



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agronômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Excelentíssimo Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba / PR

PROCESSO Nº 0030386-77.2009.8.16.0001 – AÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

AUTOR: SHERWIN-WILLIAMS DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

RÉU: DEBORA PEREZ-ME e ALCIDES PERANTONI BAZAN

Sidinei Corrêa, Perito Judicial, CREA PR-75455/D nomeado por V. Exa. **na ref. mov.338.1** desse processo, em **Ação de Cédula de Crédito Bancário**, vem respeitosamente a este Insigne Juízo, após realização da vistoria, estudos e recolhimento de todos os elementos que julgou necessário, apresentar o

LAUDO PERICIAL





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Sumário

1. Considerações Iniciais	3
2. Objetivo	3
3. Desenvolvimento, Vistoria e Limitações	3
4. Metodologia - Normas Técnicas	4
5. Documentos acostados aos presentes autos.....	4
6. Dados do Objeto da Perícia	5
7. Localização do Objeto da Perícia	5
8. Constatções da Vistoria	6
9. Fotos do Imóvel.....	7
10. Valor da Construção	16
11. Valor do terreno / lote	18
12. Localização dos Elementos Amostrais.....	18
13. Fotos e Dados dos Elementos Amostrais	19
14. Homogeneização dos Elementos Amostrais	22
15. Valor unitário adotado em R\$ / m ²	23
16. Cálculo do valor do terreno / lote	23
17. Cálculo do valor total do imóvel.....	23
18. Cálculo do valor do fator de comercialização - FC.....	23
19. Resultado da Avaliação	26
20. Cálculo do valor de liquidação forçada.....	27
21. Especificação da Avaliação.....	28
22. Grau de Precisão e Fundamentação.....	30
23. Matrícula	31
24. Planta do Imóvel.....	37
25. Certificado de Conclusão de Obra.....	38
26. ART	39
27. Considerações finais.....	41
28. Encerramento.....	41





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

1. Considerações Iniciais

Esta Perícia foi realizada para sanar as exigências desse processo através da elaboração do Laudo Técnico, atendendo a determinação das Normas Regulamentadoras, o qual deve ser elaborado por profissional habilitado e registrado no respectivo conselho de classe.

Atendendo o Código de Ética profissional, o signatário deste trabalho, declara-se totalmente à vontade para elaborar este Laudo Pericial com total imparcialidade e impessoalidade, livre de qualquer interesse no objeto em discussão.

As informações solicitadas durante a vistoria foram obtidas com resguardo e boa-fé.

2. Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por objetivo atender à decisão a proferida pelo magistrado *a quo*, no tocante às questões do âmbito da engenharia de perícias a fim de:

1º) Determinar o valor de mercado do imóvel em questão (terreno e construção).

O trabalho será seguindo com rigor as observâncias legais e normativas pertinentes.

3. Desenvolvimento, Vistoria e Limitações

Este trabalho encontra-se embasado em consonância as normas técnicas, bibliografia especializada e vistoria técnica detalhada in loco, a qual visa proporcionar ao perito conhecer da melhor forma possível, tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra.

A vistoria foi realizada por este Perito e o Laudo Pericial foi elaborado em conjunto com seu assistente técnico Engenheiro Civil Alexandre Garcia Lago, comprovado através a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica anexada no fim do presente laudo, item 25.

A vistoria foi realizada no dia **15/06/2022, às 9:00 horas**, com a presença deste Perito, por parte do autor o seu advogado **Dr. Rafael Corrêa da Cunha** e por parte do réu a sua advogada **Dra. Ana Paula Almeida Bazano** e a ré a **Sra. Debora Perez**. Nesta ocasião utilizou-se equipamento de fotografia para realizar o registro fotográfico, onde as fotos estão identificadas com data, hora, coordenada, endereço,





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

bairro, cidade e estado. Foi realizado investigação tátil-visual para análise do estado de conservação do imóvel.

Os documentos anexados nos presentes autos e as informações prestadas pelas partes nesta perícia, foram considerados como verdadeiros, confiáveis e com resguardo de boa-fé.

Este Laudo Técnico e os seus resultados referentes a esta Perícia Judicial, são específicos a esse processo, não podendo ser utilizado para outros fins e somente como produção de Prova Pericial destinada aos presentes autos e a este Juízo.

Não foram peticionados quesitos devido a necessidade somente de determinar o valor de mercado do imóvel.

Este perito não assume responsabilidade quanto a matéria divergente ou excedente ao seu exercício profissional estabelecido nas normas reguladoras específicas.

4. Metodologia - Normas Técnicas

Para a elaboração deste Laudo foi considerado para consulta e orientação a ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnica NBR 14.653-2, utilizando os seguintes métodos elencadas abaixo:

- IMÓVEL – Método Evolutivo.
- TERRENO – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
- CONSTRUÇÃO – Método da Quantificação do Custo.

5. Documentos acostados aos presentes autos

Foram consultados os seguintes documentos acostados aos autos:

- Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda (ref. mov.1.1).
- Descrição do imóvel matrícula 43.281 (ref. mov. 141.1).
- Planta do imóvel (solicitado durante a vistoria e recebido pelo autor por email).
- Certificado de conclusão de obra (solicitado durante a vistoria e recebido pelo autor por email).





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

6. Dados do Objeto da Perícia

Matrícula 43.281, lote de terreno nº 05, da quadra nº 24, da Planta Vila São Pedro, sita no arrabalde do Pinheirinho, Distrito do Portão, nesta Capital Curitiba, Estado do Paraná, medindo 11,00 metros de frente para a Avenida da Lucania, atualmente Rua Omar R. Picheth, por 40,00 metros de fundos, em ambos os lados, de forma retangular, **com benfeitorias**, confrontando pelo lado esquerdo de quem do imóvel olha para a referida rua com o lote nº 04, pelo lado direito, com o lote nº 06 e na linha de fundos confronta com o lote nº 19, todos da mesma Quadra e Planta, com a área total de 440,00 m², anexa no fim do presente laudo.

Lote	Quadra	Matrícula	Frente em m ²	Fundos em m ²	Área total em m ²
05	24	43.281	11,00	40,00	440,00

7. Localização do Objeto da Perícia

O imóvel referente ao presente trabalho, **LOTE 05**, está localizado na Rua Omar Raymundo Picheth nº 807, Município de Curitiba, Estado do Paraná.



O.A. objeto avaliando - Lote 05 - Mapa de Localização



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

8. Constatações da Vistoria

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, internet, tv a cabo, iluminação urbana, transporte coletivo, coleta de lixo, pavimentação em asfalto, rede de água, rede de esgoto, galerias de águas pluviais. A região é ocupada por imóveis residenciais e comerciais.

O imóvel em questão é um Lote 05, quadra nº 24, que está localizado no Bairro Xaxim, no Município de Curitiba, região distante de 10 km do centro de Curitiba.

O imóvel encontra-se desocupado, é constituído por um prédio de três pavimentos (1 sub solo e 2 pavimentos), com finalidade comercial, estrutura em concreto e alvenaria, telha cerâmica, padrão médio, sem forro, piso com revestimento em cerâmica e cimento, idade aparente 21 anos, vida útil provável de 60 anos, estado de conservação **necessitando de reparos simples (código E indicado na tabela do cálculo da construção)**, com área total construída de **666,00 m²**. As medidas foram obtidas através da planta do imóvel e certificado de conclusão de obra anexados no item 23 e 24.

