma única parcela para 720 (Setecentos e vinte) dias, ou seja, em 27.11.2016. Caso o pagamento não seja efetuado no prazo previsto, ficarão automaticamente constituídos em mora, independente de qualquer aviso, ficando sujeito ao pagamento de multa de 2% sobre o valor total de dívida acrescidos até o pagamento total, os juros convencionados de 1% ao mês, incidente sobre o capital devido e reajustado monetariamente pelo indexador do preâmbulo do contrato 10379-1, e demais condições pactuadas na Escritura. Conforme **Cláusula Quarta**- Em garantia da dívida reconhecida e confessada os **DEVEDORES FIDUCIANTES**, transferem a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel desta matrícula, constituindo-se a propriedade fiduciária a favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ficando submetido ao regime de propriedade fiduciária na forma da Lei. Os **DEVEDORES FIDUCIANTES**, reservam para si a posse direta do bem, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção. Fica assegurado aos **DEVEDORES** enquanto adimplentes a livre utilização do imóvel objeto da garantia, não podendo sob as penas da Lei apropriar-se, vender, penhorar, dar em pagamento ou garantia, alienar, ceder ou onerar o imóvel. Na **Cláusula Décima**

46

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

CONTINUAÇÃO

Oitava: Consta que as partes elegeram o foro da Comarca de Pão Branco- PR, para nele dirimir-se qualquer questão decorrente desta Escritura, com expressa renúncia de qualquer outro foro, por privilegiado que seja. Consta na escritura que as partes outorgam, aceitam a presente Escritura Pública sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos se chamado à autoria. Documentos exigidos apresentados ao Notário junto ao Fun ejus- quitado em 07.01.2015, no valor de R\$1.700,00. A este Ofício apresentou a Certidão Negativa de Débitos Ambientais. Demais condições as constantes da Escritura cuja cópia fica arquivada neste Serviço Registral. E 2156VBC-R\$0,167-R\$360,05. O referido é verdade e dou fé. Clevelândia, 20 de janeiro de 2015.

[Assinatura] Nevany Silva Brandalise- Oficial *# *# *# *# *# *# *# *#

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
XhbaJ.2Ch5v.c2NYj
Controlador:
c2h8D.UQewj
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

Autenticação
A presente fotocópia não foi corretamente
autenticada com o arquivo original.
O referido arquivo é de 2016
Data: 20/01/2016
[Assinatura]
Fotocópia autenticada - Oficial

A Fotocópia tem valor Probatório
do Caratão de inteiro teor
(Art. 19 §1º - Lei 8015/73)

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: PJT3B 4CY4D FVHZF RQ4QB



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

Registro Geral de Imóveis
CNPJ 77781367/0001-14
COMARCA DE CLEVELÂNDIA - PR
Titular
Nevany Silva Brandalise
CPF/MF 45171688-15

REGISTRO GERAL

FICHA
01

Matrícula Nº 12.326

IMÓVEL RURAL: Consta o lote rural denominado de **LOTE Nº13-E (Treze "E" da GLEBA Nº08 (Oito) da "FAZENDA SÃO FRANCISCO DE SALES"**, Município de Mariópolis, Comarca de Clevelândia, Estado do Paraná, com a área de **0,5227ha**, (zero hectares, cinquenta e dois ares e vinte e sete centiares) com a seguinte **DESCRIÇÃO DE PERÍMETRO:** Partindo do marco M-1, curvado na divisa com o lote 13-B na confrontação com a faixa de domínio da PRC-280 segue pela distância de 151,36m pela referida faixa até o marco M-5 situado na divisa com o lote 13-R-2; deste, segue confrontando com o lote 13-R-2 com os seguintes azimutes e distâncias: 300°54'19" e 65,56m até o marco M-4; 64°25'52" e 31,30m até o marco M-3; 326°52'56" e 56,00m até o marco M-2 situado na divisa com o lote 13-B; deste segue confrontando com o lote 13-B, com azimute de 30°38'10" e distância de 72,06m até o marco M-1, ponto inicial desta descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 0,5227ha, ou seja, 5.227,00m². Mapa e Memorial Descritivo elaborados por Volnei Luiz Lavarda - Eng. Agrônomo, CREA/RS- 53315/02; ART- 20130126359. **PROPRIETÁRIO: COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede e foro na Rod. PRT-280, Km. 121,5 na cidade de Mariópolis, Estado do Paraná, com CNPJ nº79.964.177/0001-63. **REGISTRO ANTERIOR: M=11.940 e M=12.325.** **L02 deste Serviço Registral:** O referido é verdade e dou fé. Clevelândia 11 de junho de 2013. *Nevany Silva Brandalise - Oficial.* *# *# *# *# *# *# *# *#

