

LAUDO DE AVALIAÇÃO



NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		15/6/2013	003/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Antonina esquina Rua Riachuelo	2.390	Quadra 059 - Lote 9A	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Centro	Cascavel	PR	1/059/9A

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Fachada - Rua Antonina



Fachada - Rua Riachuelo

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 2.388.000,00 (DOIS MILHÕES TREZENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS)

ÁREAS AVERBADAS E NÃO AVERBADAS

Área averbada :	0,00	Área não averbada :	1.479,00	Área Total Averbada :	0,00
Ampliação averbada :	0,00	Ampliação não averbada :	0,00	Área Total de Ampliação :	0,00
Total averbada :	0,00	Total não averbada :	1.479,00	TOTAL EDIFICADO :	1.479,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: ☒ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: ☒ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	Ronald Peixoto Drabik	PR-13.007/D
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 15 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel - PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO



INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	Fossa		
X Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública		
DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X	X	X	X			X
500 a 1000 m							
Mais 1000 m					X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes	industrial	☒	comercial	☒	multifamiliar	unifamiliar
padrão construtivo predominante	popular		baixo	☒	médio	alto
acesso	difícil		razoável	☒	bom	ótimo
facilidade de estacionamento	nenhuma		pouca	☒	razoável	grande
valorização imobiliária	ruim		razoável		boa	☒ ótima

LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
	☒	no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
		no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7	8	☒ 9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez	baixa	média	☒ alta
----------	-------	-------	--

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 58.689 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Cascavel - PR. Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção. Existe sobre o terreno uma edificação em alvenaria com área estimada não averbada de 1.479,00 m² (área retirada do GeoPortal Cascavel). Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis. O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel - PR

Fone: 41 3226-9469 CEP: 85.810-021

e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DO IMÓVEL



TERRENO

Área Global do Terreno :		1.720,00 m²	Fração Ideal :		1,0000	Cota do Terreno :			1.720,00 m²
Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Frete	Fundos	Lat. Direita	Lat. Esquerda	
Regular	Abaixo	Plano/semi plano	Esquina	Seca	40,00	40,00	43,00	43,00	

EDIFICAÇÃO

Área averbada:		0,00 m²		Área não Averbada:		1.479,00 m²		Área Total:		1.479,00 m²		Nº Pavimentos:		2													
Residência:		Isolada		Geminada		Apartamento		Outro Tipo:		X		Tipo da construção:		Barracão													
Nº de Unidades sobre o Terreno :						1						Uso :				Público				Fechamento :				Alvenaria			
Posição :						Centralizada						Cobertura:				Fibrocimento				Ocupação:				Antigo CTG			
Padrão de acabamento:						Baixo						Concepção do Projeto:				Simplex				Idade Aparente:				30 anos			
Estado de Conservação:						Desgastada						Vida Útil Remanescente:				30 anos				Zoneamento:				ZEA 1 - Centro 2			

DEPENDÊNCIAS

1 Salão	Escritório	2 Banheiros	Salas Auxiliares	10 Vagas Descobertas
1 Cozinha	1 Casa máquinas	Vestibário	Depósito	Garagem Coberta

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO TERRENO

$$VU = (18.202509 + -0.10264742 * \text{Área lote} \frac{1}{2} + -65.274954 * 1/\text{Testada} + 0.71810327 * \text{Esquina} + 0.00040539421 * \text{Taxa ocupação}^2 + 9.8870767 * \text{PGV-2011} \frac{1}{2} + 1.5106806 * \ln(\text{Data})) ^ 2$$

LIMITE SUPERIOR DO TERRENO		VALOR MÉDIO DO TERRENO		LIMITE INFERIOR DO TERRENO	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R\$ 1.469,50	R\$ 2.527.547,74	R\$ 1.277,83	R\$ 2.197.867,60	R\$ 1.086,16	R\$ 1.868.187,46

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

ÁREA OU COTA		VALOR DO M² DO TERRENO		VALOR DO TERRENO	
TERRENO (A) m²	1.720,00	R\$ 1.277,83		R\$ 2.197.867,60	
BENFEITORIA OU ÁREA NÃO AVERBADA		CUSTO UNITÁRIO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
CONSTRUÇÃO (B) m²	1.479,00	R\$ 307,81		R\$ 455.244,32	
SOMA DO VALOR DO TERRENO + CONSTRUÇÃO (A + B)			FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO		(TERRENO + CONSTRUÇÃO) * FC
R\$ 2.653.111,92			0,90		R\$ 2.387.800,73
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL		VALOR DO M² DO IMÓVEL ADOTADO		VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO	
1.479,00 m²		R\$ 1.614,60		R\$ 2.388.000,00	

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) O Imóvel como um todo, apresenta vícios construtivos aparentes? ☐ Sim ☒ Não
Caso presente, justificar:
- b) O Imóvel aparenta condições de habitabilidade? ☒ Sim ☐ Não
Caso negativo, justificar:

Observação:

- Para estimativa de custo da edificação do antigo CTG, utilizamos os conceitos adotados pelo Prof. Dr. Engenheiro José Fiker, onde verificamos que a edificação se enquadra como padrão simples que define um valor unitário entre 0,41 a 0,80 do CUB para este tipo de edificação;
- Adotamos para base de cálculo que mais se enquadra para a edificação em questão, o índice de 0,60 sobre o valor do CUB-OESTE referente ao mês de Abril/2013 que corresponde a R\$ 1.078,32 p/m², resultando em R\$ 646,99 p/m².

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1 582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: +55 3226-9469 CEP: 85 810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU =(18.202509 +0.10264742 * Área lote½ +65.274954 * 1/Testada +0.71810327 * Esquina +0.00040539421 * Taxaocupação² +9.8870767 * PGV-2011½ +1.5106806 * ln(Data)) ^ 2

Avaliando		LAUDO
Endereço	Rua Antonina esquina Rua Riachuelo	003/2.013
Numeração Predial	2.390	
Complemento	Quadra 059 - Lote 9A	
Loteamento	Centro	Área total (m²)
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCATEL	
GeoPortal	1/059/9A	1.720,00
Área do Terreno	1.720,00	
Valor (arredondado)	2.198.000,00	
V/m² (arredondado)	1.277,83	
Tipo	Barracão	
Data	15/06/13	
Idade aparente	30,00	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	2.197.867,60	1.277,83
Valor Mínimo	1.868.187,46	1.086,16
Valor Máximo	2.527.547,74	1.469,50

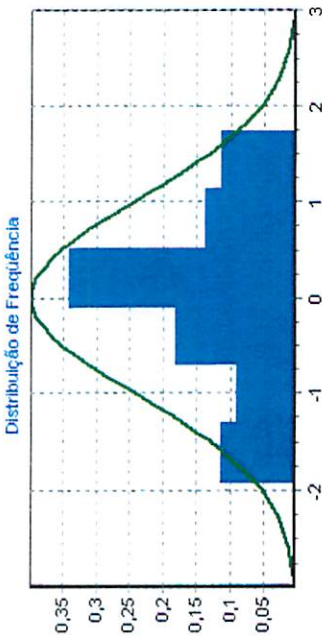
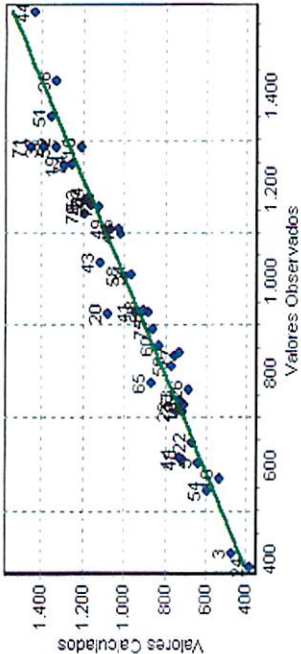
Valor Unitário adotado :

Valor Adotado do Terreno :

Local/ Data

Cascavel, sábado, 15 de junho de 2013


Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
CPF: 317.049.059-15
CREA: PR-13.007/D



Data de referência:

15/6/2013 11:28

Informações complementares:

Número de variáveis: 12

Número de variáveis consideradas: 7

Número de dados: 77

Número de dados considerados: 44

Resultados Estatísticos:

Linear

Coefficiente de correlação: 0,972296

Coefficiente de determinação: 0,945359

Coefficiente de determinação ajustado: 0,936498

Fisher-Snedecor: 106,69

Significância: 0,01

Não-Linear

Coefficiente de determinação: 0,941076

Normalidade dos resíduos

65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

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

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores

Área lote

Testada

Esquina

Taxa ocupação

PGV-2011

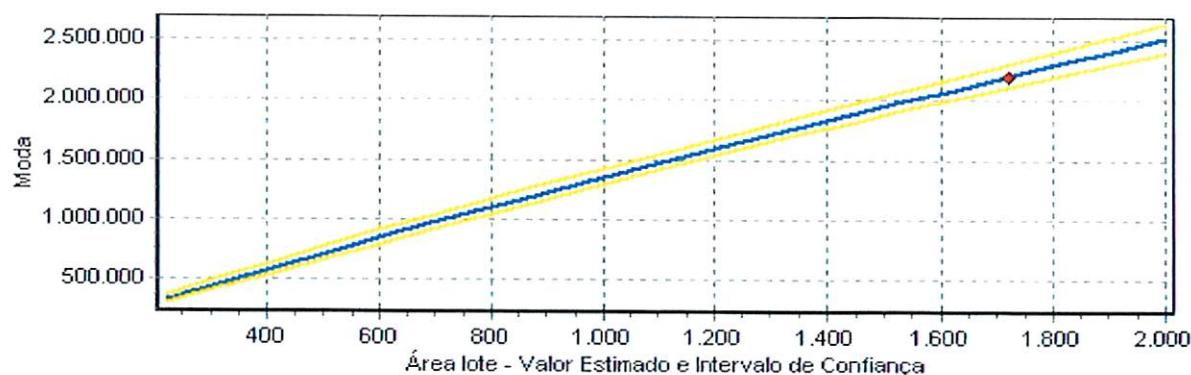
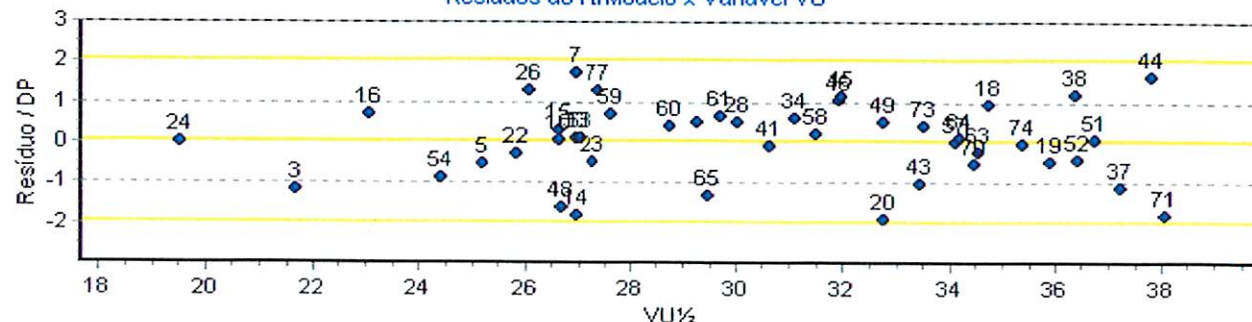
Data

VU

● Calculado

Análise Mista

Resíduos do PtrModelo x Variável VU



	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área lote	$x^{1/2}$	-1,78	8,26	-1,91%
Testada	$1/x$	-3,35	0,19	2,77%
Esquina	x	1,54	13,18	4,56%
Taxa ocupação	x^2	1,42	16,26	0,68%
PGV-2011	$x^{1/2}$	19,18	0,01	8,47%
Data	$\ln(x)$	7,28	0,01	1,91%
VU	$y^{1/2}$			

MÉTODO EVOLUTIVO



Endereço: Rua Antonina esquina Rua Riachuelo
 Número: 2.390
 Complemento: Quadra 059 - Lote 9A
 Tipo: Barracão
 Ocupação: Antigo CTG
 Área terreno - m²: 1.720,00
 Área construída - m²: 1.479,00

TERRENO

Valor/m² - Terreno - Campo de Arbitrio

Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 1.086,16	R\$ 1.277,83	R\$ 1.469,50

Valor de Mercado do Terreno Adotado	R\$ 2.197.867,60
-------------------------------------	------------------

CONSTRUÇÃO DEPRECIADA

Custo de Novo	VU de Novo / m²	Padrão-Fiker	Conservação	Vida útil (anos)	Idade aparente (anos)
R\$ 956.898,21	R\$ 646,99	Barracão alvenaria	Desgastada	60	30

Valor Máximo Depreciado (R\$):	Valor Médio Depreciado (R\$):	Valor Mínimo Depreciado (R\$):
R\$ 383.333,42	R\$ 455.244,32	R\$ 527.155,22

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - FC

FC - arbitrado	0,9000
----------------	--------

VALOR FINAL

Valor do Terreno Adotado	R\$ 2.197.867,60
Valor Médio da construção depreciada	R\$ 455.244,32
Valor Total - Terreno + Construção	R\$ 2.653.111,92
Fc - arbitrado	0,9000
Valor final	R\$ 2.387.800,73

Valor do Imóvel Arredondado	R\$ 2.388.000,00
Valor Unitário Arredondado	R\$ 1.614,60

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 2.388.000,00

(DOIS MILHÕES TREZENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS)

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E CÁLCULO PELO CUB

CLASSE COMERCIAL

CUB: Custo Unitário Básico da Construção

Padrão: GALPÃO SIMPLES

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.

B - CARACTERÍSTICAS DOS ACABAMENTOS:

1- Revestimentos de paredes:

Externas:	Pintura sobre reboco ou emboço
Internas:	
Áreas secas	Pintura sobre reboco ou emboço
Áreas molhadas	Barra impermeável ou de azulejo comum nos banheiros

2- Revestimento de pisos:

Áreas secas	Cimentado rústico ou em concreto simples
Áreas molhadas	Cerâmica comum ou cacos de cerâmica

3- Esquadrias:

Portas	Madeira, ferro e/ou alumínio
Janelas	Madeira, ferro e/ou alumínio

4- Instalações elétricas:

Econômicas

5- Instalações hidráulicas:

Simples e dotadas apenas do básico.

6- Instalações especiais:

Inexistentes

7- Área externa:

Normalmente de piso cimentado ou de concreto simples.

C - VALOR UNITARIO:

0,41 a 0,80 de CUB

Índice Adotado: 0,60 de CUB

D - VALOR ADOTADO DO CUB:

- Para estimativa de custo da edificação da Guarda Patrimonial, utilizamos os conceitos adotados pelo Prof. Dr. Engenheiro José Fiker, onde verificamos que a edificação se enquadra como padrão simples que define um valor unitário entre 0,41 a 0,80 do CUB para este tipo de edificação.

- Adotamos para base de cálculo que mais se enquadra para a edificação em questão, o índice de 0,60 sobre o valor do CUB-OESTE referente ao mês de Abril/2013 que corresponde a R\$ 1.078,32 p/m², resultando em R\$ 646,99 p/m².

- O cálculo da depreciação e dos custos novos estão anexos a este laudo.

