

LOTE 05
TOLEDO-PR
CPE 1588

TOLEDO, 16 / 11 / 1992

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE TOLEDO - PARANÁ

Oficial - Afílio Maróstica - CPF 119 001 999-04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

4417

FOLHA

01

PROT.º.6882 - **IMÓVEL - LOTE URBANO Nº.306, DA QUADRA Nº.24, SETOR Nº.120, COM A ÁREA DE 495,00m², situado na Avenida Maripá, nesta Cidade e Comarca, com as confrontações: NORTE, na extensão de 22,50 metros, com o Lote Urbano nº.355; LESTE, na extensão de 22,00 metros, com o Lote Urbano nº.250; SUL, na extensão de 22,50 metros, com a Avenida Maripá; OESTE, na extensão de 22,00 metros, com o Lote Urbano nº.355; contendo um EDIFÍCIO denominado TIRADENTES, com os seguintes Pavimentos: PAVIMENTO TERREO - As salas nºs.01 e 02 e Depósitos nºs.01 e 02; 1º PAVIMENTO - As Salas nºs. 01, 02, 03, 04, 05 e 06; 2º PAVIMENTO - 04 Unidades autônomas de Apartamentos, com a área total construída de 1.354,02m², sendo de área útil privativa 1.200,62m² e área de uso comum 153,40m². PROPRIETÁRIOS: **INGLEZIA BELMIRA ROSSONI**, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada em Curitiba-PR, CI.nº.809.447-PR e CPF.nº.724.956.429-34, 75% da metade do imóvel desta Matrícula; **ROSANA MARIA ROSSONI DA ROCHA**, casada com **EDSON LUIZ ZENI DA ROCHA**, brasileiros, do lar e do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, CI's.nºs.2.067.891-PR e 821.505-PR, CPF's.nºs 681.487.559-49 e 184.714.129-34, 25% da metade do imóvel desta Matrícula; **ISAURA TERESINHA ROSSONI**, brasileira, separada judicialmente, do lar, residente e domicilia da em Curitiba-PR, CI.nº.2.067.922-PR e CPF.nº.784.358.469-20; **IVAN CESAR ROSSONI**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta Cidade, CI. nº.377.636-PR e CPF.nº.452.809.089-91 e **LUIZ HENRIQUE ROSSONI**, brasileiro, solteiro maior, advogado, residente e domiciliado nesta Cidade, CI.nº.1.458.143-PR e CPF.nº. 316.798.389-20, os outros 50% do imóvel desta Matrícula. REGISTRO ANTERIOR: Desmembramento da Matrícula nº.2359, Lº.02, deste Ofício. *Carimbo Maróstica* Juramentada.x.x**

R.1-4417 - PROT.º.7193 - Toledo, 08 de Março de 1993. Nos termos da **CARTA DE ADJU DICAÇÃO** datada de 12 de Janeiro de 1993, extraída dos Autos nº.425/87 de Executivo Fiscal em que é exequente **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ** e executada **DISTRIBUI DORA MONTE SION DE VEÍCULOS LTDA**, do Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, devidamente assinada pela Drª. Lieje Aparecida de Souza Gouveia Bonetti, Juiz Substituto da respectiva Vara, o imóvel desta Matrícula, avaliado, em data de 30.11.1992, em Cr\$2.204.000.000,00 (dois bilhões, duzentos e quatro milhões de cruzeiros), foi adjudicado à **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ**, com sede na Cidade de Curitiba-PR pela dívida de Cz\$1.524.386,77 (em 10.12.87). APRESENTARAM: CN/Municipal nº.566/93; CADASTRO Nº.030820; INDICAÇÃO FISCAL Nº.00.120.028.0306. Imune ITBI conforme Lei Municipal nº.1.719/93, art. 81, inciso 1º. Distribuição nº.331/93. Custas = 2.520,0 VRC + associações. *Carimbo Maróstica* Juramentada.x

AV.2-4417 - Toledo, 16 de Julho de 2020. (PROTOCOLO Nº 67.842 de 03/07/2020) - **Retificação de Ofício**. Procedo à presente averbação para constar que o proprietário do imóvel objeto desta Matrícula é o **ESTADO DO PARANÁ**, CNPJ 76.416.940/0001-28, com sede no Palácio Iguazu, localizado na Avenida Cândido de Abreu, s/nº, Centro Cívico, na Cidade de Curitiba-PR. **Arquivado**: Ofício nº 123/2020, expedido em 02.07.2020 pela Diretoria do Departamento de Patrimônio do Estado, Divisão de Bem Imóvel-DBI. Emolumentos: não cobrados. **SELO DIGITAL Nº 7jfm2 . sExFj . aAqQp, Controle: uPe5G . nO37o. Registrador (Mauro João Matté):** *MM*

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE TOLEDO - PARANÁ

Avenida Maripá, 5506, Centro, CEP 85902-060

Fones: (45) 3055-2131/9134-8750 - E-mail: 2ritoledo@gmail.com

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TOLEDO - PARANÁ

Certidão de Inteiro Teor até R/AV.2

Certifico, nos termos do art.19, §1º, da Lei 6.015/73, que a presente é reprodução fiel da Matrícula nº 4417, datada de 16 de Novembro de 1992, e servirá como Certidão de Inteiro Teor.

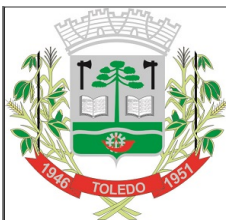
Emolumentos:

01 Selo FUNARPEN..... R\$ 0,00
01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 0,00
01 Registro(s) Excedente(s)..... R\$ 0,00
ISS: R\$0,00
FADEP: R\$0,00
FUNREJUS: R\$0,00
Total: R\$0,00

O referido é verdade e dou fé.
Toledo-PR, 17 de Julho de 2020.

Giovana Finkler - Escrevente Substituta

SELO DIGITAL N° 7jfm2 . sExFj . aAqQp, Controle: uPe5G . nO37o
Consulte o selo em: <http://www.funarpen.com.br>



MUNICÍPIO DE TOLEDO
ESTADO DO PARANÁ

CERTIDÃO NEGATIVA 13277 / 2021

IMPORTANTE:

FICA RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA MUNICIPAL COBRAR DÉBITOS CONSTATADOS POSTERIORMENTE MESMO REFERENTE AO PERÍODO COMPREENDIDO NESTA CERTIDÃO.

CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO EXISTE DÉBITO TRIBUTÁRIO VENCIDO RELATIVO AO IMÓVEL COM A LOCALIZAÇÃO DESCRITA ABAIXO.