AV-01-M=12.326-Prot.52.160-11.06.2013. TRANSPOSIÇÃO DE HIPOTECA: Procedeu-se esta averbação para constar que no **R-04-M=11.940- L02 (Registro Anterior)**, encontra-se registrada uma **CONFESSÃO DE DÍVIDA**, pela Escritura Pública, datada de 25 de janeiro de 2013, que **GRAVOU** o imóvel da citada matrícula **12.326** em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO ÚNICO E ESPECIAL GRAU**, sem concorrência de terceiros, em favor dos Credores- Carlito Franzoi, Rosane Aparecida Giacomozzi Franzoi, Adolfo Butzke e Anilton Fronza casado com Terezinha Cordova Fronza, em garantia do VALOR de **R\$2.187.177,04**, com prazos de Vencimentos e condições constantes estabelecidos e pactuados entre as partes na Escritura, devidamente registrada neste Ofício, em data de 15.02.2013. Demais condições as constantes do registro acima nominado. O referido é verdade e dou fé. E.63VRC-R\$0.141-R\$88,88. Clevelândia, 11 de junho de 2013. *Nevany Silva Brandalise - Oficial.* *# *# *# *# *# *# *# *#

AV-02-M=12.326-Prot.54.368-05.08.2014. LIBERAÇÃO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular datado de 31 de julho de 2014, assinado pelos Credores- Carlito Franzoi, Rosane Aparecida Giacomozzi Franzoi, Anilton Fronza, Terezinha Cordova Fronza e Adolfo Butzke, devidamente qualificados no citado instrumento, tendo em vista o total pagamento pactuado com a Devedora- **PASTORELLO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**, anteriormente qualificada, na Escritura Pública de Confissão de Dívida, com Garantia Hipotecária, lavrada em 25.01.2013 no Serviço Notarial da sede da Comarca de Rio do Sul- SC, dão plena e total quitação de todo o compromisso assumido, e **AUTORIZAM o cancelamento da Hipoteca objeto do AV-01- retro**. Autorização junto ao requerimento ficam arquivadas em pasta própria neste Serviço Registral. E.1078VRC-R\$0.141-R\$169,24. O referido é verdade e dou fé. Clevelândia, 07 de agosto de 2014. *Nevany Silva Brandalise - Oficial.* *# *# *# *# *# *# *# *#

R-03-M=12.326-Prot.54.625-11.09.2014. ÔNUS: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO- nº75441. CREDOR: BANCO PAN S.A., Instituição Financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº1.374- 12º Andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº59.285.411/0001-13, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante denominado simplesmente de **Pan**, **EMITENTE: COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS PASTORELLO S.A.**, com sede na Lateral Dórico Tântari, nº4.910, Trevo do Patinho, em Pato Branco- PR, inscrita no CNPJ nº79.964.177/0001-63, doravante denominado simplesmente de **Cliente**, no ato representado por seu Diretor