- Consideramos o estado de conservação para o imóvel como regular e adotamos um valor próximo ao médio depreciado.



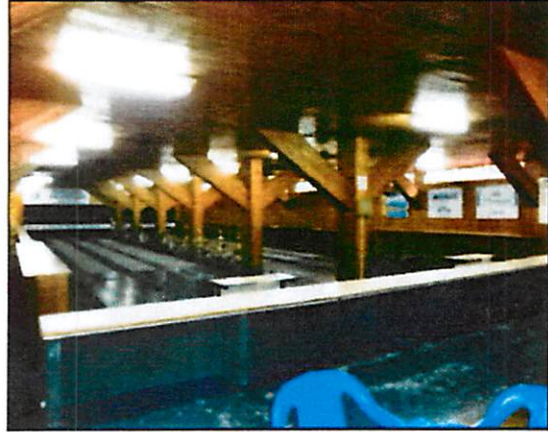
PÁTIO



SALÃO



SALÃO



PISTA DE BOLÃO



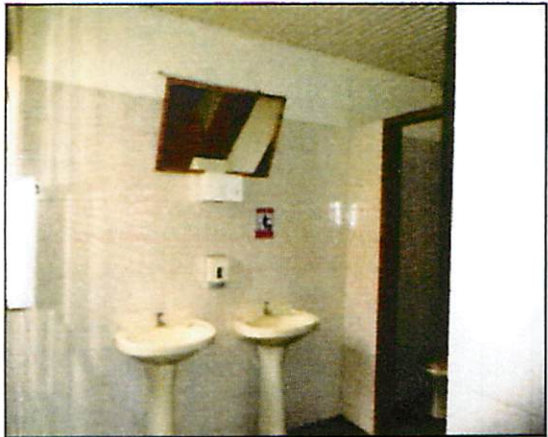
ÁREA



COZINHA



SANITÁRIOS



INTERNA - BANHEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		17/6/2013	007/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Orlando Vasconcelos	240	Quadra 022 - Lote 13	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Pioneiros Catarinenses	Cascavel	PR	20/22/13

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente



Interna

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 200.000,00

(DUZENTOS MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular:	☒	Irregular:	☐	Área informada na matrícula:	560,00	m²
Noroeste:	14,00	m	Nordeste:	40,00	m	
Sudeste:	14,00	m	Sudoeste:	40,00	m	
				ÁREA TOTAL DO TERRENO:	560,00	m²

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA:	☒ Adequada	☐ Não adequada, em vista de:
LIQUIDEZ:	☒ Adequada	☐ Não adequada, em vista de:
PERSPECTIVA DE MERCADO:	Imóvel localizado em região comercial/residencial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio-baixo, sujeito a boa valorização imobiliária.	

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	Ronald Peixoto Drabik	PR-13.007/D
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 17 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 – Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO



INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	X Fossa		
Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública		
DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X						
500 a 1000 m		X		X			X
Mais 1000 m			X		X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes		industrial		comercial		multifamiliar	☒ unifamiliar
padrão construtivo predominante		popular	☒	baixo	☒	médio	alto
acesso		difícil		razoável	☒	bom	ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	☒	razoável	grande
valorização imobiliária		ruim		razoável	☒	boa	ótima

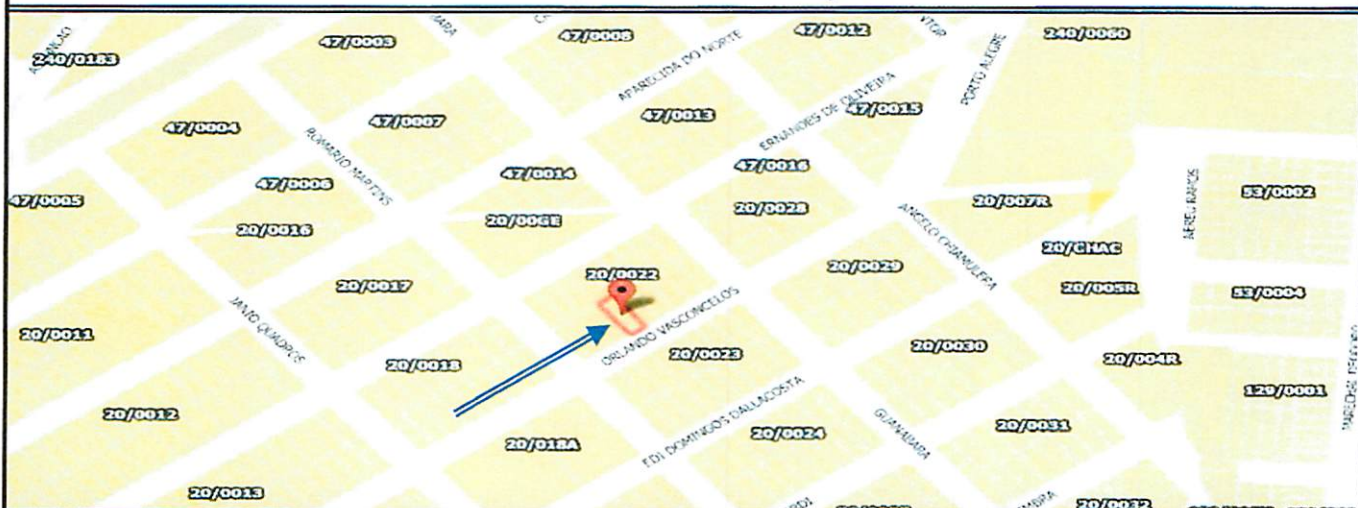
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
		no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
	☒	no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7	☒ 8	9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez		baixa	☒ média		alta
----------	--	-------	---	--	------

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



DADOS DO IMÓVEL



TERRENO

Área Global do Terreno :		560,00 m²	Fração Ideal :		1,0000	Cota do Terreno :		560,00 m²
Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso		
Retangular	No Greide	Plano	Meio de quadra	Seca	Lote Vago	Sem Uso		

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	20.077	Cartório de Registro:	2º Ofício
-------------------	--------	-----------------------	-----------

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	14,00 metros	e confronta com:	Rua Orlando Vasconcelos
No lado direito mede:	40,00 metros	e confronta com:	Lote 14
No lado esquerdo mede:	40,00 metros	e confronta com:	Lote 12A
Nos fundos mede:	14,00 metros	e confronta com:	Lote 04

USO DO SOLO

Zona	Área	Coeficiente Aproveitamento	Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade Mínima %
Zoneamento: ZEA 3	100,00%	Coef. Aprov. Máximo: 2	Tx. Ocup. 60	TX. Permeab. Mín. 40*
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.

Observações:

- Atenção - Itens marcados com * deverão ser consultadas as tabelas I a III da lei de Uso do Solo - Lei 6.179/2.013;
- Consulta de Viabilidade, conforme Uso do Solo, visualizar no site www.cascavel.pr.gov.br, clicar no ícone GeoPortal.
- Não existem benfeitorias sobre o lote.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$VU = 817.00725 * \text{Área Lote} ^{-0.43395191} * e ^{(0.21573376 * \text{Esquina})} * e ^{(1.1987213 * \text{PGV}2011\frac{1}{2})} * e ^{(0.50129979 * \text{CoefApr}\frac{1}{2})} * e ^{(-0.12080678 * 1/\text{Data})} * e ^{(0.010302613 * \text{Frente})}$$

LIMITE SUPERIOR		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R\$ 411,29	R\$ 230.320,16	R\$ 357,64	R\$ 200.278,40	R\$ 303,99	R\$ 170.236,64

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
560,00 m²	R\$ 357,64	R\$ 200.278,40	R\$ 200.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) Método utilizado para avaliação do imóvel: ☒ Comparativo Direto com Inferência Estatística ☐ Por Fatores ☐ Sem Tratamento
Avaliação sem Tratamento Estatístico, justificar:
- b) Precisão: ☐ GRAU I ☐ GRAU II ☒ GRAU III
- c) Fundamentação: ☐ GRAU I ☒ GRAU II ☐ GRAU III

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel - PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$VU = 817.00725 \cdot \text{Área Lote}^{-0.43395191} \cdot e^{(0.21573376 \cdot \text{Esquina})} \cdot e^{(1.1987213 \cdot \text{PGV}2011\frac{1}{2})} \cdot e^{(0.50129979 \cdot \text{CoefApr}\frac{1}{2})} \cdot e^{(-0.12080678 \cdot 1/\text{Data})} \cdot e^{(0.010302613 \cdot \text{Frente})}$

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Orlando Vasconcelos	007/2.013
Numero Predial	240	
Complemento	Quadra 022 - Lote 13	
Loteamento	Pioneiros Catarinenses	
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área do lote (m²)
GeoPortal	20/22/13	
Área lote (m²)	560,00	
Valor (arredondado) R\$	200.000,00	
V/m² (arredondado) R\$	357,14	
Tipo	Terreno	
Data	17/06/13	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	200.278,40	357,64
Valor Mínimo	170.236,64	303,99
Valor Máximo	230.320,16	411,29

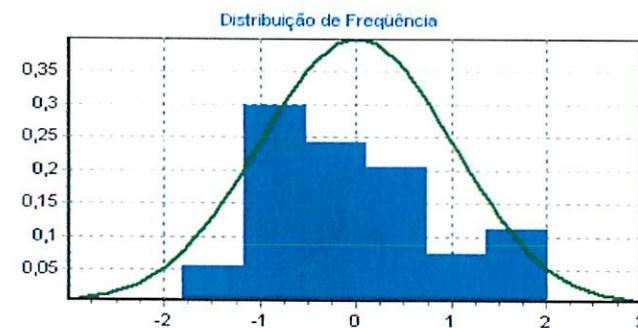
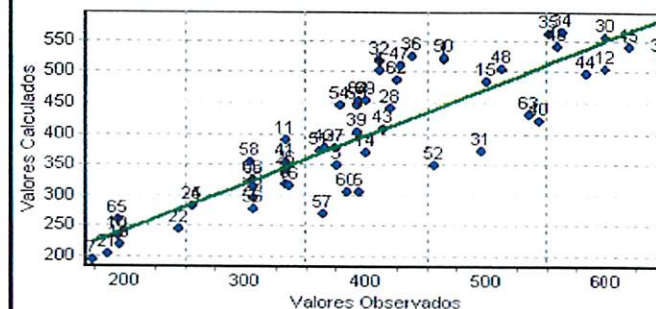
Valor Unitário adotado : 357,14

Valor Adotado Arredondado : 200.000,00

Local Data

Cascavel, segunda-feira, 17 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
CPF: 317.049.059-15
CREA: PR-13.007/D



Data de referência:

17/6/2013

Informações complementares:

Número de variáveis: 11

Número de variáveis consideradas: 7

Número de dados: 66

Número de dados considerados: 54

Resultados Estatísticos:

Linear

Coefficiente de correlação: 0,891338

Coefficiente de determinação: 0,794483

Coefficiente de determinação ajustado: 0,768246

Fisher-Snedecor: 30,28

Significância: 0,01

Não-Linear

Coefficiente de determinação: 0,739815

Normalidade dos resíduos

68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

98% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores

Área Lote

Esquina

PGV 2011

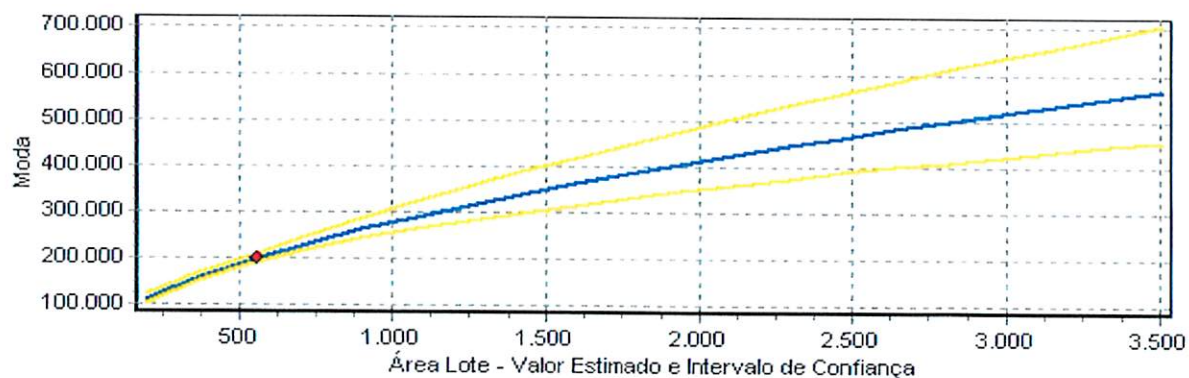
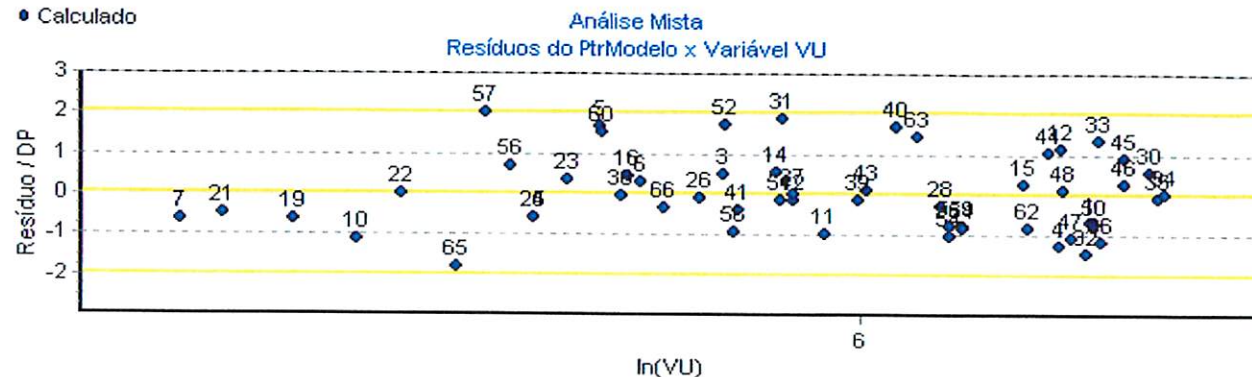
Coef Apr

Data

Frente

VU

● Calculado



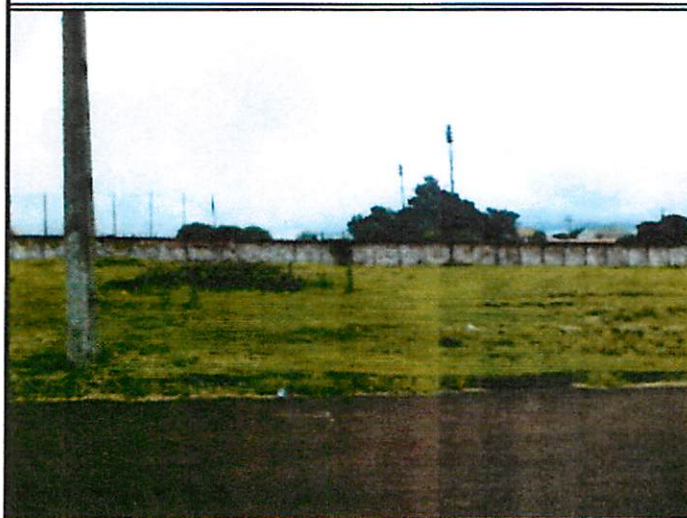
Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
$\ln(x)$	-5,31	0,01	-17,20%
x	3,36	0,16	24,10%
$x^{1/2}$	10,21	0,01	9,92%
$x^{1/2}$	6,35	0,01	3,64%
$1/x$	-2,28	2,7	0,39%
x	2,02	4,96	4,21%
$\ln(y)$			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DRABIK
ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES LTDA

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		17/6/2013	008/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Orlando Vasconcelos	198	Quadra 022 - Lote 16	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Pioneiros Catarinenses	Cascavel	PR	20/22/16

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente



Interna

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 200.000,00

(DUZENTOS MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular:	☒	Irregular:	☐	Área informada na matrícula:	560,00	m²
Noroeste:	14,00	m	Nordeste:	40,00	m	
Sudeste:	14,00	m	Sudoeste:	40,00	m	
ÁREA TOTAL DO TERRENO:					560,00	m²

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA:	☒ Adequada	☐ Não adequada, em vista de:
LIQUIDEZ:	☒ Adequada	☐ Não adequada, em vista de:
PERSPECTIVA DE MERCADO:	Imóvel localizado em região comercial/residencial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio-baixo, sujeito a boa valorização imobiliária.	