VALIDADE: 18/05/2021

CÓD AUTENTICAÇÃO: 5ZTJ4S2QET5C4XHC9B9

FINALIDADE: VERIFICAÇÃO

CONTRIBUINTE: PARANA SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

INSCRIÇÃO IMÓVEL	INDICAÇÃO FISCAL	QUADRA	LOTE	LOTEAMENTO
30820	00.05.120.0028.0306.008	0024	0306	CENTRAL

ENDEREÇO

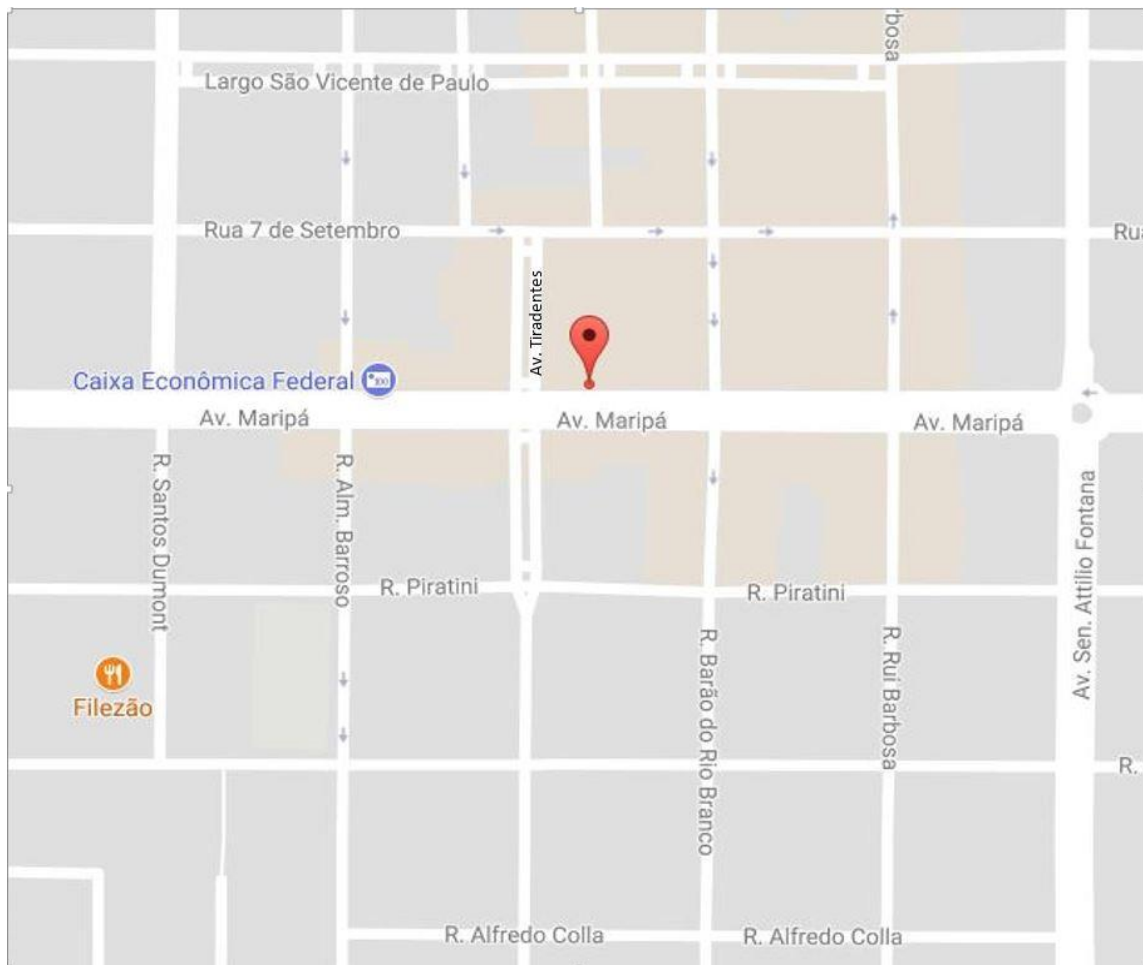
AVENIDA MARIPA, 4896 - CENTRO CEP: 85901000 Toledo - PR

ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	TESTADA PRINCIPAL	COTA
495,00 M ²	1202,16 M ²	22,50	M ²

Certidão emitida gratuitamente pela internet em 19/03/2021.

Qualquer rasura invalidará este documento.

Conferir autenticidade em www.toledo.pr.gov.br

Mapa de Localização**Município:** Toledo**CPE:** 1588**Data da Vistoria:** 28/06/2017**Coordenada Geográfica do Centro do Imóvel****Latitude:****-24°44'02.6"****Longitude:****-53°44'21.4"**

Página 01 / 01

VitóriaAv. João Baptista Parra, 633 - 10º andar
Praia do Suá - CEP 29052-123 - ES
tel +55 (27) 3205-4500**CÓD.PROJETO: 731**

www.hiparc.com.br

Rio de JaneiroAv. Nilo Peçanha 50, sala 2411
Centro - CEP 20020-906 - RJ
tel +55 (21) 2215-1774