O imóvel contém os seguintes ambientes:

- 01 Sub solo com garagem para veículos e depósito;
- 02 Pavimentos com salas comerciais e divisórias;
- 01 Banheiro masculino e feminino no 1º pavimento;
- 01 Banheiro masculino e feminino no 2º pavimento;
- 01 varanda no 2º pavimento;

O imóvel contém os seguintes revestimentos:

- Janelas com esquadria em ferro nos pavimentos;
- Piso com revestimento em cerâmica no 1º e 2º pavimento;
- Piso com revestimento em cimento no sub solo;
- Sem forro nas áreas internas;
- Paredes internas e externas em alvenaria com pintura lisa;
- Portas de correr da varanda em alumínio;

O terreno contém as seguintes características:

- Plano, simétrico e retangular;
- Localizado no zoneamento ZR2 Zona Residencial 2.
- Indicação fiscal nº 81.234.005.000-9.





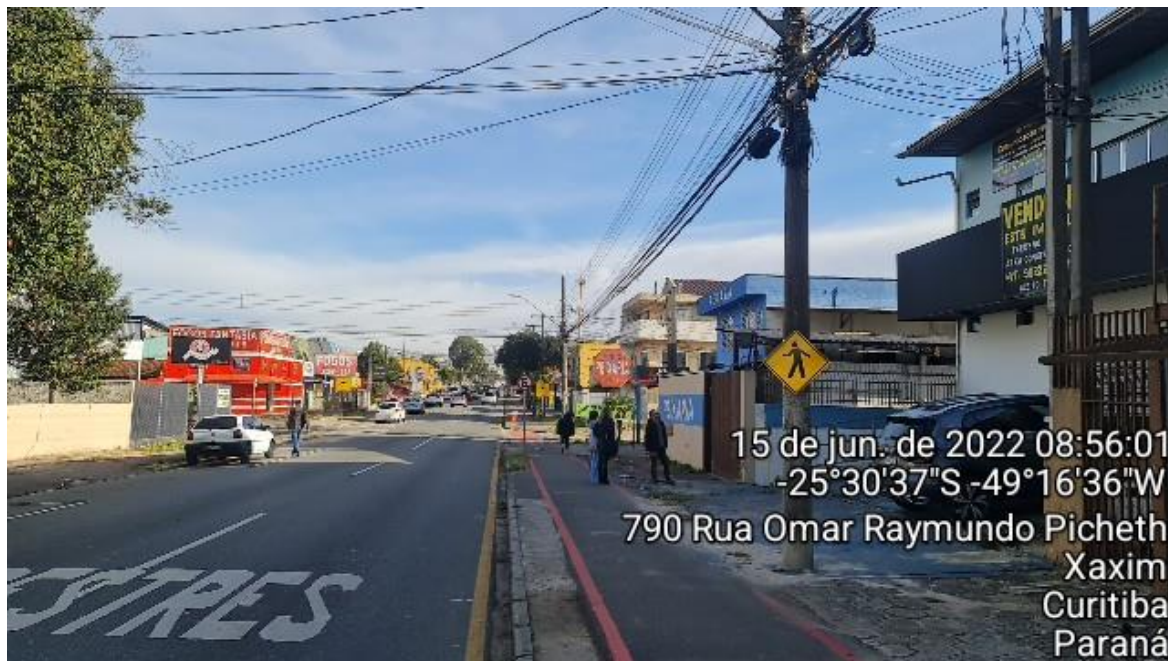
Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

9. Fotos do Imóvel

Frente do Imóvel



Rua frente do Imóvel





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Rua frente do Imóvel



Sub solo





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Sub solo



Sub solo





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Fundos do terreno



Fundos do Imóvel





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Interior do imóvel - 1º pavimento



Interior do imóvel - 1º pavimento





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Interior do imóvel - 1º pavimento



Banheiros - 1º pavimento





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Interior do imóvel - 2º pavimento



Interior do imóvel - 2º pavimento





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Interior do imóvel - 2º pavimento



Interior do imóvel - 2º pavimento





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Varanda - 2º pavimento



Banheiros - 2º pavimento





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

10. Valor da Construção

Para a determinação dos valores referentes a:

- **Construção / Benfeitorias**, utilizou-se o Método de Quantificação do Custo, conforme NBR 14.653-2 Avaliação de Bens, para identificar o custo de reedição de benfeitorias, que deve ser auferido pelo custo unitário básico da construção da região da região (CUB-PR) mediante seu padrão construtivo.
- **CUB-PR**, consultado no site do SINDUSCON-PR, mês de referência Junho/2022, conforme link e tabela abaixo:

<https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

CUB/m²

SINDUSCONPR

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Junho/2022.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO

R-1	2.052,13	0,36%
PP-4	1.890,24	0,50%
R-8	1.797,84	0,44%
PIS	1.405,26	0,43%

PADRÃO NORMAL

R-1	2.515,89	0,35%
PP-4	2.373,30	0,40%
R-8	2.072,20	0,41%
R-16	2.002,17	0,40%

PADRÃO ALTO

R-1	3.133,72	0,64%
R-8	2.540,71	0,52%
R-16	2.580,59	0,76%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL

CAL-8	2.364,99	0,43%
CSL-8	2.051,04	0,40%
CSL-16	2.737,87	0,41%

PADRÃO ALTO

CAL-8	2.531,96	0,43%
CSL-8	2.260,37	0,45%
CSL-16	3.015,51	0,44%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.124,92	0,12%
GI	1.149,38	0,07%