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	Ronald Peixoto Drabik	PR-13.007/D
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 17 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 – Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	X Fossa		
Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública		
DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X						
500 a 1000 m		X		X			X
Mais 1000 m			X		X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes		industrial		comercial		multifamiliar	☒ unifamiliar
padrão construtivo predominante		popular	☒	baixo	☒	médio	alto
acesso		difícil		razoável	☒	bom	ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	☒	razoável	grande
valorização imobiliária		ruim		razoável	☒	boa	ótima

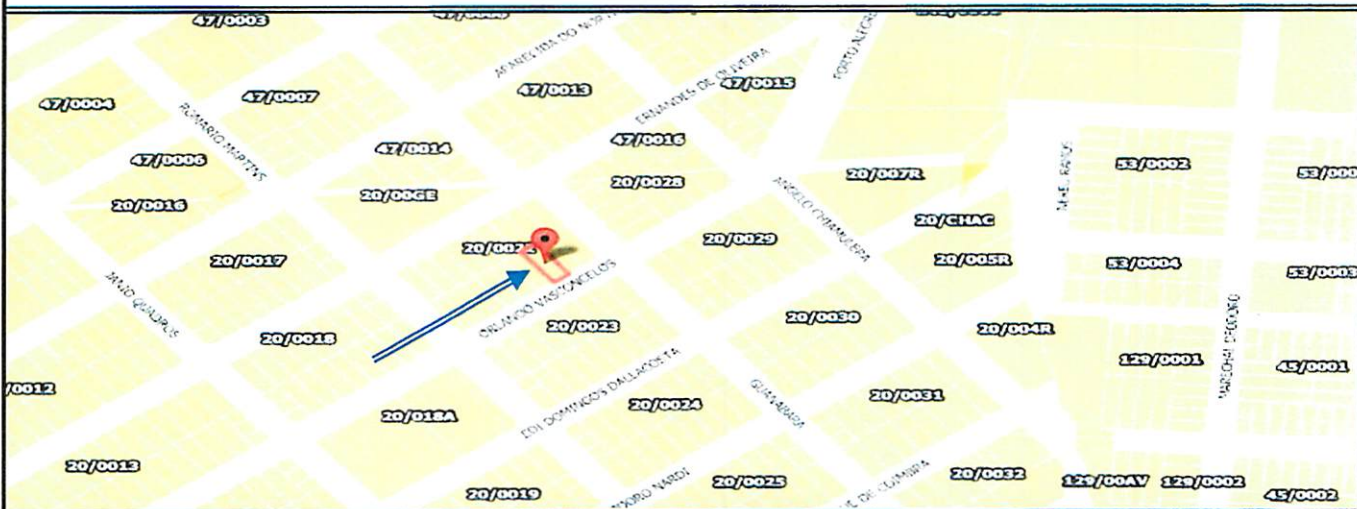
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
		no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
	☒	no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7	☒ 8	9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez		baixa	☒ média		alta
-----------------	--	-------	---	--	------

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



DADOS DO IMÓVEL



TERRENO

Área Global do Terreno :		560,00	m²	Fração Ideal :	1,0000	Cota do Terreno :	560,00	m²
Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso		
Retangular	No Greide	Plano	Meio de quadra	Seca	Lote Vago	Sem Uso		

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	18.213	Cartório de Registro:	2º Ofício
-------------------	--------	-----------------------	-----------

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	14,00	metros	e confronta com:	Rua Orlando Vasconcelos
No lado direito mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 17
No lado esquerdo mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 15
Nos fundos mede:	14,00	metros	e confronta com:	Lote 07

USO DO SOLO

Zona	Área	Coefficiente Aproveitamento	Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade Mínima %
Zoneamento: ZEA 3	100,00%	Coef. Aprov. Máximo: 2	Tx. Ocup. 60	TX. Permeab. Mín. 40*
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.

Observações:

- Atenção - Itens marcados com * deverão ser consultadas as tabelas I a III da lei de Uso do Solo - Lei 6.179/2.013;
- Consulta de Viabilidade, conforme Uso do Solo, visualizar no site www.cascavel.pr.gov.br, clicar no ícone GeoPortal.
- Não existem benfeitorias sobre o lote.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$VU = 817.00725 * \text{Área Lote}^{\wedge} - 0.43395191 * e^{\wedge} (0.21573376 * \text{Esquina}) * e^{\wedge} (1.1987213 * \text{PGV}2011\frac{1}{2}) * e^{\wedge} (0.50129979 * \text{CoefApr}\frac{1}{2}) * e^{\wedge} (-0.12080678 * 1/\text{Data}) * e^{\wedge} (0.010302613 * \text{Frente})$

LIMITE SUPERIOR		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R\$ 411,29	R\$ 230.320,16	R\$ 357,64	R\$ 200.278,40	R\$ 303,99	R\$ 170.236,64

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
560,00 m²	R\$ 357,64	R\$ 200.278,40	R\$ 200.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) Método utilizado para avaliação do imóvel: ☒ Comparativo Direto com Inferência Estatística ☐ Por Fatores ☐ Sem Tratamento
 Avaliação sem Tratamento Estatístico, justificar:
- b) Precisão: ☐ GRAU I ☐ GRAU II ☒ GRAU III
- c) Fundamentação: ☐ GRAU I ☒ GRAU II ☐ GRAU III

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel - PR
 Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
 e-mail: drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$VU = 817.00725 \cdot \text{Área Lote}^{-0.43395191} \cdot e^{(0.21573376 \cdot \text{Esquina})} \cdot e^{(1.1987213 \cdot \text{PGV2011} \frac{1}{2})} \cdot e^{(0.50129979 \cdot \text{CoefApr} \frac{1}{2})} \cdot e^{(-0.12080678 \cdot 1/\text{Data})} \cdot e^{(0.010302613 \cdot \text{Frente})}$

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Orlando Vasconcelos	008/2.013
Numero Predial	198	
Complemento	Quadra 022 - Lote 16	
Loteamento	Pioneiros Catarinenses	
Município	Cascavel	Área do lote (m²)
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	
GeoPortal	20/22/16	
Área lote (m²)	560,00	
Valor (arredondado) R\$	200.000,00	560,00
V/m² (arredondado) R\$	357,14	
Tipo	Terreno	
Data	17/06/13	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	200.278,40	357,64
Valor Mínimo	170.236,64	303,99
Valor Máximo	230.320,16	411,29

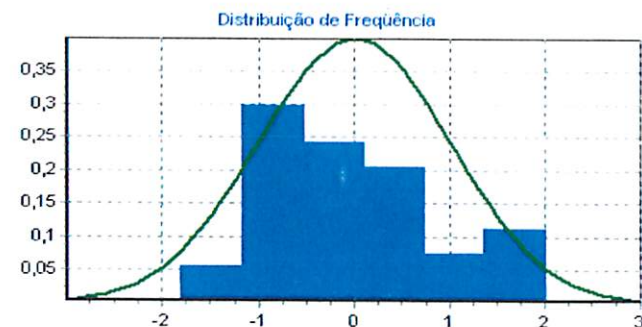
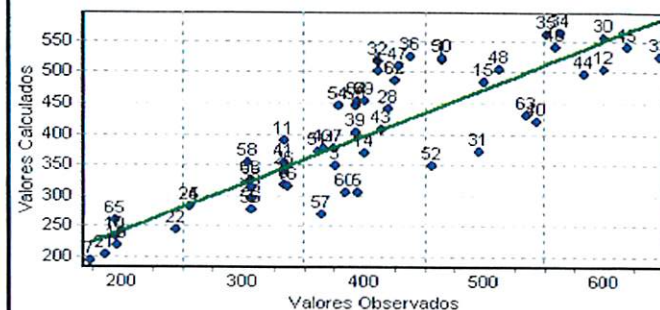
Valor Unitário adotado : 357,14

Valor Adotado Arredondado : 200.000,00

Local Data

Cascavel, segunda-feira, 17 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
CPF: 317.049.059-15
CREA: PR-13.007/D



Data de referência:

17/6/2013

Informações complementares:

Número de variáveis: 11

Número de variáveis consideradas: 7

Número de dados: 66

Número de dados considerados: 54

Resultados Estatísticos:

Linear

Coefficiente de correlação: 0,891338

Coefficiente de determinação: 0,794483

Coefficiente de determinação ajustado: 0,768246

Fisher-Snedecor: 30,28

Significância: 0,01

Não-Linear

Coefficiente de determinação: 0,739815

Normalidade dos resíduos

68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

98% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores

Área Lote

Esquina

PGV 2011

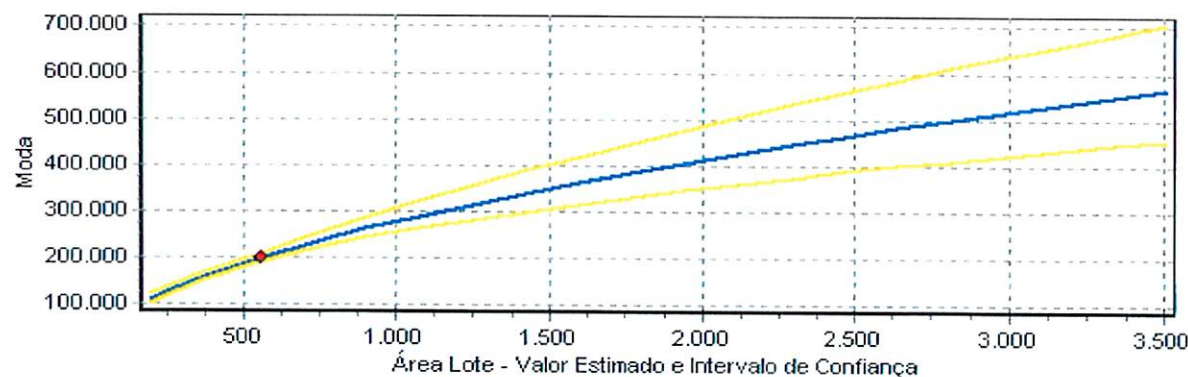
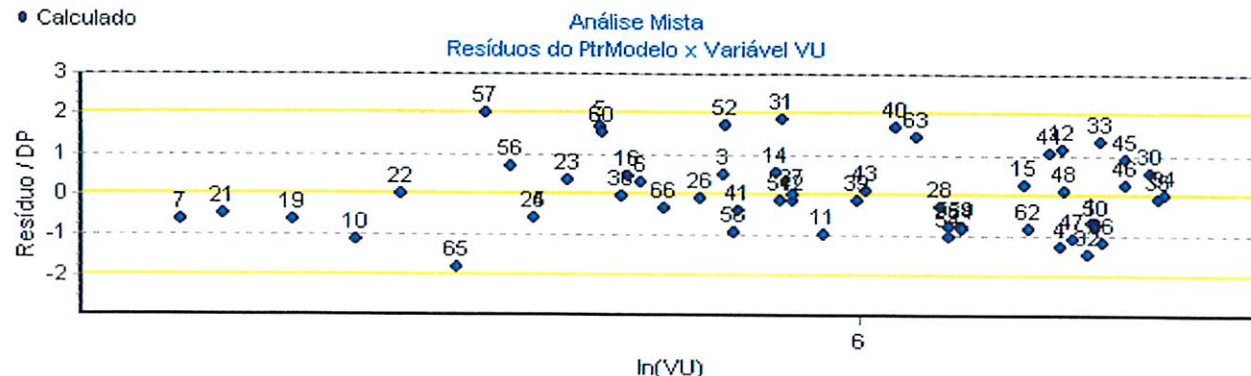
Coef Apr

Data

Frente

VU

• Calculado



Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
$\ln(x)$	-5,31	0,01	-17,20%
x	3,36	0,16	24,10%
$x^{\frac{1}{2}}$	10,21	0,01	9,92%
$x^{\frac{1}{2}}$	6,35	0,01	3,64%
$1/x$	-2,28	2,7	0,39%
x	2,02	4,96	4,21%
$\ln(y)$			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DRABIK
ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		18/6/2013	012/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Av Assunção esq. R Casemiro de Abreu	773	Quadra 028 - Lote 12A	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Alto Alegre	Cascavel	PR	06/28/12A

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente Av Assunção



Frente R Casemiro de Abreu

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 428.000,00

(QUATROCENTOS E VINTE E OITO MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular: ☐	Irregular: ☒	Área informada na matrícula: 456,45 m ²
Nordeste: 31,81 m	Sudoeste: 29,99 m	
Sudeste: 16,65 m	Oeste: 13,23 m	ÁREA TOTAL DO TERRENO: 456,45 m ²

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: ☒ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:
LIQUIDEZ: ☒ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:
PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial/residencial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio-baixo, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	Ronald Peixoto Drabik	PR-13.007/D
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 18 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel - PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	Fossa		
X Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública		
DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X	X		X			
500 a 1000 m							X
Mais 1000 m			X		X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes	industrial	☒	comercial		multifamiliar		unifamiliar
padrão construtivo predominante	popular	☒	baixo	☒	médio		alto
acesso	difícil		razoável	☒	bom		ótimo
facilidade de estacionamento	nenhuma		pouca	☒	razoável		grande
valorização imobiliária	ruim		razoável		boa	☒	ótima

LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
	☒	no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
		no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7	8	☒ 9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez	baixa	média	☒ alta
----------	-------	-------	--

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 77.068 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Cascavel - PR.
Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção.
Verificamos no local que o imóvel refere-se a lote vago.
Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DADOS DO IMÓVEL



TERRENO

Área Global do Terreno : 456,45 m²			Fração Ideal : 1,0000		Cota do Terreno : 456,45 m²	
Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso
Irregular	No Greide	Plano	Esquina	Seca	Lote Vago	Sem Uso

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	77.065	Cartório de Registro:	1º Ofício
-------------------	--------	-----------------------	-----------

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	16,65	metros	e confronta com:	Av Assunção
No lado direito mede:	31,81	metros	e confronta com:	Lote 11A
No lado esquerdo mede:	29,99	metros	e confronta com:	Rua Casemiro de Abreu
Nos fundos mede:	13,23	metros	e confronta com:	Lote 11

USO DO SOLO

Zona	Área	Coeficiente Aproveitamento	Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade Mínima %
Zoneamento: ZEA 3	100,00%	Coef. Aprov. Máximo: 2	Tx. Ocup. 60	TX. Permeab. Mín. 40*
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.