Levantamento Fotográfico

Município: Toledo

CPE: 1588

Data da Vistoria: 28/06/2017



CPE: 1588 _001.JPG



CPE: 1588 _002.jpg



CPE: 1588 _003.jpg



CPE: 1588 _004.jpg



CPE: 1588 _005.JPG



CPE: 1588 _006.JPG

Levantamento Fotográfico

Município: Toledo

CPE: 1588

Data da Vistoria: 28/06/2017



CPE: 1588 _007.JPG



CPE: 1588 _008.JPG



CPE: 1588 _009.JPG



CPE: 1588 _010.JPG



CPE: 1588 _011.JPG



CPE: 1588 _012.jpg

Levantamento Fotográfico

Município: Toledo

CPE: 1588

Data da Vistoria: 28/06/2017



CPE: 1588 _013.jpg



CPE: 1588 _014.JPG



CPE: 1588 _015.JPG



CPE: 1588 _016.JPG



CPE: 1588 _017.JPG



CPE: 1588 _018.JPG

Levantamento Fotográfico

Município: Toledo

CPE: 1588

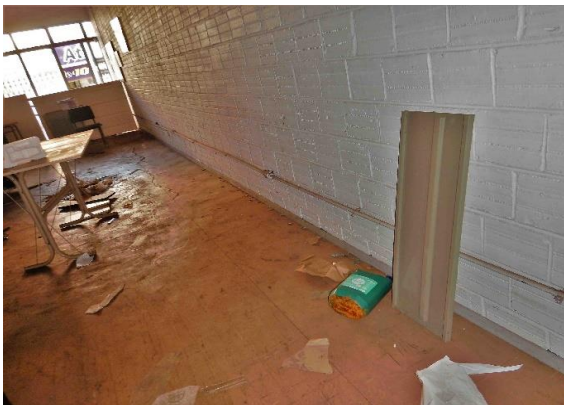
Data da Vistoria: 28/06/2017



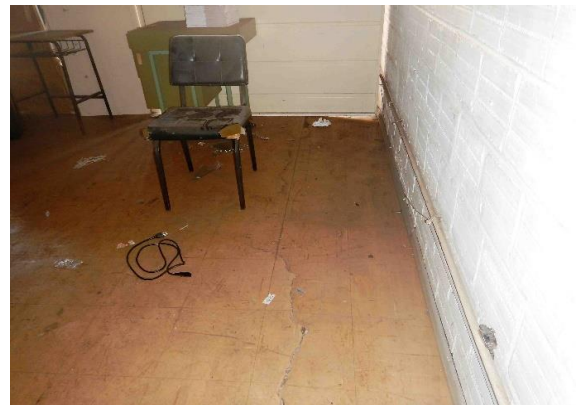
CPE: 1588 _019.JPG



CPE: 1588 _020.JPG



CPE: 1588 _021.JPG



CPE: 1588 _022.JPG



CPE: 1588 _023.JPG



CPE: 1588 _024.JPG

Levantamento Fotográfico

Município: Toledo

CPE: 1588

Data da Vistoria: 28/06/2017



CPE: 1588 _025.JPG



CPE: 1588 _026.JPG



CPE: 1588 _027.JPG



CPE: 1588 _028.JPG



CPE: 1588 _029.JPG



CPE: 1588 _030.JPG

Levantamento Fotográfico

Município: Toledo

CPE: 1588

Data da Vistoria: 28/06/2017



CPE: 1588 _031.JPG



CPE: 1588 _032.JPG



CPE: 1588 _033.JPG



CPE: 1588 _034.JPG



CPE: 1588 _035.JPG



CPE: 1588 _036.JPG

Levantamento Fotográfico

Município: Toledo

CPE: 1588

Data da Vistoria: 28/06/2017



CPE: 1588 _037.JPG



CPE: 1588 _038.JPG



CPE: 1588 _039.JPG



CPE: 1588 _040.JPG



Interessado	ESTADO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA - SEAP	
Finalidade da avaliação	Alienação pública	
Objetivo da avaliação	Valor de mercado	
Especificação da avaliação	Quanto à fundamentação	GRAU I
	Quanto à precisão	GRAU I
Modalidade do laudo	Simplificado	
Caracterização do laudo	Laudo de avaliação de uso restrito, produzido no âmbito do Protocolo de Cooperação Técnica nº 01/2020 entre o Estado do Paraná e o BRDE.	
Método utilizado	Método comparativo direto de dados de mercado	
Tratamento de dados	Tratamento por fatores	
Justificativa do método empregado	Os métodos utilizados propiciam agilidade e segurança necessárias às avaliações patrimoniais.	
Normas técnicas de referência	NBR 14.653-1: Avaliação de bens - Procedimentos gerais.	
	NBR 14.653-2: Avaliação de bens - Imóveis urbanos.	
1	IMÓVEL MATRÍCULA 4.417	R\$ 470.000,00
Bem Avaliando	Lote de terreno urbano, com área de 495,00m², contendo um edifício de 3 pavimentos com área construída de 1.345,02m², localizado no município de Toledo/PR.	Data de Vistoria
Proprietário	ESTADO DO PARANÁ - CNPJ 76.416.940/0001-28	01/10/2020
Ônus/tipo	A matrícula emitida em 17/07/2020 não possui ônus.	
Descrição do Bem	Lote urbano n.º 306, da quadra n.º 24, setor n.º 120, com área de 495,00m², contendo um edifício de 3 pavimentos denominado Tiradentes e área total construída de 1.354,02m², situado no município de Toledo/PR, matriculado sob nº 4.417 no 2.º ofício CRI da Comarca de Toledo/PR.	
Localização	Avenida Maripá, 4896 – Centro - Toledo/PR – 85.901-000.	
	Coordenadas de referência: 24°44'2.86"S - 53°44'21.46"O	
1.1	Terreno e infraestrutura local: Terreno meio de quadra, testada de 22,50m para a Avenida Maripá, totalmente edificado. Topografia do terreno plana, em rua com leve inclinação lateral; possui construções nos confrontantes laterais; no confrontante de fundos há um pátio pavimentado em concreto sem divisa de muro. Localizado bem no centro da cidade, em região com predominância de imóveis comerciais. Acesso por vias asfaltadas. Dispõe de completa infraestrutura urbana (água tratada, coleta de lixo, luz, esgoto, telefonia).	R\$ 470.000,00
	Avaliado em	R\$ 470.000,00
1.2	Edificações: Edificado sobre o terreno um edifício em alvenaria com 3 pavimentos e área total construída de 1.354,02m². No pavimento térreo (pé direito de 3,90m) e 1.º pavimento (pé direito de 3,00m) localizam-se salas e depósitos. No 2.º pavimento, com pé direito de 2,90m, a distribuição construtiva indica 4 apartamentos. A edificação apresenta problemas estruturais principalmente no pavimento térreo, onde verificam-se afundamento da fundação, do piso, rachaduras em pilares e vigas, flambagem das esquadrias e notada movimentação vertical da estrutura. O edifício encontra-se interditado pela Defesa Civil, servindo apenas do depósito de móveis e bens inservíveis. Estado de conservação do imóvel, péssimo. Pelo motivos citados, não atribuímos valor comercial à edificação.	R\$ -
	Avaliado em	R\$ -
Uso e ocupação atual	Desocupado, interditado pela Defesa Civil.	
Apreciação do mercado	O imóvel apresenta média valorização e liquidez baixa.	

Valor total do BEM (valor médio) R\$ 470.000,00

Importa o presente Laudo de Avaliação em R\$ 470.000,00

Tendo a presente avaliação o objetivo de determinar o valor de mercado para a finalidade de alienação do bem avaliado, admite-se como campo de arbítrio os limites de 15% para mais e para menos do valor médio acima informado. Portanto, a critério do interessado/proprietário, o valor mínimo de alienação poderá ser arbitrado dentro da faixa de valores a seguir:

Limite inferior (-15%):	R\$	399.500,00
Limite superior (+15%):	R\$	540.500,00

Observações: 1) Método de avaliação:

Utilizamos na presente avaliação o Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado, mediante Tratamento por Fatores, conforme previsto na NBR 14.653-2: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos. As premissas para o cálculo e adoção dos fatores de homogeneização e respectivas fontes de referência estão explicitadas no Anexo do presente laudo de avaliação.