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

NÚMERO DA CONSTRUÇÃO	1																				
NOME DA CONSTRUÇÃO	PRÉDIO COMERCIAL																				
Fotografia Externa 	Fotografia Interna 																				
Valor do Custo Unitário Básico (CUB) - JUNHO de 2022 - Sinduscon-PR Tipologia Comercial - Padrão Normal - CSL-8 - Valor Base 2.051,04 em R\$ / m ²																					
Tipologia da Construção <table border="1"> <tr> <td>Código do Tipo da Construção</td> <td>23</td> <td>Classe</td> <td>Comercial - Serviço - Industrial</td> </tr> <tr> <td>Grupo</td> <td>Escritório</td> <td>Padrão</td> <td>Mínimo</td> </tr> <tr> <td>Elevador</td> <td>Sem</td> <td>Intervalo de Valores</td> <td>Mínimo</td> </tr> <tr> <td>Fator de conversão do CUB (K)</td> <td>1,452</td> <td>CUB para a Tipologia</td> <td>2.978,11</td> </tr> </table>		Código do Tipo da Construção	23	Classe	Comercial - Serviço - Industrial	Grupo	Escritório	Padrão	Mínimo	Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Mínimo	Fator de conversão do CUB (K)	1,452	CUB para a Tipologia	2.978,11				
Código do Tipo da Construção	23	Classe	Comercial - Serviço - Industrial																		
Grupo	Escritório	Padrão	Mínimo																		
Elevador	Sem	Intervalo de Valores	Mínimo																		
Fator de conversão do CUB (K)	1,452	CUB para a Tipologia	2.978,11																		
Dados da Construção <table border="1"> <tr> <td>Área Construída</td> <td>666,00</td> <td>Idade Aparente em Anos</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Estado de Conservação (EC)</td> <td>E</td> <td>Vida Útil provável em Anos</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Fator de Depreciação (FD)</td> <td>38,10</td> <td>Fator de Projetos</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Vu em R\$ / m² (Vu)</td> <td>2.978,11</td> <td>BDI</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Descrição do Estado de Conservação</td> <td colspan="2">Necessitando de Reparos Simples</td> </tr> </table>		Área Construída	666,00	Idade Aparente em Anos	21	Estado de Conservação (EC)	E	Vida Útil provável em Anos	60	Fator de Depreciação (FD)	38,10	Fator de Projetos	1,00	Vu em R\$ / m ² (Vu)	2.978,11	BDI	1,00	Descrição do Estado de Conservação		Necessitando de Reparos Simples	
Área Construída	666,00	Idade Aparente em Anos	21																		
Estado de Conservação (EC)	E	Vida Útil provável em Anos	60																		
Fator de Depreciação (FD)	38,10	Fator de Projetos	1,00																		
Vu em R\$ / m ² (Vu)	2.978,11	BDI	1,00																		
Descrição do Estado de Conservação		Necessitando de Reparos Simples																			
Avaliação da Construção <table border="1"> <tr> <td>Valores</td> <td>Nova</td> <td>Depreciação</td> <td>Usada</td> </tr> <tr> <td>Unitário em R\$ / m²</td> <td>2.978,11</td> <td>1.134,66</td> <td>1.843,45</td> </tr> <tr> <td>Total em R\$</td> <td>1.983.421,31</td> <td>755.683,52</td> <td>1.227.737,79</td> </tr> </table>		Valores	Nova	Depreciação	Usada	Unitário em R\$ / m ²	2.978,11	1.134,66	1.843,45	Total em R\$	1.983.421,31	755.683,52	1.227.737,79								
Valores	Nova	Depreciação	Usada																		
Unitário em R\$ / m ²	2.978,11	1.134,66	1.843,45																		
Total em R\$	1.983.421,31	755.683,52	1.227.737,79																		
Informações Patrimoniais Contábeis <table border="1"> <tr> <td>Vida Útil Residual em Anos</td> <td>39</td> <td>Percentual Que Foi Depreciado</td> <td>38,10%</td> </tr> <tr> <td>Taxa de Depreciação Anual Residual Futura</td> <td></td> <td></td> <td>1,59%</td> </tr> </table>		Vida Útil Residual em Anos	39	Percentual Que Foi Depreciado	38,10%	Taxa de Depreciação Anual Residual Futura			1,59%												
Vida Útil Residual em Anos	39	Percentual Que Foi Depreciado	38,10%																		
Taxa de Depreciação Anual Residual Futura			1,59%																		
CÁLCULO DA AVALIAÇÃO DO CURRAL <table border="1"> <tr> <td>1.227.737,79</td> </tr> <tr> <td>Arredondamento</td> </tr> <tr> <td>R\$ 1.228.000,00</td> </tr> <tr> <td>UM MILHÃO, DUZENTOS E VINTE E OITO MIL REAIS</td> </tr> </table>		1.227.737,79	Arredondamento	R\$ 1.228.000,00	UM MILHÃO, DUZENTOS E VINTE E OITO MIL REAIS																
1.227.737,79																					
Arredondamento																					
R\$ 1.228.000,00																					
UM MILHÃO, DUZENTOS E VINTE E OITO MIL REAIS																					



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

11. Valor do terreno / lote

Para a determinação dos valores referentes a:

- **Terreno / Lote**, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14.653-2 Avaliação de Bens.
- **Imóvel**, utilizou-se o Método Evolutivo, conforme NBR 14.653-2 Avaliação de Bens.

12. Localização dos Elementos Amostrais





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

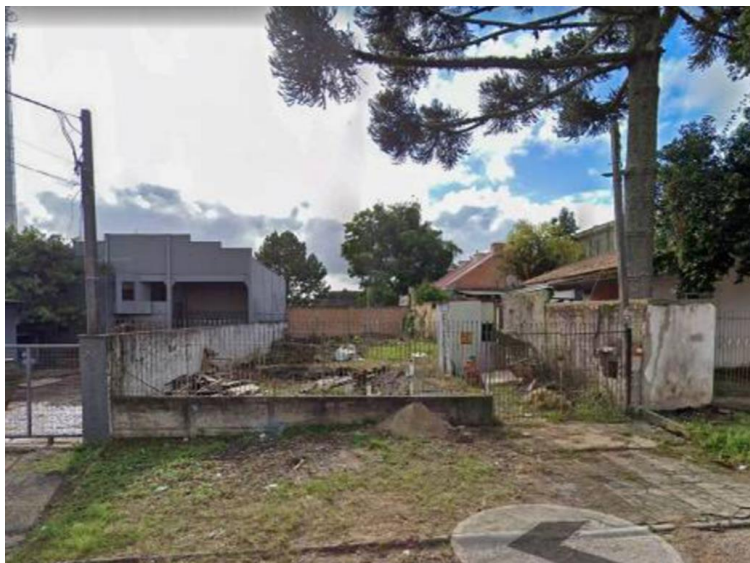
13. Fotos e Dados dos Elementos Amostrais

Elemento 1



Endereço	Bairro	Valor em R\$	Área em m²
Rua Desembargador Estandislau Cardoso nº 509	Xaxim	450.000,00	363,00

Elemento 2



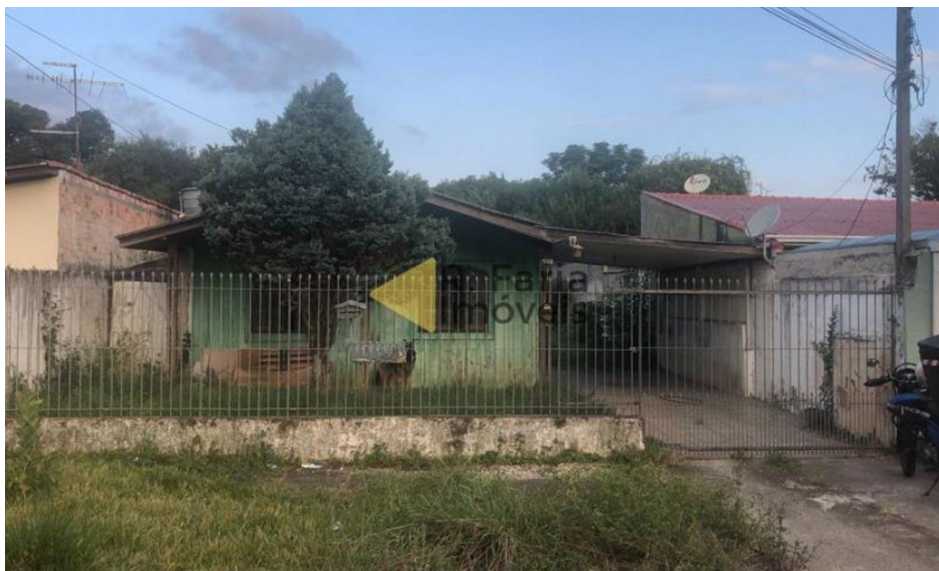
Endereço	Bairro	Valor em R\$	Área em m²
Rua Desembargador Estandislau Cardoso nº 620	Xaxim	450.000,00	363,00