12.326

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: PJT3B 4CY4D FVHZF RQ4QB

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

CONTRATUALIZAÇÃO

Presidente- Marcelo Pastorello, inscrito no CPF nº761.903.909-00. **INTERVENIENTE**
GARANTIDOR: COMERCIO DE COMBUSTIVEIS PASTORELLO S/A, com sede na Rodovia Manoel Lustosa Martins, PRC 280, KM 194, em Maripólis- PR, inscrita no CNPJ nº79.964.177/0015-63, doravante denominada simplesmente de **Fiduciante**, no ato representado por seu Diretor Presidente- Marcelo Pastorello, inscrito no CPF nº761.903.909-00. **DATA E PRACA DE EMISSÃO**: 04 de setembro de 2014- São Paulo. **DATA E PRACA DE PAGAMENTO**: 30 de janeiro de 2017- São Paulo. **VALOR**: R\$9.000.000,00 (Nove milhões de reais). **DESTINAÇÃO**: Não consta. **JUROS**: Juros pós fixados equivalentes a 100% da taxa DI, acrescida da taxa Spread de 0,4550% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 5,5987% a.a. exponencial ao ano. *Pelo presente e na melhor forma de direito, e sem o prejuízo das demais garantias constituídas em favor do **Pan**, para garantir o bom, fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, assumidas pelo **Cliente** no presente instrumento, o **Fiduciante** transfere ao **Pan**, em caráter irrevogável e irretratável, sem reservas ou restrições, a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula avaliado em **R\$1.640.000,00** (Um milhão seiscentos e quarenta mil reais), na forma e com estrita observância do disposto na Lei nº9.514, de 20 de novembro de 1.997, conforme alterada pela Lei nº10.931, de 02 de agosto de 2004. *Mediante o presente registro fica constituída a propriedade fiduciária em nome do **Pan**, efetivando-se o desdobramento da posse, conferindo a posse direta ao **Fiduciante** e a posse indireta ao **Pan**. *A garantia fiduciária ora contratada, abrange o imóvel desta matrícula, e todas as suas acessões, inclusive lavouras pendentes, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações existentes e as que lhe forem acrescidas, renunciando o **Fiduciante** a qualquer indenização ou retenção em função de tais acessões e benfeitorias. *Durante a vigência deste instrumento, o **Fiduciante** e o **Cliente** se obrigam a não vender, ceder, transferir, locar, sublocar, arrendar, dar em comodato ou parceria nem de qualquer maneira transferir a posse, onerar ou alienar o bem objeto da garantia, a menos que autorizado pelo **Pan**, conforme consta na **Clausula 3ª** e seus parágrafos. *Sem prejuízo das demais hipóteses de inadimplemento ou vencimento antecipado previstas no instrumento, o **Pan** poderá considerar automaticamente e de pleno direito antecipadamente exigíveis as obrigações decorrentes deste instrumento, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, e ainda, se ocorrer a perda ou diminuição da integralidade da garantia constituída, sem substituição ou reforço, ou por qualquer das demais hipóteses descritas na **clausula 7ª** do presente instrumento. **Leilão Extrajudicial**: Em caso de Leilão Extrajudicial serão observados os procedimentos previstos na Lei nº9.514/97, conforme consta da **Clausula 10ª** e seus parágrafos. *No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, o **Pan** outorgará o pertinente termo de quitação para que o **Cliente** providencie o cancelamento do registro da propriedade fiduciária constituída através do presente contrato. *Para dirimir quaisquer questões que decorram deste contrato, fica eleito o foro da Comarca de São Paulo- SP, podendo ainda o **Pan** optar pelo foro de quaisquer de suas agências ou da sede ou domicílio do **Cliente** ou do **Fiduciante**, ou ainda de localização do imóvel. Demais condições as constantes do contrato, que fica via arquivada em pasta própria neste Serviço Registral. Apresentadas Certidões Negativas: de Débitos Ambientais válida até 25.10.2014; de Imóvel Rural, válida até 22.02.2015; de Débitos Trabalhistas; da Justiça Estadual; da Justiça Federal; de Contribuições Previdenciárias; CTR-2006/2007/2008/2009- quitado; de Feitos Ajuizados, expedida pelo Ofício Distribuidor desta Comarca; Certidão Simplificada da Junta Comercial do Paraná; Certidão Positiva de Reclamações Trabalhistas; Funrejus guia nº24000000000206613-0- quitado em 17.09.2014, no valor de R\$1.821,20. E.2156VRC-R\$9.147-R\$303,99. O referido é verdade e dou fe. Clevelândia, 29 de setembro de 2014. Erico da Costa Moreno *Erico da Costa Moreno* *Nevany Silva Brandalise-Oficial*. *#

Autenticação
A presente fotocópia possui caráter autêntico em relação ao original arquivado neste Cartório. O referido é válido para fins de prova documental. **05 DEZ 2016** *Erico da Costa Moreno* *Nevany Silva Brandalise-Oficial*

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
PJaxy.tnL5y.3bUND
Controle
3098a.rw89p
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

A Fotocópia tem valor Probatório em Cartório de Inteiro Teor

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: PJJ3B 4CY4D FVHZF RQ4QB