Observações:

- Atenção - Itens marcados com * deverão ser consultadas as tabelas I a III da lei de Uso do Solo - Lei 6.179/2.013;
- Consulta de Viabilidade, conforme Uso do Solo, visualizar no site www.cascavel.pr.gov.br, clicar no ícone GeoPortal.
- Não existem benfeitorias sobre o lote.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$VU = (18.202509 + 0.10264742 * \text{Área lote} \frac{1}{2} + 65.274954 * 1/\text{Testada} + 0.71810327 * \text{Esquina} + 0.00040539421 * \text{Taxa ocupação}^2 + 9.8870767 * \text{PGV-2011} \frac{1}{2} + 1.5106806 * \ln(\text{Data})) ^ 2$$

LIMITE SUPERIOR		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R\$ 1.077,71	R\$ 491.921,19	R\$ 937,14	R\$ 427.757,55	R\$ 796,57	R\$ 363.593,92

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
456,45 m²	R\$ 937,14	R\$ 427.757,55	R\$ 428.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) Método utilizado para avaliação do imóvel: ☒ Comparativo Direto com Inferência Estatística ☐ Por Fatores ☐ Sem Tratamento
 Avaliação sem Tratamento Estatístico, justificar:
- b) Precisão: ☐ GRAU I ☐ GRAU II ☒ GRAU III
- c) Fundamentação: ☐ GRAU I ☒ GRAU II ☐ GRAU III

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel - PR
 Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
 e-mail: drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$VU = (18.202509 + 0.10264742 * \text{Área lote} \frac{1}{2} + 65.274954 * 1/\text{Testada} + 0.71810327 * \text{Esquina} + 0.00040539421 * \text{Taxa ocupação}^2 + 9.8870767 * \text{PGV-2011} \frac{1}{2} + 1.5106806 * \ln(\text{Data}))^2$

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Av Assunção esq. R Casemiro de Abreu	012/2.013
Numero Predial	773	
Complemento	Quadra 028 - Lote 12A	
Loteamento	Alto Alegre	
Município	Cascavel	Área do lote (m²)
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	
GeoPortal	06/28/12A	
Área lote (m²)	456,45	
Valor (arredondado) R\$	428.000,00	456,45
V/m² (arredondado) R\$	937,67	
Tipo	Terreno	
Data	18/06/13	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	427.757,55	937,14
Valor Mínimo	363.593,92	796,57
Valor Máximo	491.921,19	1.077,71

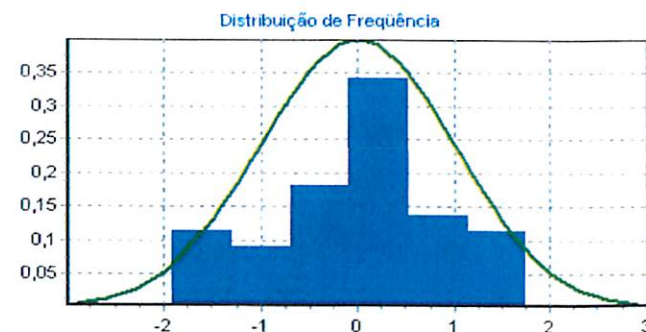
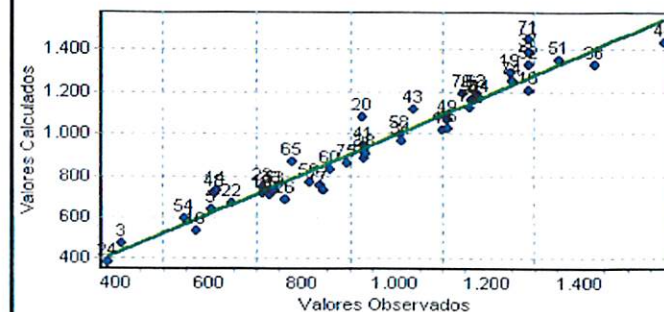
Valor Unitário adotado : 937,67

Valor Adotado Arredondado : 428.000,00

Local Data

Cascavel, terça-feira, 18 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
 CPF: 317.049.059-15
 CREA: PR-13.007/D



Data de referência:

18/6/2013

Informações complementares:

Número de variáveis: 12

Número de variáveis consideradas: 7

Número de dados: 77

Número de dados considerados: 44

Resultados Estatísticos:

Linear

Coefficiente de correlação: 0,972296

Coefficiente de determinação: 0,945359

Coefficiente de determinação ajustado: 0,936498

Fisher-Snedecor: 106,69

Significância: 0,01

Não-Linear

Coefficiente de determinação: 0,941076

Normalidade dos resíduos

65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

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

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores

Área lote

Testada

Esquina

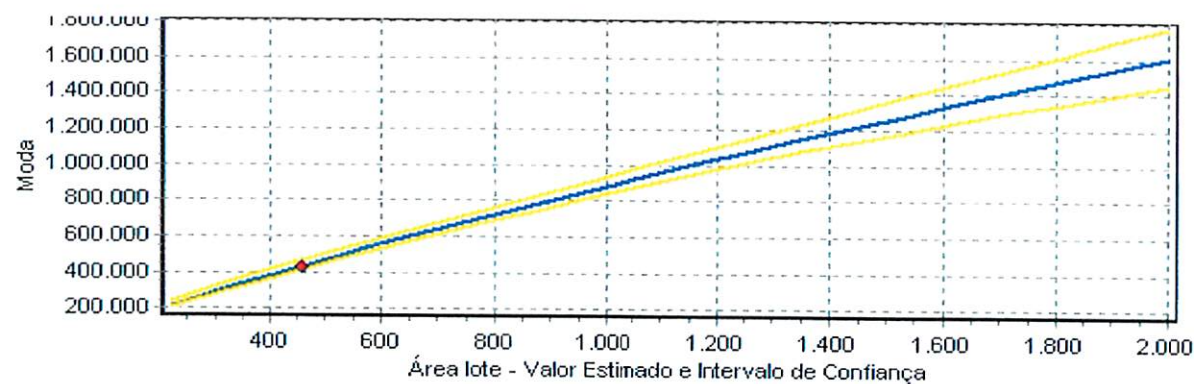
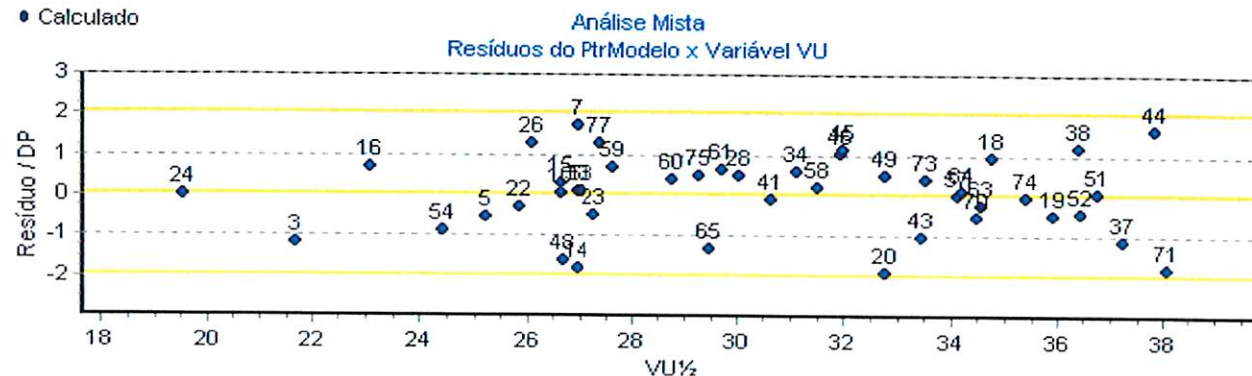
Taxa ocupação

PGV-2011

Data

VU

• Calculado



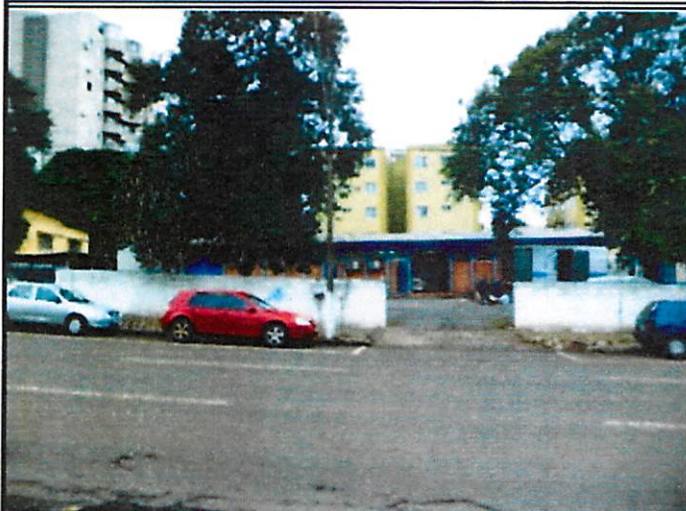
Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
$x\frac{1}{2}$	-1,78	8,26	-1,91%
$1/x$	-3,35	0,19	2,77%
x	1,54	13,18	4,56%
x^2	1,42	16,26	0,68%
$x\frac{1}{2}$	19,18	0,01	8,47%
$\ln(x)$	7,28	0,01	1,91%
$y\frac{1}{2}$			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DRABIK
ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		18/6/2013	014/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua São Paulo	1.577	Quadra 405 - Lote 05	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Centro	Cascavel	PR	1/405/05

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Fachada - Rua São Paulo



Pátio interno e frente

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 1.970.000,00

(HUM MILHÃO NOVECENTOS E SETENTA MIL REAIS)

ÁREAS AVERBADAS E NÃO AVERBADAS

Área averbada :	0,00	Área não averbada :	641,99	Área Total Averbada :	0,00
Ampliação averbada :	0,00	Ampliação não averbada :	0,00	Área Total de Ampliação :	0,00
Total averbada :	0,00	Total não averbada :	641,99	TOTAL EDIFICADO :	641,99

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: ☒ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: ☒ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	Ronald Peixoto Drabik	PR-13.007/D
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 18 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel -PR

Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021

e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO



INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	Fossa		
X Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública		
DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X	X		X			X
500 a 1000 m			X				
Mais 1000 m					X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes	industrial	☒	comercial	☒	multifamiliar	unifamiliar
padrão construtivo predominante	popular		baixo	☒	médio	alto
acesso	difícil		razoável	☒	bom	ótimo
facilidade de estacionamento	nenhuma		pouca	☒	razoável	grande
valorização imobiliária	ruim		razoável		boa	☒ ótima

LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
	☒	no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
		no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
		no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7	8	☒ 9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez	baixa	média	☒ alta
----------	-------	-------	--

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 25.864 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Cascavel - PR. Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção. Existe sobre o terreno uma edificação em alvenaria com área estimada não averbada de 641,99 m² (área retirada do GeoPortal Cascavel). Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis. O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel - PR
Fone. 45 3226-9469 CEP: 85 810-021
e-mail drabik@certto.com.br

DADOS DO IMÓVEL



TERRENO

Área Global do Terreno :		1.540,00 m²	Fração Ideal :		1,0000	Cota do Terreno :		1.540,00 m²
Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Frete	Fundos	Lat. Direita	Lat. Esquerda
Regular	No Greide	Plano	Meio de quadra	Seca	44,00	44,00	35,00	35,00

EDIFICAÇÃO

Área averbada:		0,00 m²		Área não Averbada:		641,99 m²		Área Total:		641,99 m²		Nº Pavimentos:		1									
Residência:		Isolada		Geminada		Apartamento		Outro Tipo:		X		Tipo da construção:		Barracão									
Nº de Unidades sobre o Terreno :				1				Uso :				Público				Fechamento :		Alvenaria					
Posição :				Fundos				Cobertura:				Fibrocimento				Ocupação:				Merenda Escolar			
Padrão de acabamento:				Baixo				Concepção do Projeto:				Simples				Idade Aparente:				25 anos			
Estado de Conservação:				Regular				Vida Útil Remanescente:				35 anos				Zoneamento:				ZEA 1 - Centro 2			

DEPENDÊNCIAS

3 Salão	Escritório	3 Banheiros	5 Salas Auxiliares	20 Vagas Descobertas
1 Cozinha	Almoxarifado	Vestiário	2 Depósito	Garagem Coberta

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO TERRENO

$$VU = (18.202509 + -0.10264742 * \text{Área lote} \frac{1}{2} + -65.274954 * \frac{1}{\text{Testada}} + 0.71810327 * \text{Esquina} + 0.00040539421 * \text{Taxa ocupação}^2 + 9.8870767 * \text{PGV-2011} \frac{1}{2} + 1.5106806 * \ln(\text{Data})) ^ 2$$

LIMITE SUPERIOR DO TERRENO		VALOR MÉDIO DO TERRENO		LIMITE INFERIOR DO TERRENO	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R\$ 1.441,62	R\$ 2.220.090,18	R\$ 1.253,58	R\$ 1.930.513,20	R\$ 1.065,54	R\$ 1.640.936,22

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

ÁREA OU COTA		VALOR DO M² DO TERRENO		VALOR DO TERRENO	
TERRENO (A) m²	1.540,00	R\$ 1.253,58		R\$ 1.930.513,20	
BENFEITORIA OU ÁREA NÃO AVERBADA		CUSTO UNITÁRIO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
CONSTRUÇÃO (B) m²	641,99	R\$ 400,84		R\$ 257.338,27	
SOMA DO VALOR DO TERRENO + CONSTRUÇÃO (A + B)			FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO		(TERRENO + CONSTRUÇÃO) * FC
R\$ 2.188.338,27			0,90		R\$ 1.969.504,45
ÁREA TOTAL DO IMÓVEL		VALOR DO M² DO IMÓVEL ADOTADO		VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO	
641,99	m²	R\$ 3.068,58		R\$ 1.970.000,00	

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) O Imóvel como um todo, apresenta vícios construtivos aparentes? ☐ Sim ☒ Não
Caso presente, justificar:
- b) O Imóvel aparenta condições de habitabilidade? ☒ Sim ☐ Não
Caso negativo, justificar:

Observação:

- Para estimativa de custo da edificação da Guarda Patrimonial, utilizamos os conceitos adotados pelo Prof. Dr. Engenheiro José Fiker, onde verificamos que a edificação se enquadra como padrão simples que define um valor unitário entre 0,41 a 0,80 do CUB para este tipo de edificação;
- Adotamos para base de cálculo que mais se enquadra para a edificação em questão, o índice de 0,60 sobre o valor do CUB-OESTE referente ao mês de Abril/2013 que corresponde a R\$ 1.078,32 p/m², resultando em R\$ 646,99 p/m².