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Elemento 3



Endereço	Bairro	Valor em R\$	Área em m²
Rua Desembargador João Antônio de Barros Júnior nº 503	Xaxim	403.000,00	493,00

Elemento 4



Endereço	Bairro	Valor em R\$	Área em m²
Rua 11 de Agosto, 509	Xaxim	419.000,00	360,00





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agronômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Elemento 5



Endereço	Bairro	Valor em R\$	Área em m²
Rua Waldemar Loureiro Campos nº 4618	Xaxim	580.000,00	445,00



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

15. Valor unitário adotado em R\$ / m²

Vu = 1.034,71 R\$ / m²

16. Cálculo do valor do terreno / lote

Fórmula	Vt = valor do terreno em R\$	At = área do terreno em m ²	Vu = valor unitário do terreno em R\$/m ²
$Vt = At \times Vu$	a ser calculado	440,00	1.034,71

Cálculo:

$Vt = 440,00 \times 1.034,71 = 455.272,40$

Arredondamento

R\$ 455.000,00 (Quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)

17. Cálculo do valor total do imóvel

Fórmula	Vt = valor do terreno em R\$	Vc = valor da construção em R\$
$Vti = Vt + Vc$	455.000,00	1.228.000,00

Cálculo:

$Vti = 455.000,00 + 1.228.000,00$

R\$ 1.683.000,00 (Um milhão, seiscentos e oitenta e três mil reais)

18. Cálculo do valor do fator de comercialização - FC

É utilizada a seguinte fundamentação para determinar o valor de comercialização:

- Ao realizar a avaliação de um imóvel, utilizando-se do método evolutivo para a avaliação das benfeitorias, utilizando-se do método do custo de reprodução a avaliação final do imóvel deve ser feita somando-se o valor do terreno com o valor das benfeitorias e adicionando-se uma terceira parcela que corresponde à diferença entre o valor de mercado e o valor do custo de reprodução.





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Valores do Imóvel

Valor do Terreno em R\$	455.000,00
Valor das Construções e Benfeitorias em R\$	1.228.000,00

Cálculo da Taxa de Renda Composta Anual do Imóvel

Taxa Básica de Renda Anual para o Capital Terreno (it)	Mínima %	Média %	Máxima %
Zona de Alta Densidade ou Central	1,00	2,00	3,00
Zona de Média Densidade	2,00	3,00	4,00
Zona de Baixa Densidade	2,00	3,00	4,00

it adotado %	3,00
não liquidez %	1,50
valorização %	-1,50
taxa final (it) %	3,00

Taxa Básica de Renda Anual para o Capital Benfeitorias (ib)	Mínima %	Média %	Máxima %
Construções e Benfeitorias	4,00	5,00	6,00

ib adotado %	4,00
não liquidez %	1,50
depreciação %	2,00
taxa de risco %	1,00
taxa final (ib) %	8,50





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Cálculo da Taxa Composta de Renda Anual (ir)

Fórmula

$$ir = (Vt \times it + Vb \times ib) / (Vt + Vb)$$

Onde

ir = Taxa Composta de Renda Anual em %

Vt = Valor do Terreno em R\$

it = Taxa Final de Renda Anual para o Capital Terreno

Vb = Valor das Benfeitorias em R\$

ib = Taxa Final de Renda Anual para o Capital Benfeitorias

Dados

ir = A ser calculado

Vt = R\$ 455.000,00

it = 3,00

Vb = R\$ 1.228.000,00

ib = 8,50

Cálculo

$$ir = (455.000,00 \times 3,00 + 1.228.000,00 \times 8,50) / (455.000,00 + 1.228.000,00)$$

$$ir = 7,01$$





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Cálculo do Fator de Comercialização (Fc)

Fórmula

$$Fc = (tri \times cvp) / 1 - (tri \times cvp)$$

Onde

Fc = Fator de Comercialização

tri = taxa de renda líquida mensal (aluguel) própria para o imóvel variável entre 8 % e 15 % ao ano

cvp = coeficiente de valor presente de uma série de recebimentos mensais sucessivos, para uma taxa de juros igual à remuneração de capitais

$$cvp = ((1 + i)^n - 1) / i * (1 + i)^n$$

i = taxa de juros mensal igual à remuneração de capitais

n = prazo de execução da construção das benfeitorias em meses

Dados

i = 14,25

n = 24

cvp 20,776600

Fc

1,12

19. Resultado da Avaliação

Valor da Construção: VC = 1.228.000,00

Valor do Terreno: VT = 455.000,00

Valor do Imóvel = VI = (VC + VT) x FC

Onde FC é o fator de comercialização



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Foi justificado FC = 1,12 de acordo com a planilha no item anterior

$$VI = (1.228.000,00 + 455.000,00) \times 1,12 = 1.884.960,00$$

Arredondamento: R\$ 1.885.000,00

(Um milhão, oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

20. Cálculo do valor de liquidação forçada

É utilizado a seguinte conceito para determinar o valor de liquidação forçada:

- O Valor de Liquidação Forçada de um imóvel é o valor presente do mesmo, que se origina através de um desconto atribuído ao seu valor de mercado através da utilização de uma taxa de desconto, tempo máximo estimado para concretizar a negociação ou venda e custos de manutenção representado através do seu índice de liquidez.

Justificativa

O valor do índice de liquidez foi obtido através da planilha a seguir:

VARIÁVEIS PARA DEFINIR O ÍNDICE DE LIQUIDEZ DO VALOR DO IMÓVEL							
Nº	1	2	3	4	5	6	7
CARACTERÍSTICAS	NÍVEL POTENCIAL DE POSSÍVEIS PRETENDENTES	QUALIDADES RELATIVAS DO BEM	ASPECTOS DE OPORTUNIDADE COMO INVESTIMENTO	DISPONIBILIDADE DE BENS SEMELHANTES EM OFERTA	RESTRIÇÕES DE USO IMPOSTAS POR LEGISLAÇÃO	ESTIMATIVA DE PRAZO DE VENDA	TAXA DE JUROS DE MERCADO
VARIAÇÕES	ALTO = 1	ALTA = 1	GRANDE = 1	PEQUENA = 1	PEQUENA = 1	12 MESES = 1	6 % a.a. = 1
	MÉDIO = 2	MÉDIA = 2	MÉDIA = 2	MÉDIA = 2	MÉDIA = 2	24 MESES = 2	9 % a.a. = 2
	BAIXO = 3	BAIXA = 3	PEQUENA = 3	GRANDE = 3	GRANDE = 3	36 MESES = 3	12 % a.a. = 3
AVALIANDO	2	2	2	1	2	3	3
ÍNDICE DE LIQUIDEZ ARREDONDADO EM %							28,57

O índice de liquidez foi calculado em 28,57 %, portanto, o valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado conforme a fórmula a seguir:



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Formula: $V_f = V_i \times (100 - IL) / 100$

Onde: V_f = Valor de Liquidação Forçada em R\$

V_i = Valor do Imóvel em R\$ (valor terreno + valor construções)