A parametrização dos fatores foi feita em relação a um imóvel Paradigma, sendo que a homogeneização dos valores unitários (R\$/m²) dos elementos amostrais em relação ao avaliando foi realizada pela seguinte expressão:

$$\frac{R\$}{m^2} \text{homog} = K_{\text{fonte}} \cdot \frac{R\$}{m^2} \cdot \frac{K_{\text{agr simpl av}}}{K_{\text{agr simpl el am}}}$$

Onde os $K_{\text{agr simpl}}$ representam os fatores agregados de homogeneização do Avaliando e dos Elementos Amostrais, tendo sido obtidos por duas metodologias distintas:

- Método usual referenciado na Orientação Normativa ON-GEADE-004 da Secretaria de Patrimônio da União, sendo:
 $K_{\text{agr simpl}} = \text{produto dos fatores de homogeneização.}$
- Método do IBAPE/SP, descrito em normativo daquele Instituto e referenciado por Fiker (2019), conforme a seguinte expressão:

$$K_{\text{agr simpl}} = (\Sigma \text{fatores}) \cdot (n-1)$$

Com: n = quantidade de fatores utilizados na homogeneização.

Após obtidas as médias aritméticas dentre todos os valores homogeneizados pelos dois Métodos, fizemos o Tratamento dos Dados pela aplicação da Tabela de Chauvenet para saneamento amostral.

Sandro Hauser
CREA/PR 28401-D

SÉRGIO L. KRAWUTSCHKE
Engenheiro Civil



A Medida de Tendência Central resultante, representada pela Média Aritmética dos Preços Unitários (R\$/m²) homogeneizados e saneados, foi calculada a Avaliação Intervalar prevista no item A.10.1 da ABNT NBR 14.653-2, com vistas a estabelecer um intervalo de valores admissíveis para a avaliação a partir das seguintes premissas:

- a. Intervalo de confiança: 80% para a estimativa de tendência central (t-Student);
- b. Campo de arbítrio: ±15%.

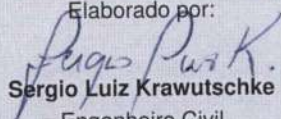
Os dados de entrada da avaliação e os memoriais de cálculo encontram-se no Anexo deste laudo.

Em anexo: a) dados de entrada e memorial de cálculo;

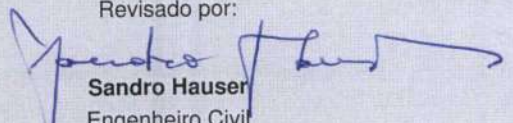
- b) interpolação dos dados;
- c) fatores e referências;
- d) tabelas de Chauvenet e t de Student;
- e) levantamento fotográfico;
- f) elementos amostrais;
- g) matrícula do imóvel M-4.417.

Curitiba, 13 De Outubro De 2020.

Elaborado por:


Sergio Luiz Krawutschke
Engenheiro Civil
CREA-PR 33.977/D

Revisado por:


Sandro Hauser
Engenheiro Civil
CREA-PR 28401/D

ANEXO I - Dados de Entrada e Memorial de Cálculo

PARAMETRIZAÇÃO														
Elemento	Área (m²)	R\$	R\$/m²	Fonte		Testada (m)	Prof. Equiv. (m)	Tx. Ocupação	Posição na quadra	Entorno (uso/vocação)	Topografia (superfície)			
				1. negócio efetivado	2. imóvel em oferta							1. meio de quadra	2. esquina	1. residencial

DADOS DE ENTRADA										
Elemento	Área (m²)	R\$	R\$/m²	Fonte	Testada (m)	Prof. Equiv. (m)	Tx. Ocupação	Posição na quadra	Entorno (uso/vocação)	Topografia (superfície)

Paradigma	800,00				20,00	40,00	90%	1 meio de quadra	3 misto	1. plano horizontal
Avallando	495,00				22,50	22,00	90%	1 meio de quadra	3 misto	1. plano horizontal

1	1.000,00	1.300.000	1.300,00	2 imóvel em oferta	25,00	40,00	90%	1 meio de quadra	3 misto	1 plano horizontal
2	1.000,00	1.280.000	1.280,00	2 imóvel em oferta	25,00	40,00	90%	2 esquina	3 misto	1 plano horizontal
3	900,00	1.000.000	1.111,11	2 imóvel em oferta	22,50	40,00	90%	2 esquina	3 misto	6 aclave até 10%
4	612,00	1.000.000	1.633,99	2 imóvel em oferta	17,00	36,00	90%	1 meio de quadra	3 misto	1 plano horizontal
5	1.365,00	1.365.000	1.000,00	2 imóvel em oferta	30,00	45,50	60%	1 meio de quadra	1 residencial	1 plano horizontal
6	900,00	900.000	1.000,00	2 imóvel em oferta	18,00	50,00	90%	1 meio de quadra	3 misto	2 declive até 5%
7	900,00	731.250	812,50	2 imóvel em oferta	18,00	50,00	90%	1 meio de quadra	3 misto	1 plano horizontal
8	577,00	600.000	1.039,86	2 imóvel em oferta	14,00	41,21	90%	1 meio de quadra	3 misto	2 declive até 5%
9	306,67	550.000	1.793,46	2 imóvel em oferta	14,00	21,91	90%	1 meio de quadra	3 misto	1 plano horizontal
10	1.000,00	1.750.000	1.750,00	2 imóvel em oferta	20,00	50,00	90%	1 meio de quadra	3 misto	1 plano horizontal
11	2.160,00	3.880.000	1.796,30	2 imóvel em oferta	21,60	100,00	90%	1 meio de quadra	3 misto	1 plano horizontal


SÉRGIO L. KRAWÜTSCHKE
Engenheiro Civil

Elemento

Melhoramentos públicos

X = o melhoramento público é disponível para o imóvel

Água potável	0.15	Esgoto pluvial	0.10	Esgoto sanitário	0.05	Iluminação pública	0.05	Meios-fios e sarjetz	0.10	Pavimentação	0.30	Rede de gás	0.05	Rede elétrica	0.15	Rede telefônica	0.05
--------------	------	----------------	------	------------------	------	--------------------	------	----------------------	------	--------------	------	-------------	------	---------------	------	-----------------	------

Elemento


Melhoramentos públicos

Água potável	0.15	Esgoto pluvial	0.10	Esgoto sanitário	0.05	Iluminação pública	0.05	Meios-fios e sarjetz	0.10	Pavimentação	0.30	Rede de gás	0.05	Rede elétrica	0.15	Rede telefônica	0.05
--------------	------	----------------	------	------------------	------	--------------------	------	----------------------	------	--------------	------	-------------	------	---------------	------	-----------------	------

Paradigma Avaliando

X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30			X	0.15		0.05
X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30			X	0.15		0.05