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1 582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone 45 3226-9469 CEP 85 810-021
e-mail drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$VU = (18.202509 + 0.10264742 * \text{Área lote} \frac{1}{2} + 65.274954 * 1/\text{Testada} + 0.71810327 * \text{Esquina} + 0.00040539421 * \text{Taxa ocupação}^2 + 9.8870767 * \text{PGV-2011} \frac{1}{2} + 1.5106806 * \ln(\text{Data})) ^ 2$$

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua São Paulo	014/2.013
Numeração Predial	1.577	
Complemento	Quadra 405 - Lote 05	
Loteamento	Centro	Área total (m²)
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	
GeoPortal	1/405/05	1.540,00
Área do Terreno	1.540,00	
Valor (arredondado)	1.931.000,00	
V/m² (arredondado)	1.253,58	
Tipo	Barracão	
Data	18/06/13	
Idade aparente	25,00	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	1.930.513,20	1.253,58
Valor Mínimo	1.640.936,22	1.065,54
Valor Máximo	2.220.090,18	1.441,62

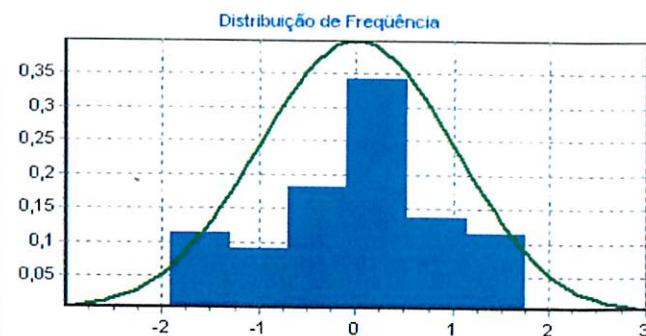
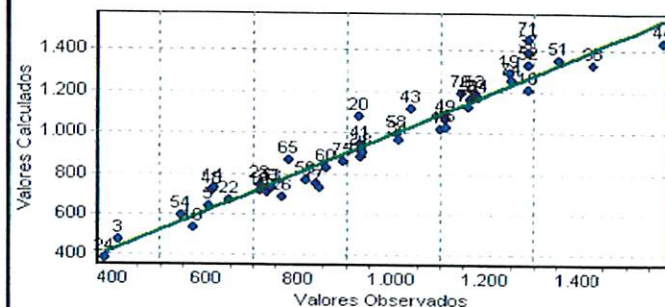
Valor Unitário adotado : **1.253,58**

Valor Adotado do Terreno : **1.931.000,00**

Local/ Data

Cascavel, terça-feira, 18 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
 CPF: 317.049.059-15
 CREA: PR-13.007/D



Data de referência:

18/6/2013

Informações complementares:

Número de variáveis: 12

Número de variáveis consideradas: 7

Número de dados: 77

Número de dados considerados: 44

Resultados Estatísticos:

Linear

Coefficiente de correlação: 0,972296

Coefficiente de determinação: 0,945359

Coefficiente de determinação ajustado: 0,936498

Fisher-Snedecor: 106,69

Significância: 0,01

Não-Linear

Coefficiente de determinação: 0,941076

Normalidade dos resíduos

65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

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

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores

Área lote

Testada

Esquina

Taxa ocupação

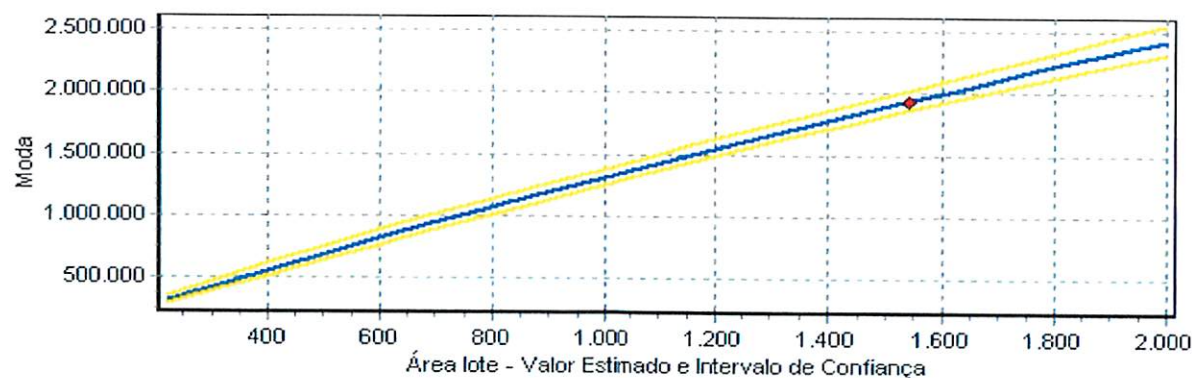
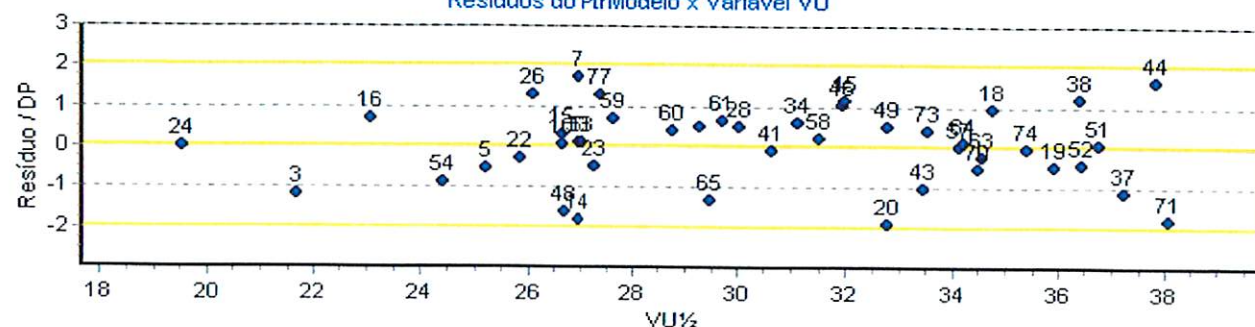
PGV-2011

Data

VU

● Calculado

Análise Mista
Resíduos do PtrModelo x Variável VU



Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
$x\frac{1}{2}$	-1,78	8,26	-1,91%
$1/x$	-3,35	0,19	2,77%
x	1,54	13,18	4,56%
x^2	1,42	16,26	0,68%
$x\frac{1}{2}$	19,18	0,01	8,47%
$\ln(x)$	7,28	0,01	1,91%
$y\frac{1}{2}$			

MÉTODO EVOLUTIVO



Endereço:	Rua São Paulo
Número:	1.577
Complemento:	Quadra 405 - Lote 05
Tipo:	Barracão
Ocupação:	Merenda Escolar
Área terreno - m²:	1.540,00
Área construída - m²:	641,99

TERRENO

Valor/m² - Terreno - Campo de Arbitrio

Mínimo	Médio	Máximo
R\$ 1.065,54	R\$ 1.253,58	R\$ 1.441,62
Valor de Mercado do Terreno Adotado		R\$ 1.931.000,00

CONSTRUÇÃO DEPRECIADA

Custo de Novo	VU de Novo / m²	Padrão-Fiker	Conservação	Vida útil (anos)	Idade aparente (anos)
R\$ 415.361,11	R\$ 646,99	Barracão alvenaria	Regular	60	25
Valor Máximo Depreciado (R\$):		Valor Médio Depreciado (R\$):		Valor Mínimo Depreciado (R\$):	
R\$ 220.131,00		R\$ 257.338,27		R\$ 294.545,54	

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - FC

FC - arbitrado	0,9000
----------------	--------

VALOR FINAL

Valor do Terreno Adotado	R\$ 1.931.000,00
Valor Médio da construção depreciada	R\$ 257.338,27
Valor Total - Terreno + Construção	R\$ 2.188.338,27
Fc - arbitrado	0,9000
Valor final	R\$ 1.969.504,45
Valor do Imóvel Arredondado	R\$ 1.970.000,00
Valor Unitário Arredondado	R\$ 3.068,58

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 1.970.000,00

(HUM MILHÃO NOVECENTOS E SETENTA MIL REAIS)

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E CÁLCULO PELO CUB

CLASSE COMERCIAL

CUB: Custo Unitário Básico da Construção

Padrão: GALPÃO SIMPLES

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco ou sem revestimentos.

B - CARACTERÍSTICAS DOS ACABAMENTOS:

1- Revestimentos de paredes:

Externas:	Pintura sobre reboco ou emboço.
Internas:	
Áreas secas	Pintura sobre reboco ou emboço
Áreas molhadas	Barra impermeável ou de azulejo comum nos banheiros.

2- Revestimento de pisos:

Áreas secas	Cimentado rústico ou em concreto simples.
Áreas molhadas	Cerâmica comum ou cacos de cerâmica

3- Esquadrias:

Portas	Madeira, ferro e/ou alumínio
Janelas	Madeira, ferro e/ou alumínio

4- Instalações elétricas:

Econômicas

5- Instalações hidráulicas:

Simples e dotadas apenas do básico

6- Instalações especiais:

Inexistentes

7- Área externa:

Normalmente de piso cimentado ou de concreto simples.

C - VALOR UNITÁRIO:

0,41 a 0,80 de CUB

Índice Adotado: 0,60 de CUB

D - VALOR ADOTADO DO CUB:

- Para estimativa de custo da edificação da Guarda Patrimonial, utilizamos os conceitos adotados pelo Prof. Dr. Engenheiro José Fiker, onde verificamos que a edificação se enquadra como padrão simples que define um valor unitário entre 0,41 a 0,80 do CUB para este tipo de edificação.

- Adotamos para base de cálculo que mais se enquadrava para a edificação em questão, o índice de 0,60 sobre o valor do CUB-OESTE referente ao mês de Abril/2013 que corresponde a R\$ 1.078,32 p/m², resultando em R\$ 646,99 p/m².

- O cálculo da depreciação e dos custos novos estão anexos a este laudo

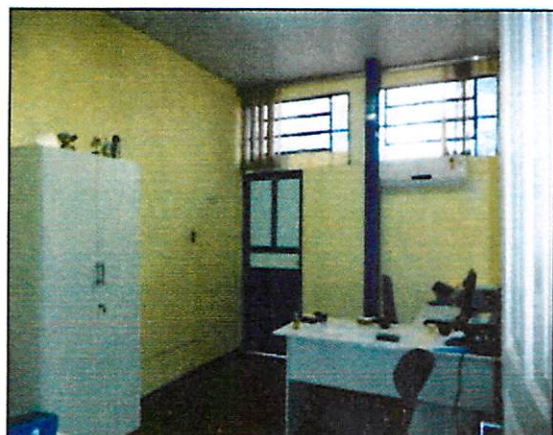
- Consideramos o estado de conservação para o imóvel como regular e adotamos um valor próximo ao médio depreciado.



FRENTE



SALÃO



SALA - ESCRITÓRIO



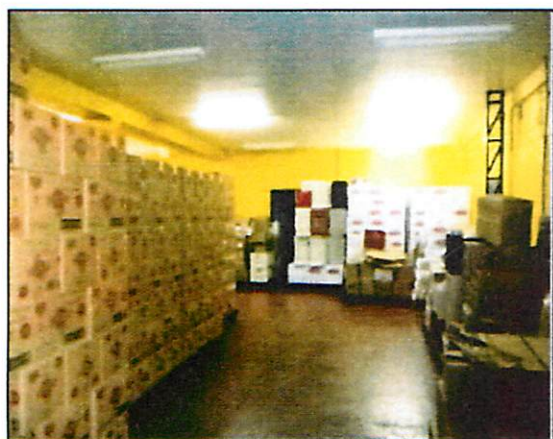
COZINHA



BANHEIROS



BANHEIRO



SALÃO



SALA - ESCRITÓRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DRABIK
ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		19/6/2013	015/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Visconde de Guarapuava	3.118	Quadra 220 - Lote 05	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Lot Centro - Bairro Cancelli	Cascavel	PR	01/220/05

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente



Interna

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 413.000,00

(QUATROCENTOS E TREZE MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular:	☒	Irregular:	☐	Área informada na matrícula:	560,00	m²
Norte:	40,00	m	Leste:	14,00	m	
Sul:	40,00	m	Oeste:	14,00	m	
				ÁREA TOTAL DO TERRENO:	560,00	m²

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: ☒ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: ☒ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial/residencial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio-baixo, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	Ronald Peixoto Drabik	PR-13.007/D
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 19 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel - PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DRABIK
ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES LTDA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	Fossa		
X Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública		
DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X	X					
500 a 1000 m				X			X
Mais 1000 m			X		X	X	
Não se aplica							

usos predominantes		industrial		comercial		multifamiliar	X	unifamiliar
padrão construtivo predominante		popular	X	baixo	X	médio		alto
acesso		difícil		razoável	X	bom		ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	X	razoável		grande
valorização imobiliária		ruim		razoável	X	boa		ótima

LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
		no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
	X	no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7 X	8	9

liquidez		baixa		média	X	alta
----------	--	-------	--	-------	---	------

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 62.002 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Cascavel - PR. Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção. Verificamos no local que o imóvel refere-se a lote vago. **Em vistoria observamos a existência de construção no lote 08 (divisa fundos) invadindo o lote avaliando e a entrada para esta construção se dá aparentemente pelo lote 05 (avaliando).** Existe um barraco sem valor comercial, com área aproximada de 22,00 m². Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis; O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DADOS DO IMÓVEL



TERRENO

Área Global do Terreno :		560,00	m²	Fração Ideal :		1,0000	Cota do Terreno :		560,00	m²
Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso				
Retangular	No Greide	Plano	Meio de quadra	Seca	Lote Vago	Sem Uso				

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	62.002	Cartório de Registro:	1º Ofício
-------------------	--------	-----------------------	-----------

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	14,00	metros	e confronta com:	Rua Visconde de Guarapuava
No lado direito mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 04
No lado esquerdo mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 06
Nos fundos mede:	14,00	metros	e confronta com:	Lote 08

USO DO SOLO

Zona	Área	Coefficiente Aproveitamento	Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade Mínima %
Zoneamento: ZEA 2	100,00%	Coef. Aprov. Máximo: 3	Tx. Ocup. 60	TX. Permeab. Mín. 40*
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.