IL = Valor do Índice de Liquidez em %

Dados: V_f = A ser calculado

V_i = R\$ 1.885.000,00

IL = 28,57 %

Cálculo: $V_f = 1.885.000,00 \times (100 - 28,57) / 100 = 1.346.455,50$

Arredondamento: R\$ 1.346.000,00

(Um milhão, trezentos e quarenta e seis mil reais)

21. Especificação da Avaliação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Ítem	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Número de pontos		10		



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Descrição	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou caso de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Número de pontos				7

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias fatores

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





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Ítem	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 reedição	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
Número de pontos				6

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

22. Grau de Precisão e Fundamentação

Grau de Precisão: III

Grau de Fundamentação: II





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

23. Matrícula

REGISTRO DE IMÓVEIS 8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná Rua Voluntários da Pátria, 475 - Edif. ASA 2º andar - Sala 3 - Fone: 333-4107	REGISTRO GERAL	FICHA 43281/1
TITULAR: ITALO CONTI JÚNIOR C.P.F. 00405659/91	MATRÍCULA Nº 43281	NÚMEROS

IMÓVEL: - Lote nº 05 (cinco), da Quadra nº 24 (vinte e quatro), da =
Planta "VILA SÃO PEDRO", sita no arrabalde do Pinheirinho, Distrito=
do Portão, nesta Capital, medindo 11,00 metros de frente para a Aveni=
da Lucania, atualmente rua Omar R. Picheth, por 40,00 metros de fun=
dos em ambos os lados, de forma retangular, sem benfeitorias, confron=
tando do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a referida rua com o
lote nº 04, pelo lado direito, com o lote nº 06 e na linha de fun=
dos confronta com o lote nº 19, todos da mesma Quadra e Planta, com a
área total de 440,00m2. - Indicação Fiscal: Setor 81 - Quadra 234 - Lo=
te 6.000-9. -

PROPRIETÁRIOS: - OLIVIO SCHEIDT e sua mulher AGLAIR MARIA MARQUES =
SCHEIDT, brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar, residen=
te em Ponta Grossa-PR., ele portador da C.I. 503.028-PR., ela da C.I.
nº92992-PR., CPF nº 002.564.559. -

TÍTULO AQUISITIVO: - nº 1083 do livro 3 da 4a. Circunscrição. -

RESSALVA: - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e
confrontações) foram supridos no título apresentado por declaração
e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Artigo 33 do Pro
vimento nº 356. - DOU FE. - CURITIBA, 13 DE AGOSTO DE 1984. - (a) -
OF. DO REGISTRO. -

R. 1/43281: - Protocolo 63158. Consoante Escritura Pública de Compra
e Venda, lavrada às fls. 17 do livro nº 222-N do 5º Tabelião desta =
Capital, datada de 30 de Abril de 1971, OLIVIO SCHEIDT e sua mulher=
AGLAIR MARIA MARQUES SCHEIDT, supra qualificados, venderam a "RAUL RO=
CHA", brasileiro, casado, do comércio, residente nesta Capital, a Rua=
Omar R. Picheth nº 809, C.I. 781.415-PR., CPF 017.726.439-04, o imó=
vel objeto da presente matrícula, pela importância de Cr\$ 2.200,00 =
(DOIS MIL E DUZENTOS CRUZEIROS), sem condições. - (DIST. 775. CUSTAS
Cr\$ 24.029,00; FPP - Cr\$ 5.059,00; CPC - Cr\$ 1.265,00; SISA - T.N.
90742, pago sobre Cr\$ 2.200,00). - DOU FE. - CURITIBA, 13 DE AGOSTO=
DE 1984. - (a) OF. DO REGISTRO. -

R.2/43.281 - Prot. 206.964, de 07/08/2000 - Consoante Escritura
Pública de Doação, lavrada às fls. 119/120, do Livro nº 649-na, no
Quinto (5º) Tabelionato desta Capital, em 16 de março de 1994, RAUL
ROCHA e sua mulher LAURINDA PEREIRA DA ROCHA, brasileiros, do
comércio e do lar, portadores, respectivamente, das C.I. nºs
781.415-PR e 826.429-PR, inscritos no CPF/MF sob nº 017.726.439-04,
residentes e domiciliados à Rua José Maria da Silva Paranhos, 828 -
Vila Guarani, em Colombo-PR, doaram a **ANA MARIA ROCHA
GOUVEIA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de
bens com VALDIR LUIZ GOUVEIA, secretária, portadora da C.I. nº
3.412.041-2-PR e do CIC nº 405.251.719-91, residente e domiciliada
à Rua Omar R. Pichet, nº 809, nesta Capital, o imóvel objeto da
presente matrícula, pelo valor de Cr\$-2.990.000,00 (dois milhões,
novecentos e noventa mil cruzeiros reais), estimado para efeitos
fiscais, sem condições. Comparecem como concordantes: Reinaldo
Rocha, do comércio, portador da C.I. nº 4.527.845-PR e Sílvia da
Rocha, motorista, portador da C.I. nº 3.607.295-4-PR e do CIC nº

MATRÍCULA Nº 43281

SEQUE NO VERSO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:06/05/2020 16:03:44



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

CONTINUAÇÃO

500.213.389-49, ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados à Rua José Maria da Silva Paranhos, n° 828 - Vila Guarani, em Colombo-PR. (ITBI Guia GR-4 n° 00310, paga sobre o valor de CR\$-2.990.000,00. FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3°, VII, b, n° 18, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1° da Lei 12.604/99. Custas: 4.312 VRC = R\$-323,40). Dou fé. Curitiba, 07 de agosto de 2000. (a) Sidinei Corrêa OFICIAL DO REGISTRO. CJS

R-3/43.281 - Prot. 208.666, de 22/09/2000 - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida, de Auto Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos, lavrada às fls. 99/105, do Livro n° 1122-N, no Segundo (2°) Tabelionato de Notas desta Capital, em 19 de setembro de 2000, ANA MARIA ROCHA GOUVEIA e seu marido VALDIR LUIZ GOUVEIA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, secretária e motorista, portadores, ela da C.I. n° 3.412.041-2-PR e do CIC n° 405.251.719-91, ele da C.I. n° 4.911.727-2-PR e do CIC n° 750.241.879-20, residentes e domiciliados à Rua Omar Raimundo Pichet, 809, nesta Capital, venderam à DÉBORA PERES, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da C.I. n° 5.066.863-0-PR e do CIC n° 773.683.719-87, residente e domiciliada à Rua José Dalnegro, 154, sobrado 01 - Xaxim, nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$-43.500,00 (quarenta e três mil e quinhentos reais), sem condições. (ITBI Guia n° 428.886, paga sobre o valor de R\$-43.500,00. Apresentada GR-FUNREJUS no valor de R\$-87,00, quitada. Custas: 4.312 VRC = R\$-323,40). Dou fé. Curitiba, 22 de setembro de 2000. (a) Sidinei Corrêa OFICIAL DO REGISTRO. am