1	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05
2	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05
3	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05
4	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05
5	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05
6	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05
7	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05
8	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05
9	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05
10	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05
11	X	0.15	X	0.10	X	0.05	X	0.05	X	0.10	X	0.30		X	0.15		0.05


SÉRGIO L. KRAWITSCHKE
Engenheiro Civil

ANEXO I - Dados de Entrada e Memorial de Cálculo

HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Área (m²)	RS	RS/m²	K fonte	K test	K prof	K área	K aprov	K esquina	K topog sup	K topog sup	K topog niv	K cond solo	K access	K localiz	K melh públ
1	1.000,00	1.300.000	1.300,00	0,90	1,06	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95
2	1.000,00	1.280.000	1.280,00	0,90	1,06	1,00	1,06	1,00	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95
3	900,00	1.000.000	1.111,11	0,90	1,03	1,00	1,03	1,00	1,17	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95
4	612,00	1.000.000	1.633,99	0,90	0,96	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,11	0,95
5	1.365,00	1.365.000	1.000,00	0,90	1,11	1,00	1,07	0,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,95
6	900,00	900.000	1.000,00	0,90	0,97	1,00	1,03	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,95
7	900,00	731.250	812,50	0,90	0,97	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	0,95
8	577,00	600.000	1.039,86	0,90	0,91	1,00	0,92	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95
9	306,67	550.000	1.793,46	0,90	0,91	0,88	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95
10	1.000,00	1.750.000	1.750,00	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95
11	2.160,00	3.880.000	1.796,30	0,90	1,02	0,72	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	0,95

SPU	
K agr simp	1,00
	0,86

K agr simp R\$/m² homog.	
	1,08
	1,30
	1,18
	0,97
	0,76
	0,92
	0,90
	0,80
	0,72
	1,05
	0,81

IBAPE/SP	
K agr simp	1,00
qtde. fatores	11

K agr simp R\$/m² homog.	
	926,15
	757,13
	729,25
	1.304,41
	1.009,84
	835,83
	696,36
	1.004,75
	1.933,65
	1.280,60
	1.719,06


SÉRGIO L. KRAWITSCHKE
 Engenheiro Civil

ANEXO I - Dados de Entrada e Memorial de Cálculo

SANEAMENTO AMOSTRA

Elemento	Área (m ²)	R\$/m ² homog.	ρ	Saneamento	Qtde. a eliminar
1	1.000,00	926,15	0,44	permanecer	
2	1.000,00	757,13	0,86	permanecer	
3	900,00	729,25	0,92	permanecer	
4	612,00	1.304,41	0,48	permanecer	
5	1.365,00	1.009,84	0,24	permanecer	
6	900,00	835,83	0,66	permanecer	
7	900,00	696,36	1,00	permanecer	
8	577,00	1.004,75	0,25	permanecer	
9	306,67	1.933,65	2,01	eliminar	1
10	1.000,00	1.280,60	0,42	permanecer	
11	2.160,00	1.719,06	1,49	permanecer	

qtde. el. 11

Média 1.108,82

Desv Padrão 410,72

qtde. el. result. 10

Intervalo de confiança (de 80%)

G.L. 10

t Student 1,372

Valor médio (R\$/m²) 1.108,82 (não aceitar)

Limite inferior (R\$/m²) -

Limite superior (R\$/m²) -

Campo de arbitrio (+,-15%)

Valor médio (R\$/m²) 1.108,82 (não aceitar)

Limite inferior (R\$/m²) -

Limite superior (R\$/m²) -

SPU

Elemento	Área (m ²)	R\$/m ² homog.	ρ	Saneamento	Qtde. a eliminar
1	1.000,00	926,15	0,31	permanecer	
2	1.000,00	757,13	0,83	permanecer	
3	900,00	729,25	0,92	permanecer	
4	612,00	1.304,41	0,86	permanecer	
5	1.365,00	1.009,84	0,05	permanecer	
6	900,00	835,83	0,59	permanecer	
7	900,00	696,36	1,02	permanecer	
8	577,00	1.004,75	0,07	permanecer	
10	1.000,00	1.280,60	0,79	permanecer	
11	2.160,00	1.719,06	2,15	eliminar	1

qtde. el. 10

Média 1.026,34

Desv Padrão 322,92

qtde. el. result. 9

Intervalo de confiança (de 80%)

G.L. 9

t Student 1,383

Valor médio (R\$/m²) 1.026,34 (não aceitar)

Limite inferior (R\$/m²) -

Limite superior (R\$/m²) -

Campo de arbitrio (+,-15%)

Valor médio (R\$/m²) 1.026,34 (não aceitar)

Limite inferior (R\$/m²) -

Limite superior (R\$/m²) -

SPU

Elemento	Área (m ²)	R\$/m ² homog.	ρ	Saneamento	Qtde. a eliminar
1	1.000,00	926,15	0,10	permanecer	
2	1.000,00	757,13	0,85	permanecer	
3	900,00	729,25	0,98	permanecer	
4	612,00	1.304,41	1,58	permanecer	
5	1.365,00	1.009,84	0,27	permanecer	
6	900,00	835,83	0,50	permanecer	
7	900,00	696,36	1,12	permanecer	
8	577,00	1.004,75	0,25	permanecer	
10	1.000,00	1.280,60	1,47	permanecer	

qtde. el. 9

Média 949,37

Desv Padrão 225,09

qtde. el. result. 9

Intervalo de confiança (de 80%)

G.L. 8

t Student 1,397

Valor médio (R\$/m²) 949,37 (aceitar)

Limite inferior (R\$/m²) 838,19

Limite superior (R\$/m²) 1.060,55

Campo de arbitrio (+,-15%)

Valor médio (R\$/m²) 949,37 (aceitar)

Limite inferior (R\$/m²) 806,96

Limite superior (R\$/m²) 1.091,77


SÉRGIO L. KRAWUTTSCHKE
Engenheiro Civil

ANEXO I - Dados de Entrada e Memorial de Cálculo

SANEAMENTO AMOSTRA

Elemento	Área (m ²)	IBAPE/SP R\$/m ² homog.	p	Saneamento	Qtde. a eliminar
1	1.000,00	925,49	0,43	permanecer	
2	1.000,00	769,39	0,80	permanecer	
3	900,00	727,30	0,90	permanecer	
4	612,00	1.292,18	0,45	permanecer	
5	1.365,00	950,55	0,37	permanecer	
6	900,00	835,86	0,64	permanecer	
7	900,00	694,16	0,98	permanecer	
8	577,00	1.021,34	0,20	permanecer	
9	306,67	2.018,25	2,18	eliminar	1
10	1.000,00	1.278,10	0,41	permanecer	
11	2.160,00	1.646,05	1,29	permanecer	

qtde. el. 11

Média 1.105,33
pcrit 1,96

qtde. el. result. 10

Desv Padrão 418,49

Intervalo de confiança (de 80%)	
G.L.	10
t Student	1,372
Valor médio (R\$/m²)	1.105,33 (não aceitar)
Limite inferior (R\$/m ²)	-
Limite superior (R\$/m ²)	-
Campo de arbitrio (+/-15%)	
Valor médio (R\$/m²)	1.105,33 (não aceitar)
Limite inferior (R\$/m ²)	-
Limite superior (R\$/m ²)	-