Observações:

- Atenção - Itens marcados com * deverão ser consultadas as tabelas I a III da lei de Uso do Solo - Lei 6.179/2.013;
- Consulta de Viabilidade, conforme Uso do Solo, visualizar no site www.cascavel.pr.gov.br, clicar no ícone GeoPortal.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$VU = 817.00725 * \text{Área Lote}^{\wedge} - 0.43395191 * e^{\wedge} (0.21573376 * \text{Esquina}) * e^{\wedge} (1.1987213 * \text{PGV}2011\frac{1}{2}) * e^{\wedge} (0.50129979 * \text{CoefApr}\frac{1}{2}) * e^{\wedge} (-0.12080678 * 1/\text{Data}) * e^{\wedge} (0.010302613 * \text{Frente})$$

LIMITE SUPERIOR		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R\$ 847,80	R\$ 474.769,68	R\$ 737,22	R\$ 412.843,20	R\$ 626,64	R\$ 350.916,72

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
560,00 m²	R\$ 737,22	R\$ 412.843,20	R\$ 413.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) Método utilizado para avaliação do imóvel: ☒ Comparativo Direto com Inferência Estatística ☐ Por Fatores ☐ Sem Tratamento
Avaliação sem Tratamento Estatístico, justificar:
- b) Precisão: ☐ GRAU I ☐ GRAU II ☒ GRAU III
- c) Fundamentação: ☐ GRAU I ☒ GRAU II ☐ GRAU III

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$VU = 817.00725 * \text{Área Lote} ^{-0.43395191} * e ^{(0.21573376 * \text{Esquina})} * e ^{(1.1987213 * \text{PGV}2011\frac{1}{2})} * e ^{(0.50129979 * \text{CoefApr}\frac{1}{2})} * e ^{(-0.12080678 * \frac{1}{\text{Data}})} * e ^{(0.010302613 * \text{Frente})}$$

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Visconde de Guarapuava	015/2.013
Numero Predial	3.118	
Complemento	Quadra 220 - Lote 05	
Loteamento	Lot Centro - Bairro Cancelli	
Município	Cascavel	Área do lote (m²)
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	
GeoPortal	01/220/05	
Área lote (m²)	560,00	
Valor (arredondado) R\$	413.000,00	560,00
V/m² (arredondado) R\$	737,50	
Tipo	Terreno	
Data	19/06/13	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	412.843,20	737,22
Valor Mínimo	350.916,72	626,64
Valor Máximo	474.769,68	847,80

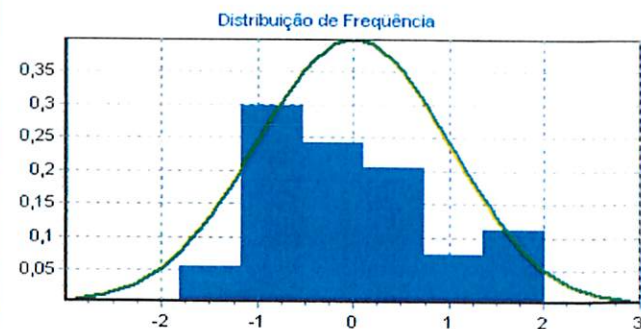
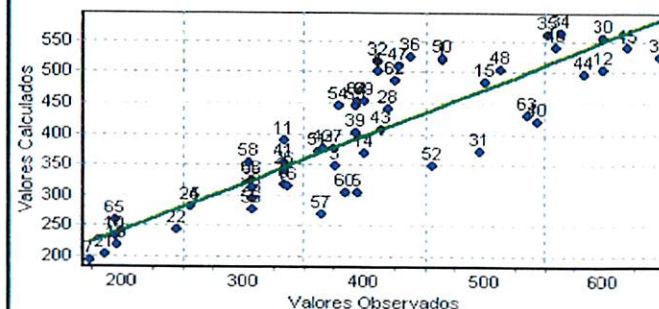
Valor Unitário adotado : 737,50

Valor Adotado Arredondado : 413.000,00

Local Data

Cascavel, terça-feira, 18 de junho de 2013


 Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
 CPF: 317.049.059-15
 CREA: PR-13.007/D



Data de referência:

18/6/2013

Informações complementares:

Número de variáveis: 11

Número de variáveis consideradas: 7

Número de dados: 66

Número de dados considerados: 54

Resultados Estatísticos:

Linear

Coefficiente de correlação: 0,891338

Coefficiente de determinação: 0,794483

Coefficiente de determinação ajustado: 0,768246

Fisher-Snedecor: 30,28

Significância: 0,01

Não-Linear

Coefficiente de determinação: 0,739815

Normalidade dos resíduos

68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

98% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores

Área Lote

Esquina

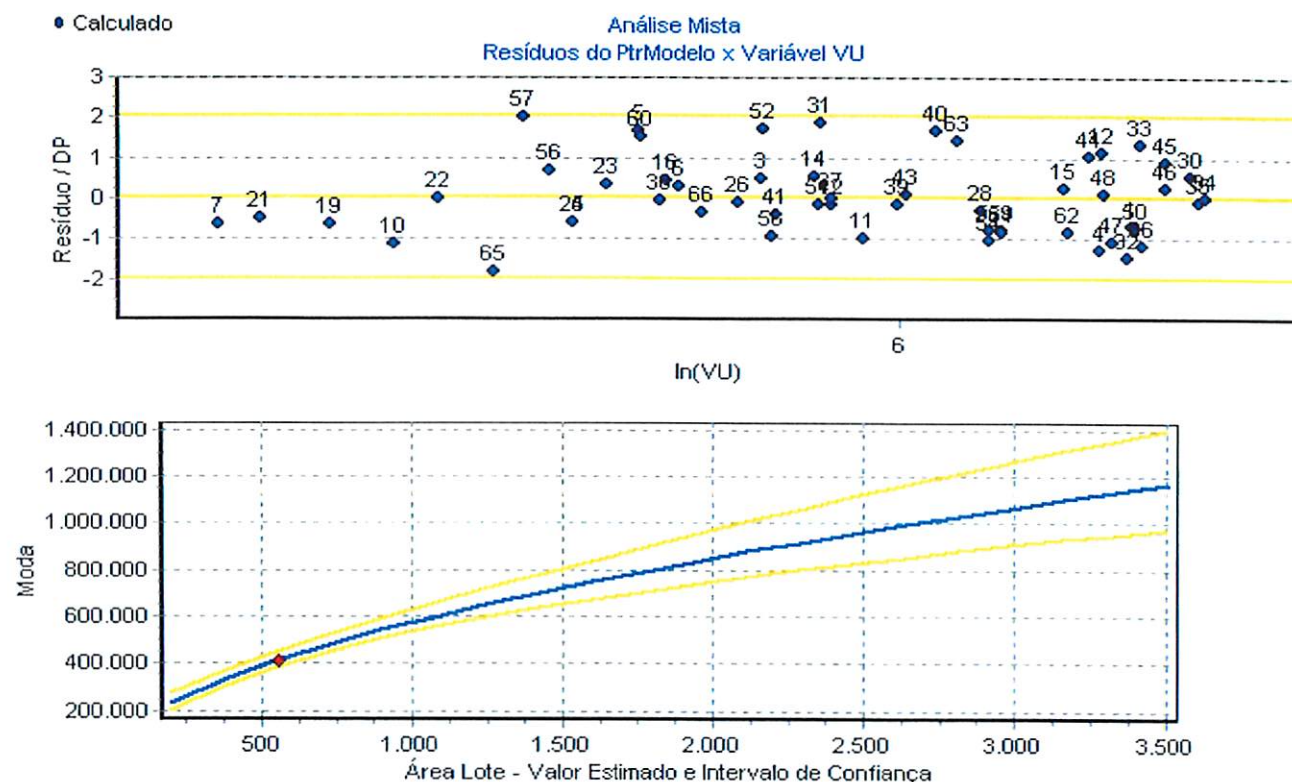
PGV 2011

Coef Apr

Data

Frente

VU



Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
$\ln(x)$	-5,31	0,01	-17,20%
x	3,36	0,16	24,10%
$x^{1/2}$	10,21	0,01	9,92%
$x^{1/2}$	6,35	0,01	3,64%
$1/x$	-2,28	2,7	0,39%
x	2,02	4,96	4,21%
$\ln(y)$			

LAUDO DE AVALIAÇÃO



NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		19/6/2013	016/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Visconde de Guarapuava	3.118	Quadra 220 - Lote 06	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Lot. Centro - Bairro Cancelli	Cascavel	PR	01/220/06

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente



Interna

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 413.000,00

(QUATROCENTOS E TREZE MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular:	☒	Irregular:	☐	Área informada na matrícula:	560,00	m²
Norte:	40,00	m	Leste:	14,00	m	
Sul:	40,00	m	Oeste:	14,00	m	
				ÁREA TOTAL DO TERRENO:	560,00	m²

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: ☒ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: ☒ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial/residencial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio-baixo, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	Ronald Peixoto Drabik	PR-13.007/D
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 19 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel - PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85 810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	Fossa		
X Rede de esgoto	X Rede telefônica	X Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública		
DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X	X		X			X
500 a 1000 m							
Mais 1000 m			X		X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes	industrial	comercial	multifamiliar	☒ unifamiliar
padrão construtivo predominante	popular	☒ baixo	☒ médio	alto
acesso	difícil	razoável	☒ bom	ótimo
facilidade de estacionamento	nenhuma	pouca	☒ razoável	grande
valorização imobiliária	ruim	razoável	☒ boa	ótima

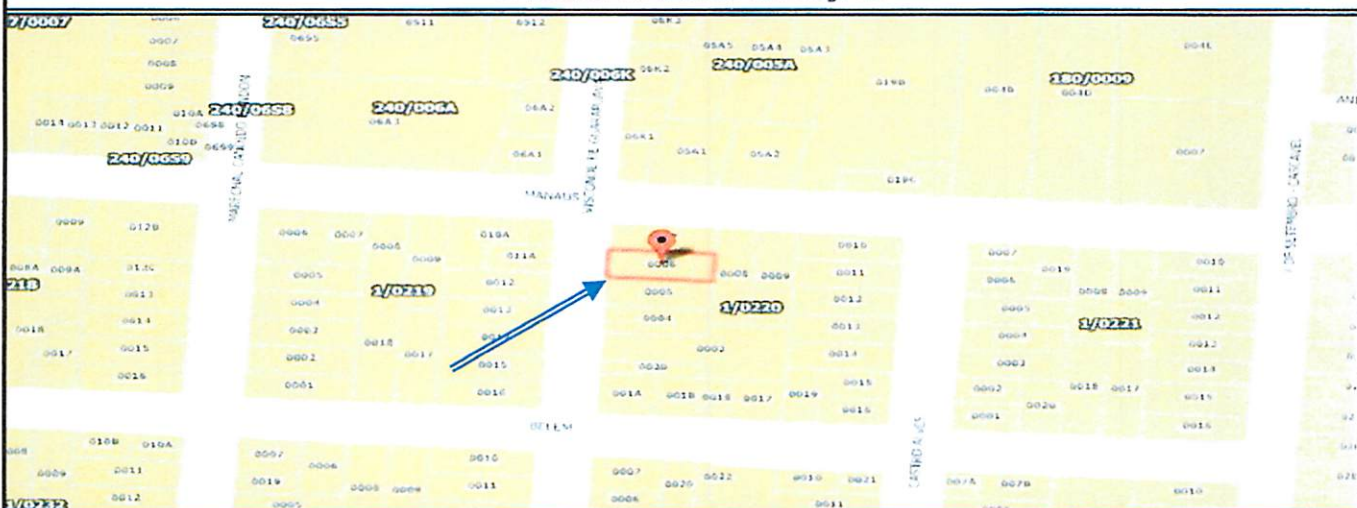
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
		no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
	☒	no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7	☒ 8	9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez	baixa	média	☒ alta
----------	-------	-------	--

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 62.003 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Cascavel - PR.
Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção.
Verificamos no local que o imóvel refere-se a lote vago.
Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DADOS DO IMÓVEL



TERRENO

Área Global do Terreno :		560,00	m²	Fração Ideal :		1,0000	Cota do Terreno :		560,00	m²
Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso				
Retangular	No Greide	Plano	Meio de quadra	Seca	Lote Vago	Sem Uso				

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	62.002	Cartório de Registro:	1º Ofício
-------------------	--------	-----------------------	-----------

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	14,00	metros	e confronta com:	Rua Visconde de Guarapuava
No lado direito mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 05
No lado esquerdo mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 07
Nos fundos mede:	14,00	metros	e confronta com:	Lote 08

USO DO SOLO

Zona	Área	Coefficiente Aproveitamento	Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade Mínima %
Zoneamento: ZEA 2	100,00%	Coef. Aprov. Máximo: 3	Tx. Ocup. 60	TX. Permeab. Mín. 40*
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.

Observações:

- Atenção - Itens marcados com * deverão ser consultadas as tabelas I a III da lei de Uso do Solo - Lei 6.179/2.013;
- Consulta de Viabilidade, conforme Uso do Solo, visualizar no site www.cascavel.pr.gov.br, clicar no ícone GeoPortal.
- Não existem benfeitorias sobre o lote.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$VU = 817.00725 * \text{Área Lote} ^{-0.43395191} * e ^{(0.21573376 * \text{Esquina})} * e ^{(1.1987213 * \text{PGV}2011\frac{1}{2})} * e ^{(0.50129979 * \text{CoefApr}\frac{1}{2})} * e ^{(-0.12080678 * 1/\text{Data})} * e ^{(0.010302613 * \text{Frente})}$$

LIMITE SUPERIOR		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R\$ 847,80	R\$ 474.769,68	R\$ 737,22	R\$ 412.843,20	R\$ 626,64	R\$ 350.916,72

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
560,00 m²	R\$ 737,22	R\$ 412.843,20	R\$ 413.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a) Método utilizado para avaliação do imóvel: ☒ Comparativo Direto com Inferência Estatística ☐ Por Fatores ☐ Sem Tratamento
Avaliação sem Tratamento Estatístico, justificar:
- b) Precisão: ☐ GRAU I ☐ GRAU II ☒ GRAU III
- c) Fundamentação: ☐ GRAU I ☒ GRAU II ☐ GRAU III

DRABIK Engenharia de Avaliações

Rua Pernambuco, 1 582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$VU = 817.00725 \cdot \text{Área Lote} \wedge -0.43395191 \cdot e \wedge (0.21573376 \cdot \text{Esquina}) \cdot e \wedge (1.1987213 \cdot \text{PGV}2011\frac{1}{2}) \cdot e \wedge (0.50129979 \cdot \text{CoefApr}\frac{1}{2}) \cdot e \wedge (-0.12080678 \cdot 1/\text{Data}) \cdot e \wedge (0.010302613 \cdot \text{Frente})$

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Visconde de Guarapuava	016/2.013
Numero Predial	3.118	
Complemento	Quadra 220 - Lote 06	
Loteamento	Lot. Centro - Bairro Cancelli	
Município	Cascavel	Área do lote (m²)
Proprietário	MUNICIPIO DE CASCABEL	
GeoPortal	01/220/06	
Área lote (m²)	560.00	
Valor (arredondado) R\$	413.000,00	560,00
V/m² (arredondado) R\$	737,50	
Tipo	Terreno	
Data	19/06/13	

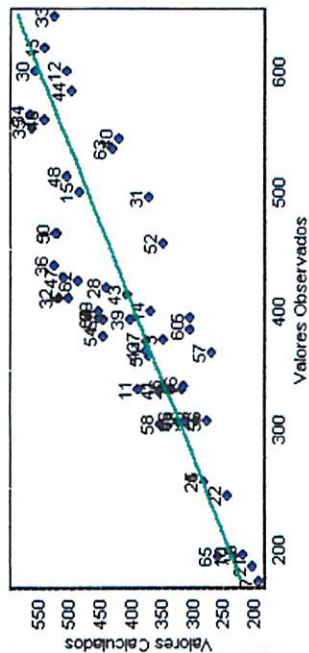
CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	412.843,20	737,22
Valor Mínimo	350.916,72	626,64
Valor Máximo	474.769,68	847,80
Valor Unitário adotado :		737,50
Valor Adotado Arredondado :		413.000,00