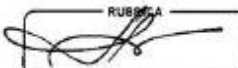
R-4/43.281 - Prot. 208.666, de 22/09/2000 - Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida, de Auto Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos, lavrada às fls. 99/105, do Livro n° 1122-N, no Segundo (2°) Tabelionato de Notas desta Capital, em 19 de setembro de 2000, DÉBORA PERES, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, o imóvel objeto da presente matrícula, com todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em favor do CONSÓRCIO NACIONAL CIDADELA S/C. LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Nilo Cairo, 42, nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob n° 82.282.401/0001-46, para garantia da dívida da importância equivalente, na data da escritura, a R\$-12.647,97 (doze mil, seiscentos e quarenta e sete reais e noventa e sete centavos), resultante do crédito a que fez jus a Devedora, na qualidade de consorciada, como subscritora da Quota n° 172, do Grupo n° 006, do Consórcio de Imóvel administrado pelo Credor, por contemplação, por lance, na 67ª Assembléia, realizada em 24.07.2000. A dívida confessada e reconhecida, que abrange o valor da quota, acrescida da Taxa de Administração e Fundo de Reserva, mais a tarifa de Seguro Prestamista, será paga pela Devedora ao Credor, em 18 (dezoito) parcelas mensais, sucessivas e reajustadas com base na variação do índice CUB/SINDUSCON/PR, acrescidas de juros e das demais taxas e encargos respectivos, de acordo com o Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, sendo o valor da mais próxima prestação de R\$-702,00 (setecentos e dois reais) e com vencimento estabelecido para 19 de setembro de 2000. Multa: 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizadas monetariamente. Demais cláusulas e condições constantes da referida escritura. (FUNREJUS

SEQUE

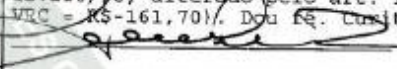
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br)-Visualizado em: 05/05/2020 16:03:44

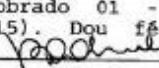


Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

RUBRICA  FICHA 43.281/2

CONTINUAÇÃO

não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 11, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99. Custas: 2.156 VRC = R\$-161,701/ Dou ff. Curitiba, 22 de setembro de 2000. (a)  OFICIAL DO REGISTRO. am

AV-5/43.281 - Prot. 249.186, de 13/02/2003 - Consoante Instrumento Particular de Quitação - 162/02, firmado nesta Capital, em 20 de junho de 2002, pelo credor fiduciário Consórcio Nacional Cidadela S/C. Ltda., com firma reconhecida, que fica arquivado neste Ofício, AVERBA-SE O CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária, objeto do registro 4 (quatro), da presente matrícula, em virtude da quitação da dívida, ficando, por consequência, cancelado aquele registro e consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em proveito da fiduciante DÉBORA PERES, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da C.I. nº 5.066.863-0-PR e do CIC nº 773.683.719-87, residente e domiciliada à Rua José Dalnegro, 154, sobrado 01 - Xaxim, nesta Capital. (Custas: 630 VRC = R\$-66,15). Dou ff. Curitiba, 13 de fevereiro de 2003. (a)  OFICIAL DO REGISTRO. am

R-6/43.281 - Prot. 249.187, de 13/02/2003 - Consoante Escritura Pública de Instituição de Limite de Crédito para Compras Rotativo, com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 38/42, do Livro 336-E, no Tabelionato Distrital do Pinheirinho, desta Capital, em 10 de fevereiro de 2003, figurando, como Credora, SHERWIN-WILLIAMS DO BRASIL IND. E COM. LTDA. - DIVISÃO LAZZAR, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Gal. Barreto de Meneses, 3000 - Jardim Silvina, em São Bernardo do Campo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.872.306/0040-76; como Devedora, DEBORA PERES - ME, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Omar Raimundo Picheth, 809, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.229.341/0001-57 e, como Garantidora Hipotecante, DEBORA PERES, brasileira, divorciada, gerente de vendas, portadora da C.I. nº 5.066.863-0-PR e do CIC nº 773.683.719-87, residente e domiciliada à Rua Omar Raimundo Picheth, 809 - Vila São Pedro, nesta Capital; o imóvel objeto da presente matrícula, inclusive, futuras acessões e benfeitorias, de propriedade da Garantidora Hipotecante, foi HIPOTECADO EM PRIMEIRO GRAU, em favor da Credora, para garantia do integral cumprimento dos termos da escritura, de todas as vendas a prazos havidas entre a Credora e a Devedora e dos débitos decorrentes do crédito rotativo para compra de mercadorias a prazo, concedido pela Credora à Devedora, até o limite de R\$-250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), que vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos, contados desta data; sendo que Devedora confessou dever à Credora a quantia de R\$-203.096,37 (duzentos e três mil, noventa e seis reais e trinta e sete centavos), originária de duplicatas, a ser paga da seguinte forma: R\$-110.400,00 (cento e dez mil quatrocentos reais), correspondentes às duplicatas vencidas até 08 de fevereiro de 2003, inclusive os juros de mora, em 16 (dezesseis) parcelas iguais e sucessivas, no valor de R\$-6.900,00 (seis mil e novecentos reais) cada uma, através de depósito bancário nos vencimentos constantes da escritura (§ 3º, da cláusula 1ª) e o restante, correspondente às demais duplicatas, será pago via banco nos respectivos vencimentos. Multa: 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor. Demais cláusulas e condições constantes da referida escritura. (Apresentada

SEQUE

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:06/05/2020 16:03:44



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

CONTINUAÇÃO

GR-FUNREJUS no valor de R\$-500,00, quitada. Custas: 2.156 VRC = R\$-226,38). Dou fé. Curitiba, 13 de fevereiro de 2003. (a) *madure* OFICIAL DO REGISTRO.

R-7/43.281 - Prot. 384.827, de 05/08/2010 - Consoante Mandado, expedido pelo Juízo de Direito da Quarta (4ª) Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, extraído dos Autos sob nº 81.804/2009, de Execução Fiscal, movida pelo MUNICÍPIO DE CURITIBA contra DÉBORA PERES e Auto de Arresto, lavrado em 20 de julho de 2010, que ficam, por cópias, arquivados neste Ofício, efetua-se o registro do ARRESTO do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada DÉBORA PERES, para assegurar a execução do débito exequendo no valor de R\$-6.833,26 (seis mil oitocentos e trinta e três reais e vinte e seis centavos), em 31/08/2009. (FUNREJUS: R\$-13,66. Custas: 445,42 VRC = R\$-46,77). Dou fé. Curitiba, 10 de agosto de 2010. (a) *madure* OFICIAL DO REGISTRO.