IBAPE/SP

Elemento	Área (m ²)	IBAPE/SP R\$/m ² homog.	p	Saneamento	Qtde. a eliminar
1	1.000,00	925,49	0,29	permanecer	
2	1.000,00	769,39	0,80	permanecer	
3	900,00	727,30	0,94	permanecer	
4	612,00	1.292,18	0,91	permanecer	
5	1.365,00	950,55	0,21	permanecer	
6	900,00	835,86	0,59	permanecer	
7	900,00	694,16	1,05	permanecer	
8	577,00	1.021,34	0,02	permanecer	
10	1.000,00	1.278,10	0,87	permanecer	
11	2.160,00	1.646,05	2,08	eliminar	1

qtde. el. 10

Média 1.014,04
pcrit 1,96

qtde. el. result. 9

Desv Padrão 304,52

Intervalo de confiança (de 80%)	
G.L.	9
t Student	1,383
Valor médio (R\$/m²)	1.014,04 (não aceitar)
Limite inferior (R\$/m ²)	-
Limite superior (R\$/m ²)	-
Campo de arbitrio (+/-15%)	
Valor médio (R\$/m²)	1.014,04 (não aceitar)
Limite inferior (R\$/m ²)	-
Limite superior (R\$/m ²)	-

IBAPE/SP

Elemento	Área (m ²)	IBAPE/SP R\$/m ² homog.	p	Saneamento	Qtde. a eliminar
1	1.000,00	925,49	0,08	permanecer	
2	1.000,00	769,39	0,79	permanecer	
3	900,00	727,30	0,98	permanecer	
4	612,00	1.292,18	1,58	permanecer	
5	1.365,00	950,55	0,03	permanecer	
6	900,00	835,86	0,49	permanecer	
7	900,00	694,16	1,13	permanecer	
8	577,00	1.021,34	0,35	permanecer	
10	1.000,00	1.278,10	1,51	permanecer	

qtde. el. 9

Média 943,82
pcrit 1,92

qtde. el. result. 9

Desv Padrão 221,01

Intervalo de confiança (de 80%)	
G.L.	8
t Student	1,397
Valor médio (R\$/m²)	943,82 (aceitar)
Limite inferior (R\$/m ²)	834,66
Limite superior (R\$/m ²)	1.052,98
Campo de arbitrio (+/-15%)	
Valor médio (R\$/m²)	943,82 (aceitar)
Limite inferior (R\$/m ²)	802,25
Limite superior (R\$/m ²)	1.085,39


SÉRGIO L. KRAVUTTSCHKE
Engenheiro Civil



**Anexo II ao Laudo de Avaliação nº
(Interpolação das Amostras)**

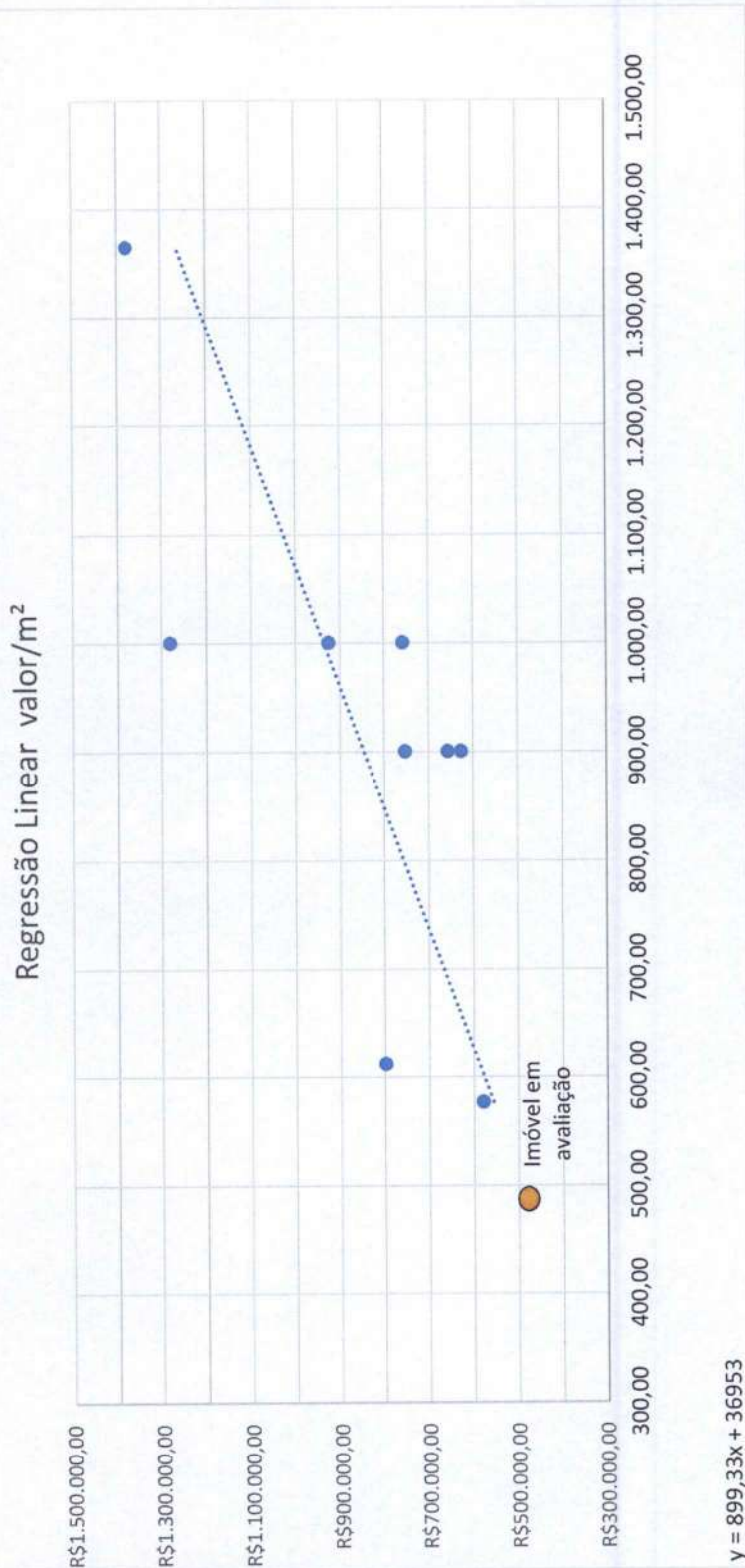
699/2020

Interessado: **ESTADO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA – SEAP**