Local Data

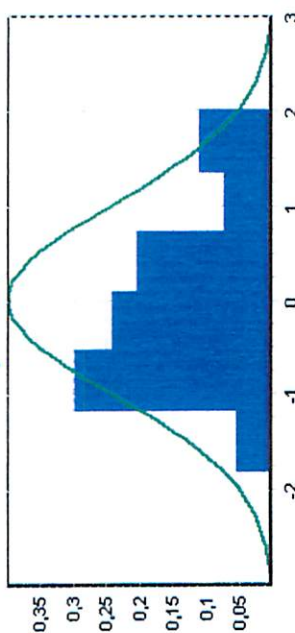
Cascavel, terça-feira, 18 de junho de 2013



Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
 CPF: 317.049.059-15
 CREA: PR-13.007/D



Distribuição de Frequência



18/6/2013

Número de variáveis: 11

Número de variáveis consideradas: 7

Número de dados: 66

Número de datos considerados: 54

Resultados Estadísticos:

Linear

Coeficiente de correlação: 0,891338

Coeficiente de determinação: 0,794483

Coeficiente de determinação ajustado: 0,768246

Fisher-Snedecor: 30,28

Significância: 0,01

Não-Linear

Coeficiente de determinação: 0,739815

Normalidade dos resíduos

68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

98% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores

Área Lote

Esquina

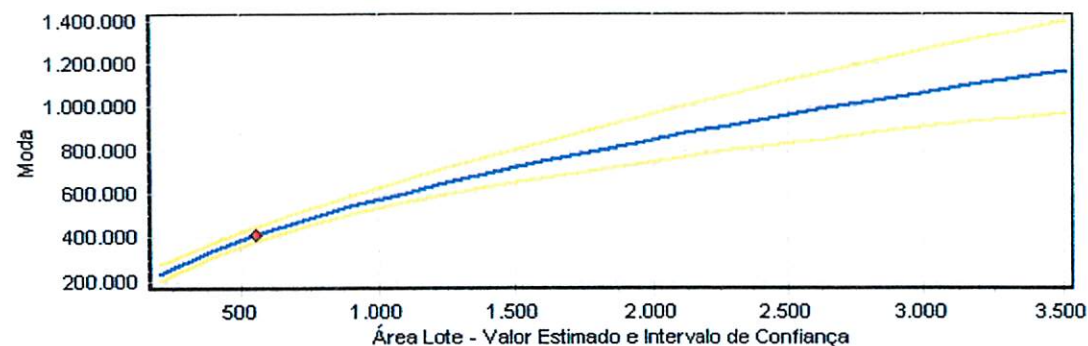
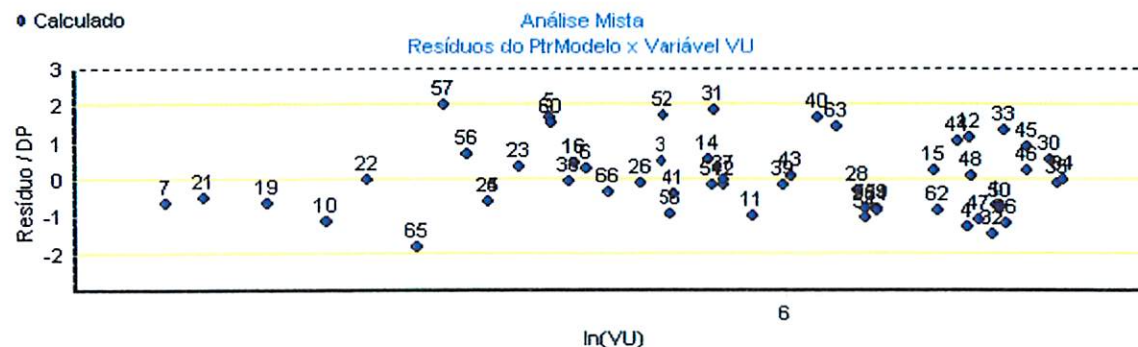
PGV 2011

Coef Apr

Data

Frente

VU



Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
$\ln(x)$	-5,31	0,01	-17,20%
x	3,36	0,16	24,10%
$x^{1/2}$	10,21	0,01	9,92%
$x^{3/2}$	6,35	0,01	3,64%
$1/x$	-2,28	2,7	0,39%
x	2,02	4,96	4,21%
$\ln(y)$			

MATRÍCULA

=62.003=

FICHA

=1=

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych - Registradora

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 194.949, em 16 de maio de 2006.*****
MATRÍCULA Nº 62.003 - IMÓVEL: Lote urbano nº 6 (seis), medindo 560,00 m², da quadra nº 220 (duzentos e vinte), da PLANTA GERAL, situado na Rua Visconde de Guarapuava, 3132, nesta Cidade e Comarca de CASCAVEL, Estado do PARANÁ, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 7; ao SUL, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 5; ao LESTE, medindo 14,00 metros, confronta com parte do lote nº 8; e ao OESTE, medindo 14,00 metros, confronta com a Rua Visconde de Guarapuava. BENFEITORIAS: Não há. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CASCAVEL (CNPJ/MF nº 76.208.867/0001-07), pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Paraná, 5.000, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: T-2.870, do Livro 3-E, em 20.08.1959, deste Serviço de Registro de Imóveis. CADASTRO MUNICIPAL: 1033780000. EMOLUMENTOS: 30 VRCs = R\$ 3,15. IB/JF/FACS. Cascavel-PR, 16 de maio de 2006.*****

O referido é verdade e dou fé. (a)

Claudemir Girardi - Escrevente e Substituto

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Carlos da Carvalho, 3613 - Centro - CEP 85801-130

Cascavel - Paraná - Fone/Fax (0xx45)3222-5005

Mara Salete Wypych
REGISTRADORA
CPF 524.569.009-87

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 8.015/73, que a fotocópia da Matrícula nº 62.003, do Livro 2 - Registro Geral, a qual contém 01 ficha(s), servirá como: certidão positiva de bens, inteiro teor, negativa de ônus e de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias. MS.

O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 23 de maio de 2006. - 15:57:29.

Registradora

Mara Salete Wypych

CPF nº 524.569.009-87



CLAUDEMIR GIRARDI
Portaria nº 50/01
Escrevente e Substituto

MATRÍCULA

=58.689=

FICHA

=01=

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º Ofício

Mara Salete Wypych Ribeiro Prata Oficiala

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

PROTÓCOLO Nº de Ordem: 179.018, em 10 de outubro de 2002.****
MATRÍCULA Nº 58.689 - IMÓVEL: Lote urbano nº 9-A (nove-A), medindo 1.720,00 m², da quadra nº 59 (cinquenta e nove), da PLANTA GERAL, desta cidade, Município e Comarca de CASCAVEL, Estado do PARANÁ, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, medindo 40,00 metros, confronta com parte do lote nº 08; ao SUL, medindo 40,00 metros, confronta com a Rua Antonina; ao LESTE, medindo 43,00 metros, confronta com a Rua Riachuelo; e ao OESTE, medindo 43,00 metros, confronta com o lote nº 11 e parte do lote nº 08. BENFEITORIAS: Não há. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CASCAVEL, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/ME sob nº 76.208.867/0001-07, com sede administrativa na Rua Paraná, 5000, nesta cidade. REGISTROS ANTERIORES: R-3/M-51.547, R-3/M-51.615, R-1/M-52.432, em 29.05.1998, deste Ofício Imobiliário. ORIGEM/APROVAÇÃO-SEPLAN: O imóvel acima é oriundo da unificação dos lotes nº 09, 10 e 08-A da quadra nº 59, da Planta Geral, desta cidade, cuja unificação foi aprovada através do processo protocolado sob nº 40.699, em 20.08.2002. EMOLUMENTOS: 30,00 VRGs = R\$ 2,25. TM/CG, Cascavel, 10 de outubro de 2002.***
O referido é verdade e dou fé. (a)
Mara Salete Wypych Ribeiro Prata - Oficiala de Registro.

A presente fotocópia é reprodução
fiel do documento arquivado nesta
Serventia Registral de Cascavel-PR

29 de Abril de 2013

Mara Salete Wypych
MARA SALETE WYPYCH
CPF: 524.569.009-87 - REGISTRADORA

LUCIMARA APARECIDA SCHVINGEL
Portaria Nº 064/2010
Escrivente

MATRÍCULA 20.077	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL LOTE URBANO Nº 13 da QUADRA Nº 22 com área de 560,00m2 do loteamento denominado PIONEIROS CATARINENSES - sem benf. n/cidade.	REGISTRO 01
COMARCA PR CASCAVEL PI 1ª CIRCUNSCRIÇÃO	REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO ORIGINAL: ENIO C. QUEIROZ OF 03451532-33 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	

MATRÍCULA Nº 20.077.-
 Lote de terras urbano nº 13 da Quadra nº 22 - com área de 560,00m2 do loteamento denominado: PIONEIROS CATARINENSES, sem benfeitorias, situado n/cidade e comarca.- Com as seguintes divisas e confrontações: FRENTE: com a Rua nº 04, medindo 14,00ms; FUNDOS: com o lote nº 04, medindo 14,00ms; DE UM LADO: com 40,00ms confronta com o lote nº 14; DE OUTRO LADO: com 40,00ms confronta com o lote nº 12.- PROPRIETÁRIOS:- LUCAS FRIDOLINO MEURER sua esposa AGATA MEURER, brasileiros, casados, res. n/cidade, digo res. em Nova Aurora-PR, portadores das CIs 908.264 e 1.426.922-Paraná, inscritos no CPF nº 136.910.909-15.- Imóvel adquirido por força da Transcrição nº 27.982 do livro nº 03 e conforme Certidão nº 4.376/87 da 1ª CRJ. d/comarca.- O referido é verdade e dou fe.- Cascavel, 04 de setembro de 1.987 Willy oficial

R-1-N-20.077-P-48.992.-
 C.V.- De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as Fls. 028 do livro nº 305, das Notas do 1º Tabelionato d/cidade, em data de 24-08-1.987, os proprietários supra qualificados, n/ato representados na forma expressa na aludida escritura, vendem o imóvel objeto da presente matrícula ao Sr. IVO HAERTER, brasileiro, otico, res. n/cidade, casado com Elizabeth Haerter, pelo reg. de comunhão universal de bens, portador da CI nº 4.079.611-8-PR. inscrito no CPF nº 234.656.110-04.- Pelo preço CZ\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil cruzados)- Imposto de Transmissão pago conforme GR-4 ITBI no vlr. de CZ\$ 700,00 Guia nº 2.977/87. Certidão nº 3.676/87 da Pref. Mun. d/cidade. Distribuição- 4.436/87. **CONDIÇÕES:-** as da escritura, da qual uma via fica arquivada n/CRJ. Custas: 1.200 VRC. O referido é verdade e dou fe.- Cascavel, 04 de setembro de 1.987 Willy oficial.-

R-2-N-20.077-P-52.374.- /EN 07-06-1.988/
DESAPROPRIAÇÃO - De conformidade com a Escritura Pública de Desapropriação, lavrada as Fls. 022 do Livro nº 16-ND, das Notas do 3º Tabelionato d/cidade, lavrada as, digo em data de 20-04-1.988, os proprietários SRS. IVO HAERTER, supra qualificado e s/ Esposa- Sra. ELIZABETE HAERTER, do lar, portadora da CI nº 4.079.611-8-PR, ora denominados "Outorgantes Expropriados", face a implantação de Ginásio de Esportes e ampliação do complexo esportivo do Estádio dos Amadores "Theodoro Colombelli"- conforme Decreto nº 1.772/84 - de 20-07-1984 e Portaria nº 347/88 - de 20-04-1.988 - ambos da Prefeitura Municipal d/cidade SEGUE VERSO

MUNICÍPIO

20.07/11

REQUISIÇÃO DE IMÓVEL

- VIDE ANTERIO .../

REG. Nº

02/79

CASCAVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

VENHA

OFÍCIO ENIO C. QUEIROZ - OF 004155/10

CHC

CASCAVEL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

... TRANSFERIR, como de fato transferido fica, o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do Outorgado Esproprante - "MUNICÍPIO DE CASCAVEL", pessoa jurídica, de direito público interno, inscrito no CGO/MT - 76.208.857/0001-07 - 1º ato representado na forma expressa da aludida Escritura, - 1º título de indenização pela transmissão ora efetuada, os Exproprados receberem a importância de R\$ 140.000,00 - (cento e quarenta mil cruzeiros), pagos - conforme Depenho nº 4483/88 - Distribuição - 1.089/88 - Seguem-se OUTRAS CONDIÇÕES, expressas na Escritura, da qual uma cópia fica arquivada 1º OFÍCIO - Custas - 1.500.000 - 0 Referido - e verdade e don 16 - Cascavel, 07/JUNHO/1.988 - *[Assinatura]* - 0270111.

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CASCAVEL - PARANÁ

Esta cópia conferida com o original arquivado nesta serventia, e foi expedida para uso resírio de órgãos públicos

Cascavel, 30 de abril de 2013

Alvaro Lúcio de Queiroz - O Registrador

REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUITO DE IMÓVEIS
OFÍCIO ENIO C. QUEIROZ
CASCAVEL - PARANÁ

Matrícula
18.213/

Denominação do Imóvel

LOTE URBANO nº 16 - da QUADRA nº 22 - "LOT. PIONEIROS CATARINENSES"
com 560,00m² - sem benfeitorias - situado n/ cidade e comarca

COMARCA
DE
CASCAVEL
PR

REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO

OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF: 004611569-20

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

-MATRÍCULA nº 18.213 :-

-Lote de terras urbano nº 16- da Quadra nº 22 - do Loteamento denominado "PIONEIROS CATARINENSES", com área de 560,00m² - sem benfeitorias, situado n/ cidade e comarca. - Com as seguintes divisas e confrontações :- FRENTE- medindo 14,00ms, confronta com a Rua nº 04; FUNDOS :- com o Lote nº 07, da mesma Quadra nº 22; Por um dos lados, medindo 40,00ms, confronta com o Lote nº 17 e por Outro Lado, com o Lote nº 15 - ambos da mesma Quadra nº 22. PROPRIETÁRIOS :- MARTIN AVELINO GIUSTI e s/ Esposa - CELESTINA SANTIN GIUSTI, ambos falecidos - CPF/ME- 105.754.649/68. - Imóvel havido por força da Transcrição nº 16.958 do Livro nº 03, - conforme Certidão nº 759/86, ambas do 1.º Of. d/ Comarca. - O Referido é verdade e dou fé. - Cascavel, 11 de Março de 1.986. -OFICIAL.-

R-1-M-18.213-P-40.938 :-

EM - 11-03-1.986/

PARTILHA :- De conformidade com a CERTIDÃO de PARTILHA, expedida pelo Poder Judiciário - da Comarca de Joaçaba-SC, aos 02-04-1.985, extraída dos Autos de Inventário sob nº 2-060/81 - no qual consta como Inventariado o SR. Martin Avelino Giusti, tendo o mesmo sido julgado por sentença pelo M.M. Juiz de Direito da 1.ª Vara da Comarca de Joaçaba-SC, o imóvel objeto da presente matrícula, ao qual foi atribuído pelo Fisco Estadual o valor de R\$ 100.000,00 - (Cem mil cruzeiros) foi inventariado e passou a pertencer ao SR. ORIGENI GIUSTI, brasileiro, casado, agricultor, residente em Sede Belém - Herval D' Oeste/SC, portador da CI nº 225.058-SC e inscrito no CPF/ME- 105.675.859/72. - Que o Imposto de Transmissão de propriedade - "Causa Mortis" foi recolhido, conforme se descreve na aludida Certidão. - Certidão nº 475/86 - da Prefeitura Municipal d/ cidade. - Distribuição sob nº 1.232/86. - CONDIÇÕES :- As do Formal de Partilha. - Custas- 0,900 VRC. - O Referido é verdade e dou fé. - Cascavel, 11 de março de 1.986. -OFICIAL.-

R-2-M-18.213-P-11.790.9/

Em-10-11-1.995.-

DESAPROPRIAÇÃO :- De conformidade com a Escritura Pública de DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL, lavrada as Fls 160 do Livro nº 88-N, das Notas do Cartório SMARCEWSKI d/ cidade, em data de: 15-09-1.994, os proprietários ora denominados Expropriados- SRS. ORIGENI GIUSTI e s/ esposa DELMA GIUSTI, brasileiros, casados, agricultores, portadores das CIs- 11/R.2419.608-SC e 11/R.419/608 SC, inscritos no CPF/ME- 105.675.859-72. Residentes e domiciliados em Herval D' Oeste-SC, n/ato

/ Segue verso ... /

Matrícula

18.213/

Denominação do Imóvel

- vide anverso ... /

RCHA n.º

01/vº

COMARCA

DE

CASCATEL

PR.