EA *ps*

R-8/43.281 - Prot. 417.016, de 11/11/2011 - Consoante Certidão expedida pelo Cartório da Nona (9ª) Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 28 de outubro de 2010, extraída dos Autos sob nº 2181/2009, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por SHERWIN-WILLIAMS DO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. - DIVISÃO LAZZURIL contra DEBORA PEREZ - ME, que fica arquivada nesta Serventia, efetua-se o registro da PENHORA do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de DÉBORA PERES, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R\$292.588,11 (duzentos e noventa e dois mil quinhentos e oitenta e oito reais e onze centavos), mais cominações legais. (Apresentada GR-FUNREJUS no valor de R\$585,18, quitada. Custas: 1.293,60 = R\$-182,40). Dou fé. Curitiba, 1º de dezembro de 2011. (a) *madure* OFICIAL DO REGISTRO.

ea. *ps*

R-9/43.281 - Prot. 432.863, de 03/07/2012 - Consoante Mandado, expedido pelo Juízo de Direito da Segunda (2ª) Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 10 de outubro de 2011, extraído dos Autos sob nº 0020005-64.2010.8.16.0004, de Execução Fiscal, movida pelo MUNICÍPIO DE CURITIBA contra DÉBORA PERES e Auto de Arresto e Depósito, lavrado em 28 de junho de 2012, que ficam, por cópias, arquivados neste Ofício, efetua-se o registro do ARRESTO do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de DEBORA PERES, para assegurar a execução do débito exequendo. (FUNREJUS no valor R\$100,40 sobre a Avaliação de R\$50.200,00. Custas: 189,01 VRC = R\$26,65). Dou fé. Curitiba, 06 de julho de 2012. (a) *madure* OFICIAL DO REGISTRO.

SEGUIE

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:06/05/2020 16:03:44



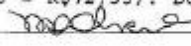
Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

RUBRICA 	FICHA 43.281/03F
--	----------------------------

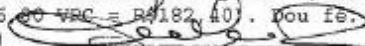
CONTINUAÇÃO

REGISTRO.

ntr

R-10/43.281 - Prot. 441.005, de 25/10/2012 - Consoante Mandado, expedido pelo Juízo de Direito da Terceira (3ª) Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 15 de agosto de 2012, extraído dos Autos sob nº 7.033/2011, de Execução Fiscal, movida pelo MUNICÍPIO DE CURITIBA contra DÉBORA PERES e Auto de Penhora, Depósito e Avaliação, lavrado em 23 de outubro de 2012, que ficam, por cópias, arquivados neste Ofício, efetua-se o registro da **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de DÉBORA PERES, para garantia do pagamento do débito em execução, de R\$10.215,93 (dez mil, duzentos e quinze reais e noventa e três centavos). (FUNREJUS no valor R\$817,80 sobre a Avaliação de R\$830.500,00. Custas: 513,00 VRC = R\$72,33). Dou fé. Curitiba, 26 de outubro de 2012. (a) 
OFICIAL DO REGISTRO.

ntr

R-11/43.281 - Prot. 444.619, de 17/12/2012 - Consoante Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira (1ª) Vara Federal das Execuções Fiscais de Curitiba, Seção Judiciária do Paraná, em 03 de agosto de 2012, extraído dos Autos sob nº 2007.70.00.027076-0, de Execução Fiscal, movida pela UNIÃO - FAZENDA NACIONAL contra DEBORA PERES - ME e DÉBORA PERES e Auto de Penhora e Depósito de Imóvel, lavrado em 12 de dezembro de 2012, que ficam arquivados neste Serviço de Registro de Imóveis, efetua-se o registro da **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de DÉBORA PERES, para garantia do pagamento do débito em execução, de R\$47.272,33 (quarenta e sete mil, duzentos e setenta e dois reais e trinta e três centavos), mais acréscimos legais. (FUNREJUS no valor R\$84,54. Custas: 646,00 VRC = R\$182,40). Dou fé. Curitiba, 20 de dezembro de 2012. (a) 
OFICIAL DO REGISTRO.

ntr

AV-12/43.281 - Prot. 444.619, de 17/12/2012 - Procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar que, em decorrência da constrição constante do registro 11 (onze), o imóvel objeto da presente matrícula, tornou-se **INDISPONÍVEL** a vista do disposto no artigo 53, § 1º, da Lei nº 8.212, de 24.07.1991. (Custas: 60,00 VRC = R\$8,46). Dou fé. Curitiba, 20 de dezembro de 2012. (a) 
OFICIAL DO REGISTRO.

ntr

R-13/43.281 - Prot. 580.830, de 17/05/2018 - Consoante Mandado de Penhora nº 413/2018, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira (1ª) Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - Projudi, do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 08 de abril de 2018, extraído dos Autos (Processo) SEGUIE

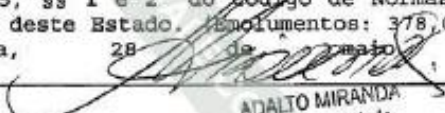
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:06/05/2020 16:03:44



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

— CONTINUAÇÃO —

sob nº 0010659-02.2008.8.16.0185, de Execução Fiscal (Assunto Principal: Dívida Ativa), em que figuram como Exequente, MUNICÍPIO DE CURITIBA (CNPJ/MF: 76.417.005/0001-86) e como Executada, DÉBORA PERES (C.I.: 5.066.863-0-PR e CPF/MF: 773.683.719-87) e Auto de Penhora, Depósito e Avaliação, lavrado em 30 de março de 2018, encaminhados pelo sistema "via mensageiro" datado de 16/05/2018, às 11:46h, que ficam arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, efetua-se o registro da **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada, DÉBORA PERES, para garantia do pagamento do débito exequendo no valor de R\$6.303,96 (seis mil trezentos e três reais e noventa e seis centavos), mais cominações legais. **Observação:** Foi solicitado ao Juízo de origem a inclusão na conta de liquidação do processo das despesas relativas aos emolumentos e do FUNREJUS, este no valor de R\$12,61 (doze reais e sessenta e um centavos), a teor disposto no art. 555, §§ 1 e 2º do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado. Emolumentos: 378,00 VRC = R\$72,95). Dou fé. Curitiba, 28 de maio de 2018. (a)

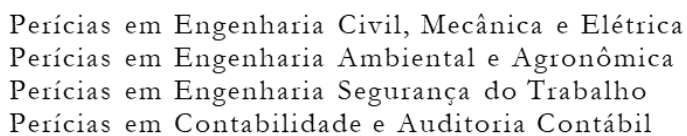

ADALTO MIRANDA
Escr. Juramentado

BE. OFICIAL DO REGISTRO.

— CERTIDÃO — PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VAL

— SEGUIE —

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br/-Visualizado em:05/05/2020 16:03:44



The image displays a set of architectural drawings for a building project, laid out on a single sheet of paper. The drawings are organized into several sections:

- Top Section:** Features a large floor plan labeled "PLANTA SUPERIOR" (Upper Floor Plan). It shows a rectangular building footprint with various rooms, corridors, and a central staircase area. Dimensions are provided along the edges.
- Middle Section:** Contains a smaller floor plan labeled "PLANTA TERREIRO" (Terrace Floor Plan), which shows the layout of the ground floor, including a large open area and a smaller structure. It also includes a detailed view of a staircase labeled "ESCALA".
- Bottom Section:** Shows a cross-section or profile view labeled "PERFIL DO TERRENO" (Terrain Profile). It illustrates the ground level and the building's elevation, with a longitudinal section line and a transverse section line.
- Right Side:** Includes a vertical section or elevation view labeled "SECCAO VERTICAL", showing the building's profile and internal structure.
- Left Side:** Contains a small table or schedule, likely detailing the materials or specifications for the building components.

The drawings are executed in black ink on a light-colored background, with clear lines and text. The overall layout is professional and detailed, typical of architectural blueprints.