Local: Toledo/PR

Data da vistoria: 01/10/2020

ÁREA X	R\$ (homogeneizado) Y
1.000,00	R\$926.146,82
1.000,00	R\$757.131,77
900,00	R\$656.321,51
612,00	R\$798.295,93
1.365,00	R\$1.378.438,06
900,00	R\$752.249,04
900,00	R\$626.724,94
577,00	R\$579.741,04
1.000,00	R\$1.280.598,27
valor médio do m²	R\$949,37



Equação da Reta

$$Y = 899,33 x + 36953$$

Valor do terreno via interpolação da reta

$$V = R\$482.121,35$$

SR
SÉRGIO L. KRÄWITSCHKE
Engenheiro Civil

FATORES E REFERÊNCIAS

K fonte

1	negócio efetivado	1,00
2	imóvel em oferta	0,90
3	opinião de valor	0,80

Ref.: Fiker, José. Manual de avaliação e perícias em imóveis urbano - 5. ed. São Paulo: OFICINA DE TEXTOS, 2019.
 Abunahman, Sérgio A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 2. ed. São Paulo: PINI, 2000.
 Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União. 2017

K testada

$$K_t = \sqrt[4]{\frac{Test}{Test_{ref}}}$$

Test = testada real ou equivalente

Test_{ref} = testada referencial da zona (paradigma)

Ref.: Thofehern, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: PINI, 2008.

K profundidade

prof Eq < 0,50 . prof Mín Kp = 0,7071

0,50 . prof Mín ≤ prof Eq ≤ prof Mín: $K_p = \sqrt{\frac{Prof\ eq}{Prof\ mín}}$

prof Mín ≤ prof Eq ≤ prof Máx: Kp = 1,00

prof Máx ≤ prof Eq ≤ 2 . prof Máx: $K_p = \sqrt{\frac{Prof\ máx}{Prof\ eq}}$

prof Eq > 2 . prof Máx: Kp=0,7071 Kp = 0,7071

Sendo:

$$Prof\ eq = \frac{Área}{testada}$$

prof Mín = prof. Mínima padrão local ou 70% da prof. lote padrão

prof. Máx = prof. máxima padrão local ou 130% da prof. lote padrão

Ref.: Fiker, José. Manual de avaliação e perícias em imóveis urbano - 5. ed. São Paulo: OFICINA DE TEXTOS, 2019.
 Thofehern, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: PINI, 2008.

ANEXO III - Fatores: Critérios Adotados e Referências

K área

Se \neq entre as áreas for superior a 30%:

$$K_{\text{área}} = \sqrt[8]{\frac{A_{\text{el am}}}{A_{\text{par}}}}$$

Se \neq entre as áreas for inferior a 30%:

$$K_{\text{área}} = \sqrt[4]{\frac{A_{\text{el am}}}{A_{\text{par}}}}$$

$A_{\text{el am}}$ = área do elemento amostral

A_{par} = área do elemento paradigma

Ref.: Abunahman, Sérgio A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 2. ed. São Paulo: PINI, 2000.

K aproveitamento

$$K_a = \frac{t_o}{T_O}$$

t_o = taxa de ocupação do terreno

T_O = taxa de ocupação na zona

Ref.: Thofehern, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: PINI, 2008.

K esquina

1	residencial	1,10
2	comercial	1,25
3	misto	1,17

Ref.: Thofehern, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: PINI, 2008.

K topografia superfície

1	plano horizontal	1,00
2	declive até 5%	0,95
3	declive de 5% a 10%	0,90
4	declive de 10% a 20%	0,80
5	declive de + de 20%	0,70
6	aclive até 10%	0,95
7	aclive de 10% a 20%	0,90
8	aclive de + de 20%	0,85

Ref.: Fiker, José. Manual de avaliação e perícias em imóveis urbano - 5. ed. São Paulo: OFICINA DE TEXTOS, 2019.

ANEXO III - Fatores: Critérios Adotados e Referências

K topografia nível em rel. logradouro

1	até 1 m abaixo da rua	1,00
2	de 1 a 2,50 m abaixo da rua	0,90
3	de 2,50 a 4 m abaixo da rua	0,80
4	até 2 m acima da rua	1,00
5	de 2 a 4 m acima da rua	0,90

Ref.: Fiker, José. Manual de avaliação e perícias em imóveis urbano - 5. ed. São Paulo: OFICINA DE TEXTOS, 2019.

K cond solo

1	seco	1,00
2	seco c/ entorno e acesso inundável	0,90
3	afetado periodicamente por inundações	0,70
4	permanentemente alagado	0,60

Ref.: Fiker, José. Manual de avaliação e perícias em imóveis urbano - 5. ed. São Paulo: OFICINA DE TEXTOS, 2019.

K acessibilidade

1	sem condução próxima (> 1 km)	1,00
2	condução próxima (< 1 km)	1,02
3	condução direta	1,05

Ref.: Abunahman, Sérgio A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 2. ed. São Paulo: PINI, 2000.

K localização

1	equivalente	1,00
2	valorizada	1,11
3	muito valorizada	1,25
4	desvalorizada	0,90
5	muito desvalorizada	0,80
6	lote encravado ou de fundos	0,50

Ref.: Abunahman, Sérgio A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 2. ed. São Paulo: PINI, 2000.

Mendonça, Marcelo C. *et al.* Fundamentos de avaliações patrimoniais e perícias de engenharia. São Paulo: PINI, 1998.

K melhoramentos públicos

Água potável	0,15
Esgoto pluvial	0,10
Esgoto sanitário	0,05
Iluminação pública	0,05
Meios-fios e sarjetas	0,10
Pavimentação	0,30
Rede de gás	0,05
Rede elétrica	0,15
Rede telefônica	0,05
Total	1,00

Ref.: Thofehern, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: PINI, 2008.

Abunahman, Sérgio A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 2. ed. São Paulo: PINI, 2000.


SÉRGIO L. KRAWUTSCHKE
Engenheiro Civil

TABELAS

Tabela de Chauvenet

n	ρ_{crit}
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29

$$\rho = \frac{|X_s - M|}{\sigma}$$

Onde: X_s é o valor mais distante da Média.

Se:

$\rho > \rho_{crit}$: eliminar o dado.