2.ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO

OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF: 004611569-20

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

... devidamente representados na forma expressa na aludida Escritura, por força do Decreto nº 1.772/84 e Portaria 079/94 - expedida pela Prefeitura Municipal de Cascavel, TRANSFEREM o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do "MUNICÍPIO DE CASCATEL", pessoa jurídica, de direito público interno, com sede n/ cidade, e inscrito no CGC/MF= 76.208.867/0001-07 - n/ ato representado na forma expressa na aludida Escritura. - A Título de indenização, os Expropriados recebem a importância de R\$ 1.000,00- (Um Mil Reais) - pagos conf. Empenho 010534/94. - Seguem-se OUTRAS CONDIÇÕES, expressas na Escritura, da qual uma cópia fica arquivada n/ CRI. - Custas=1,260,000 VRC. - O Referido é verdade e dou fé. - CASCATEL, 10/NOVEMBRO/1.995. -

OFICIAL: -

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CASCATEL - PARANÁ

Esta cópia confere com o original arquivado nesta serventia,
e foi expedida para uso restrito de órgãos públicos.
Cascavel, 06 de maio de 2013.

Alvaro Lúcio de Queiroz - O Registrador

REGISTRO DE IMÓVEIS
2.ª CIRCUNSCRIÇÃO
Alvaro Lúcio de Queiroz
OFICIAL
CPF 094.451.989-53
CASCATEL - PARANÁ

109827 4000

MATRÍCULA

=77.068=

FICHA

=1=

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych - Registradora

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 235.759, em 27 de maio de 2013.*****
 MATRÍCULA Nº 77.068 - IMÓVEL: Lote urbano nº 12-A (doze-a),
 medindo 456,45 m², da quadra nº 28 (vinte e oito), do lote-
 amento VILA ALTO ALEGRE, situado na Avenida Assunção, 773,
 nesta Cidade e Comarca de CASCAVEL, Estado do PARANÁ, com
 os seguintes limites e confrontações: ao NORDESTE, medin-
 do 31,81 metros, confronta com o lote nº 11-A; ao SUDESTE,
 medindo 16,65 metros, confronta com a Avenida Assunção; ao
 SUDOESTE, medindo 29,99 metros, confronta com a Rua Case-
 miro de Abreu; e ao OESTE, medindo 13,23, confronta com o
 lote nº 11. BENFEITORIAS: Não há. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO
 DE CASCAVEL (CNEJ/MF nº 76.208.867/0001-07), pessoa juri-
 dica de direito público, com sede na Rua Paraná, 5000,
 nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: M-19.242, em 01.06.1979 e
 AV-17/M-19.242, em 31.05.2013, deste Serviço de Registro de
 Imóveis. ORIGEM/APROVAÇÃO-SEPLAN: O imóvel acima é oriundo
 da desafetação de uma parte da área não atingida pela atual
 Avenida Assunção, que naquele trecho é oriunda da desafe-
 tação da Rua Circular-Confluência da Avenida Assunção com a
 Rua Vitória, juntamente com parte da Projetada Praça Cir-
 cular, conforme processo protocolado sob o nº 52720/11, em
 24.05.2011, aprovado pela SEPLAN/PMC em 24.05.2013.
 VALORES: 30 VRCs = R\$4,23. ACP. Cascavel-PR, 31 de maio
 de 2013. O referido é verdade e dou fé. (a) _____
 Registradora/Substituto(a). _____

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 DA COMARCA DE CASCAVEL-PR
 Rua Carlos de Carvalho, 36
 Fone: (41) 322-5005
 Mara Salete Wypych
 REGISTRADORA
 CPF 524.589.009-87

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 8.015/73, que a fotocópia da Matrícula nº 77.068, do Livro 2 - Registro Geral, a qual contém 01 ficha(s), servirá como: certidão positiva de bens, inteiro teor, negativa de ônus e de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 04 de junho de 2013. TO MAT

Mara Salete Wypych

Mara Salete Wypych

Registradora ACPF 524.589.009-87

LUCIMARA APARECIDA SCHVINGEL
 Portaria Nº 064/2010
 Escrevente



M-25.864

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE URBANO Nº 05, com a área de 1.540,00M2., QUADRA Nº 405, da Plan-
ta Geral d/Cidade, conforme Características abaixo:-

FICHA Nº

01.-



COMARCA

DE

CASCAVEL

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

RUBRICA

OFICIAL ALVARO LUCIO DE QUEIROZ - CPF 094.451.969-53

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

M-25.864-P-69.8921-

/EM 24/08/1.994.-

LOTE URBANO Nº 05, constituído pela Unificação do próprio Lote nº 5, com a área de 770,00M2., e Lote nº 6, com a área de 770,00M2., perfazendo assim a área de 1.540,00M2. (Lote nº 5, da Quadra nº 405), da Planta Geral d/Cidade e dentro das seguintes divisões, metragens e confrontações: ao NORTE, com 44,00mls., confronta com a Rua São Paulo; ao SUL, com 44,00mls., confronta com 35,00 mls., confronta com o Lote nº 4; Tudo de conformidade com mapa devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal d/Cidade e CIM Nº 319/94, expedida pela mesma. Proprietário: MUNICÍPIO DE CASCAVEL, pessoa jurídica, de direito público, interno, inscrito no CGC/MF, sob nº 76.208.867/0001-07. Imovel havido faze a unificação dos imóveis objeto das matrículas nºs 634 e 19.125, ambas d/C.R.I.-0 referido e verdade e dou fe. - Cascavel, 24 de Agosto de 1.994.

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CASCAVEL - PARANÁ

Esta cópia confere com o original arquivado nesta serventia,
e foi expedida para uso restrito de órgãos públicos.
Cascavel, 29 de abril de 2013

Alvaro Lúcio de Queiroz - O Registrador

MATRÍCULA

=62.002=

FICHA

=1=

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych - Registradora

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 194.949, em 16 de maio de 2006.*****
 MATRÍCULA Nº 62.002 - IMÓVEL: Lote urbano nº 5 (cinco),
 medindo 560,00 m², da quadra nº 220 (duzentos e vinte), da
PLANTA GERAL, situado na Rua Visconde de Guarapuava, 3118,
 nesta Cidade e Comarca de **CASCADEL**, Estado do **PARANÁ**, con-
 tendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, me-
 dindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 6; ao SUL, me-
 dindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 4; ao LESTE,
 medindo 14,00 metros, confronta com parte do lote nº 8; e
 ao OESTE, medindo 14,00 metros, confronta com a Rua Vis-
 conde de Guarapuava. **BENFEITORIAS**: Não há. **PROPRIETÁRIO**:
MUNICÍPIO DE CASCADEL (CNPJ/ME nº 76.208.867/0001-07),
 pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua
 Paraná, 5.000, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR**: T-2.870, do
 Livro 3-E, em 20.08.1959, deste Serviço de Registro de
 Imóveis. **CADASTRO MUNICIPAL**: 1033770000. **EMOLUMENTOS**: 30
 VRCs = R\$ 3,15. **IB/JF/FACS**. Cascavel-PR, 16 de maio de
 2006.*****

O referido é verdade e dou fé. (a) _____ n: *HP*
 Claudemir Girardi - Escrevente e Substituto.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Carlos de Carvalho, 3613 - Centro - CEP 85801-130
 Cascavel - Paraná - Fone/Fax (0xx45)3222-5005

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 8.015/73, que a fotocó-
 pia da Matrícula nº 62.002, do Livro 2 - Registro Geral, a qual contém 01 ficha(s),
 servirá como: certidão positiva de bens, inteiro teor, negativa de ônus e de
 outras ações reais ou pessoais reipersecutórias. MS.

O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 23 de maio de 2006. - 15:57:50.

n: *HP*
 Registradora

Mara Salete Wypych
 CPF nº 524.569.009-87



CLAUDEMIR GIRARDI
 Portaria nº 50/01
 Escrevente e Substituto

Conforme determina a Portaria nº 403 de 10 de dezembro de 2008, em seu artigo 18, parágrafo 1º para a cobertura do déficit – técnico atuarial total poderá ser estabelecido um plano de amortização em um prazo máximo de 35 anos. O plano de amortização adotado nesta avaliação atuarial deverá ser revisto anualmente respeitando sempre o período remanescente para o equacionamento do déficit técnico atuarial. Demonstramos abaixo um fluxo financeiro do sistema de amortização adotado, contendo aportes crescentes, em 29 anos o qual evidencia seu total equacionamento no ano de 2040. Lembramos que o sistema de amortização em 35 anos remanescente somente será considerado implementado a partir do seu estabelecimento em lei do ente federativo e revista a cada alteração apontado nas reavaliações atuariais.

PLANO DE AMORTIZAÇÃO PARA EQUACIONAMENTO DO DÉFICIT TÉCNICO ATUARIAL 2012					
ANO	APORTES ANUAIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	SALDO	%
2012	R\$ 4.679.648,24	R\$21.936.196,44	R\$ (17.256.548,20)	R\$ 382.859.822,17	3,18%
2013	R\$ 6.879.082,91	R\$22.971.589,33	R\$ (16.092.506,42)	R\$ 398.952.328,58	4,63%
2014	R\$ 9.078.517,58	R\$23.937.139,72	R\$ (14.858.622,13)	R\$ 413.810.950,72	6,05%
2015	R\$ 11.277.952,26	R\$24.828.657,04	R\$ (13.550.704,79)	R\$ 427.361.655,50	7,45%
2016	R\$ 13.477.386,93	R\$25.641.699,33	R\$ (12.164.312,40)	R\$ 439.525.967,91	8,81%
2017	R\$ 15.676.821,60	R\$26.371.558,07	R\$ (10.694.736,47)	R\$ 450.220.704,38	10,15%
2018	R\$ 17.876.256,27	R\$27.013.242,26	R\$ (9.136.985,99)	R\$ 459.357.690,37	11,46%
2019	R\$ 20.075.690,94	R\$27.561.461,42	R\$ (7.485.770,48)	R\$ 466.843.460,85	12,74%
2020	R\$ 22.275.125,62	R\$28.010.607,65	R\$ (5.735.482,03)	R\$ 472.578.942,88	13,99%
2021	R\$ 24.474.560,29	R\$28.354.736,57	R\$ (3.880.176,28)	R\$ 476.459.119,17	15,22%
2022	R\$ 26.673.994,96	R\$28.587.547,15	R\$ (1.913.552,19)	R\$ 478.372.671,35	16,43%
2023	R\$ 28.873.429,63	R\$28.702.360,28	R\$ 171.069,35	R\$ 478.201.602,00	17,61%
2024	R\$ 31.072.864,31	R\$28.692.096,12	R\$ 2.380.768,19	R\$ 475.820.833,82	18,76%
2025	R\$ 33.272.298,98	R\$28.549.250,03	R\$ 4.723.048,95	R\$ 471.097.784,87	19,89%
2026	R\$ 35.471.733,65	R\$28.265.867,09	R\$ 7.205.866,56	R\$ 463.891.918,31	20,99%
2027	R\$ 37.671.168,32	R\$27.833.515,10	R\$ 9.837.653,22	R\$ 454.054.265,09	22,07%
2028	R\$ 39.870.602,99	R\$27.243.255,91	R\$ 12.627.347,09	R\$ 441.426.918,00	23,13%
2029	R\$ 42.070.037,67	R\$26.485.615,08	R\$ 15.584.422,59	R\$ 425.842.495,41	24,17%
2030	R\$ 44.269.472,34	R\$25.550.549,72	R\$ 18.718.922,61	R\$ 407.123.572,79	25,18%
2031	R\$ 46.468.907,01	R\$24.427.414,37	R\$ 22.041.492,64	R\$ 385.082.080,15	26,17%
2032	R\$ 48.668.341,68	R\$23.104.924,81	R\$ 25.563.416,88	R\$ 359.518.663,27	27,13%
2033	R\$ 50.867.776,36	R\$21.571.119,80	R\$ 29.296.656,56	R\$ 330.222.006,71	28,08%
2034	R\$ 53.067.211,03	R\$19.813.320,40	R\$ 33.253.890,63	R\$ 296.968.116,09	29,00%
2035	R\$ 55.266.645,70	R\$17.818.086,97	R\$ 37.448.558,74	R\$ 259.519.557,35	29,91%
2036	R\$ 57.466.080,37	R\$15.571.173,44	R\$ 41.894.906,93	R\$ 217.624.650,42	30,79%
2037	R\$ 59.665.515,05	R\$13.057.479,03	R\$ 46.608.036,02	R\$ 171.016.614,40	31,65%
2038	R\$ 61.864.949,72	R\$10.260.996,86	R\$ 51.603.952,85	R\$ 119.412.661,55	32,49%
2039	R\$ 64.064.384,39	R\$ 7.164.759,69	R\$ 56.899.624,70	R\$ 62.513.036,85	33,31%
2040	R\$ 66.263.819,06	R\$ 3.750.782,21	R\$ 62.513.036,85	R\$ (0,00)	34,12%

*Lembramos que os aportes demonstrados devem ser revistos anualmente e que neste fluxo financeiro expressam a total quitação do déficit técnico atuarial apontado na avaliação atuarial para o atual exercício.

A orientação dada pela Portaria 403/2008 no Art. 19 § 1º e § 2º, traz que o plano de amortização poderá estabelecer alíquotas para contribuição suplementar ou aportes periódicos, desde que fundamentados na capacidade orçamentária e financeira do ente federativo. Sendo assim estabelecemos algumas opções para que o ente federativo e a unidade gestora do RPPS, determinem qual a melhor forma para o cumprimento do plano de amortização e o estabeleçam em lei do ente federativo. Algumas opções serão sugeridas no parecer atuarial parte integrante desta avaliação.