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

25. Certificado de Conclusão de Obra

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA DEPARTAMENTO DE URBANISMO DIRETORIA DE CONTROLE DE EDIFICAÇÕES	
CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRAS NÚMERO: 100714	
CERTIFICO QUE A EDIFICAÇÃO DESTINADA A COMERCIO E SERVICO DE BAIRRO.....	
PROPRIEDADE DE:	DEBORA PERES.....
CONSTRUÍDO POR:	017632DPR SONIA MARA STEINBOCK..... A1804 SONIA MARA STEINBOCK.....
PLANEJADO POR:	017632DPR SONIA MARA STEINBOCK.....
SITUADO A :	S507 R OMAR RAYMUNDO PICHETH.....N. 807.....
INDICAÇÃO FISCAL:	81.234.005 *
FOI CONCLUÍDA DE ACORDO COM ALVARÁ Nº	120780
CLASSE	DE
A	09/04/2001
OBSERVAÇÕES:	"VALE P/ HABITE-SE".....
HRBQ	01790574C111 RC2165-- 2002
PROCESSO :	0106690/2002
VISTORIADO POR:	072817
EXPEDIDO POR:	072110
T I P O :	**
VISTORIA :	TOTAL
Nº DE PAVIMENTOS :	02
Nº DE SUB SOLOS :	1
Á R E A :	***666.00
ÁREA REFORMADA:	*****
N A T U R E Z A :	ALVENARIA
CURITIBA 05 DE NOVEMBRO DE 199 2002.	
CHEFE DE DIVISÃO ARQ. GILBERTO PEREIRA SILVA Matr. 72817-6 - CREA 14438-D/Pr	DIRETOR NELSON ROBERTO GAPSKI Engº Civil - CREA 13.447-D PR Matr. 87.586-7



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

26. ART

Página 1/1

 **Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720223683365

1. Responsável Técnico
ALEXANDRE GARCIA LAGO
Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 1711242381
Carteira: PR-126959/D

2. Dados do Contrato
Contratante: **SIDINEI CORRÊA** CPF: 018.233.569-07
R MONSENHOR IVO ZANLORENZI, 4400
SL 164-3B CIDADE INDUSTRIAL - CURITIBA/PR 81280-350
Contrato: (Sem número) Celebrado em: 15/06/2022
Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira

3. Dados da Obra/Serviço
R OMAR RAYMUNDO PICHETH, 807
XAXIM - CURITIBA/PR 81810-150
Data de início: 15/06/2022 Previsão de término: 12/07/2022 Coordenadas Geográficas: -25,510184 x -49,27867
Finalidade: Outro

4. Atividade Técnica
Execução
[Avaliação] de imóveis
Quantidade 440,00 Unidade M2
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder à baixa desta ART

5. Observações
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL COM 666m² DE ÁREA CONSTRUÍDA EM CURITIBA/PR, MATRÍCULA 43.281

6. Declarações
Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante à sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2023, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná - CREA-PR, localizada Rua Dr. Camargo, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41.3300-8727, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.
Declaração assinada eletronicamente por ALEXANDRE GARCIA LAGO, registro Crea-PR PR-126959/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 12/07/2022 e hora 18h10.

7. Assinaturas
Documento assinado eletronicamente por ALEXANDRE GARCIA LAGO, registro Crea-PR PR-126959/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 12/07/2022 e hora 18h10.
SIDINEI CORRÊA - CPF: 018.233.569-07

8. Informações
- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confes.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 045 0067

Nosso número: 2410101720223683365

Valor da ART: R\$ 88,78

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 12/07/2022 18:11:30
www.crea-pr.org.br





Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

Recomendamos a impressão desse Comprovante.
Para tanto, utilize a opção de impressão de seu browser.

	Comprovante de Pagamento Boleto de Cobrança Data: 12/07/2022
Nome do Banco Destinatário: CAIXA ECONOMICA FEDERAL	
Número de Identificação: 10490.81290 43010.117240 02236.833626 9 90540000008878	
Razão Social Beneficiário: CONSELHO REG ENGENHARIA E AGRON PR	
Nome Beneficiário: CONSELHO REG ENGENHARIA E AGRON PR	
CPF/CNPJ Beneficiário: 076.639.384/0001-59	
Razão Social Beneficiário Final:	
CNPJ/CPF Beneficiário Final:	
Instituição Recebedora: 237	
Nome Pagador: ALEXANDRE GARCIA LAGO	
CPF/CNPJ Pagador: 066.656.509-01	
Data de Vencimento: 22/07/2022	
Valor: 88,78	Multa: 0,00
Desconto: 0,00	Juros: 0,00
Abatimento: 0,00	Valor do Pagamento: 88,78
Bonificação: 0,00	
Data do Pagamento: 12/07/2022	Hora: 18:17:53
Descrição do Pagamento: ART laudo 30386	
Debitado da: Conta-Corrente	
A transação acima foi realizada através do(a) BRADESCO CELULAR, dentro das condições especificadas. O lançamento consta no extrato do(a) cliente SIDINEI CORREA, CPF 018.233.569-07, Agência 1197 - Conta 11533, da data de pagamento, sob o número de protocolo 0000094.	
Banco Bradesco S.A. http://www.bradesco.com.br	

AUTENTICAÇÃO

dECTV5ju #AgbmzSm EPSUFn?M w54MTuJR qFAUE8av h4cK6SeW UASMAC2P puDnTBVF
xW2kmnEE iWEEM2J7 ?LszXISs nbna9DF3 fSDVa5@3 DZDjUyJo vFPv6kqO 5RsE3CGB
gjLP3tP3 3UTIIu5Z SE*u?2tC ZkBMVdtF KP6FxpBZ ?gASDgGd 82440202 10290091



Perícias em Engenharia Civil, Mecânica e Elétrica
Perícias em Engenharia Ambiental e Agrônômica
Perícias em Engenharia Segurança do Trabalho
Perícias em Contabilidade e Auditoria Contábil

27. Considerações finais

Foram realizados três cálculos conforme abaixo:

Valor de Mercado do Imóvel	R\$	1.683.000,00
Valor de Mercado do Imóvel com FC "Fator de Comercialização"	R\$	1.885.000,00
Valor de Mercado com Liquidação Forçada	R\$	1.346.000,00

Como observação, um parâmetro muito importante para instituições financeiras é o Valor de Liquidação Forçada, onde sua definição conforme a ABNT NBR 14.653-Parte1 é a "condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado", ou seja, é o valor do imóvel quando é necessário vendê-lo em um prazo menor ou imediato, para recuperação de investimento ou crédito. Cada instituição define a sua regra, existem muitos casos em que o valor de mercado é levado em consideração.

28. Encerramento

Este parecer técnico possui ao todo **41 laudas**, todas assinadas digitalmente e ao final datada e assinada.

O perito que elaborou a presente perícia judicial encontra-se à disposição para novos trabalhos e para eventuais dúvidas ou esclarecimentos quanto a presente perícia.

Este trabalho deve ser interpretado de modo conjunto, complementar e interativo entre todos os elementos do processo.

Curitiba, 18 de julho de 2022.

SIDINEI CORREA
Perito Avaliador - CREA / PR – 75455 / D
Associado ao IBAPE/PR



Assistente Técnico - **ALEXANDRE GARCIA LAGO**
Engenheiro Civil - CREA / PR – 126959 / D