Valores críticos da distribuição t de Student

gl (n-1)	80% Bicaudal
1	3,078
2	1,886
3	1,638
4	1,533
5	1,476
6	1,440
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,350
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,330
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,310
31	1,309
32	1,309
33	1,308
34	1,307
35	1,306
36	1,306
37	1,305
38	1,304
39	1,304
40	1,303
41	1,303
42	1,302
43	1,302
44	1,301
45	1,301
46	1,300
47	1,300
48	1,299
49	1,299
50	1,299
60	1,296
70	1,294
80	1,292
90	1,291
100	1,290
110	1,289
120	1,289
infinito	1,282

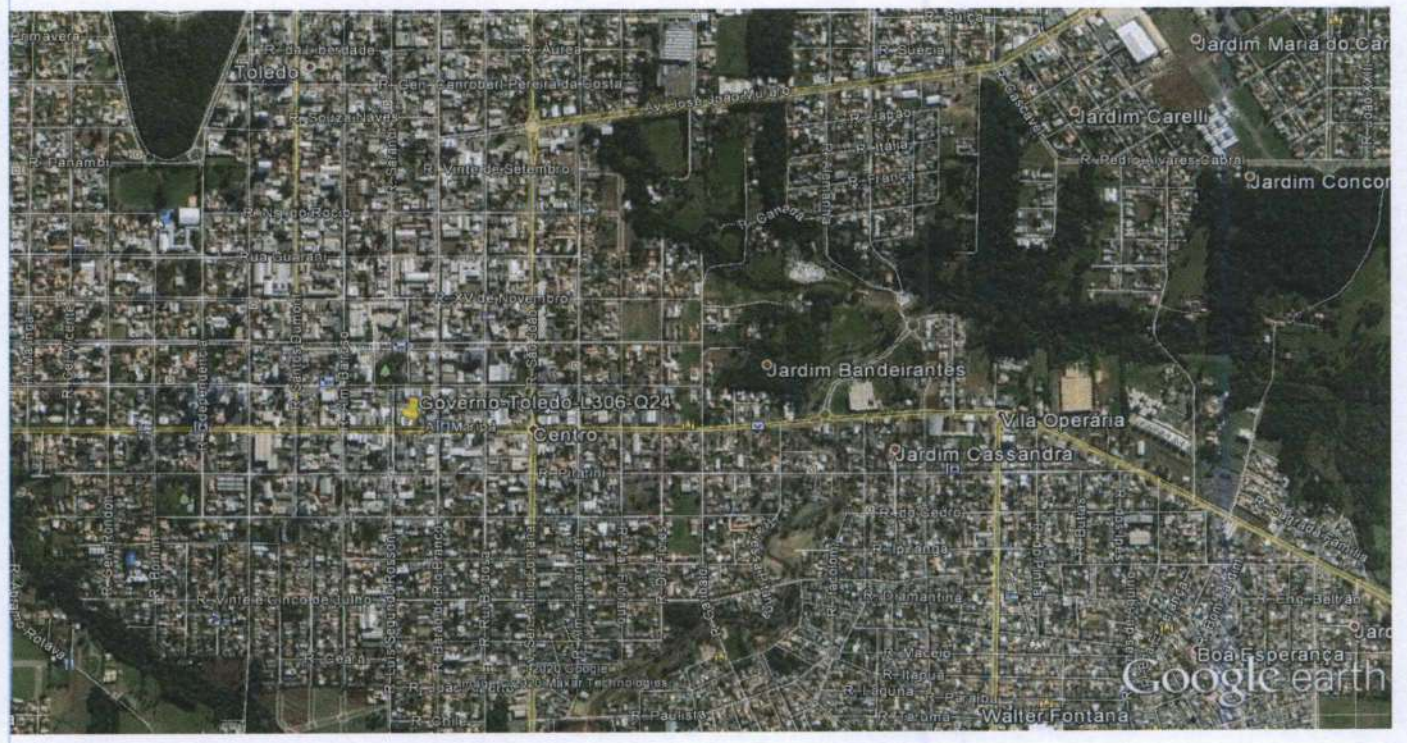
Interessado: ESTADO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA
ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA – SEAP

Local: Toledo/PR

Data da vistoria: 01/10/2020

Imóvel M-4.417

a) Localização/situação:



SK
SÉRGIO L. KRAWUTSCHKE
Engenheiro Civil

Interessado: ESTADO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA
ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA - SEAP

Página 2 de 3

Local: Toledo/PR

Data da vistoria:

01/10/2020

b) Loteamento/zonamento:



c) Terreno e infraestrutura local:



Interessado: ESTADO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA
ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA – SEAP

Página 3 de 3

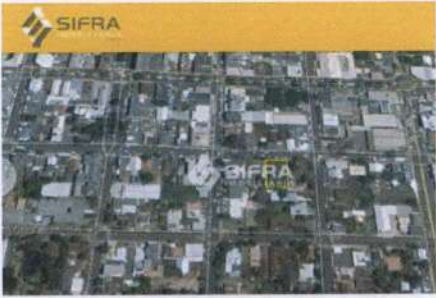



Local: Toledo/PR

Data da vistoria:

01/10/2020

c) Terreno e infraestrutura local:






ELEMENTO AMOSTRAL Nº 01	
Fonte:	https://www.imobiliariasifra.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/centro/terreno-para-venda/178903
Foto imóvel:	
	
ELEMENTO AMOSTRAL Nº 02	
Fonte:	https://www.imobiliariasifra.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/centro/terreno-para-venda/236780
Foto imóvel:	
	
ELEMENTO AMOSTRAL Nº 03	
Fonte:	https://www.imobiliariasifra.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/centro/terreno-para-venda/153941
Foto imóvel:	
	
ELEMENTO AMOSTRAL Nº 04	
Fonte:	https://www.imobiliariasifra.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/centro/terreno-para-venda/168757
Foto imóvel:	
	


 SÉRGIO L. KRAWOTZSCHKE
 Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 05	
Fonte:	https://www.imobiliariasifra.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/centro/terreno-para-venda/154063
Foto imóvel:	
	
ELEMENTO AMOSTRAL Nº 06	
Fonte:	https://www.imobiliariasifra.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/centro/terreno-para-venda/183912
Foto imóvel:	
	
ELEMENTO AMOSTRAL Nº 07	
Fonte:	https://www.imobiliariasifra.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/centro/terreno-para-venda/153942
Foto imóvel:	
	
ELEMENTO AMOSTRAL Nº 08	
Fonte:	https://www.imobiliariasifra.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/centro/terreno-para-venda/225354
Foto imóvel:	
	


SÉRGIO L. KRAWUTSCHKE
 Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 09	
Fonte:	http://www.pactomobiliaria.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=165468
Foto imóvel:	
	
ELEMENTO AMOSTRAL Nº 10	
Fonte:	http://www.pactomobiliaria.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=226965
Foto imóvel:	
	
ELEMENTO AMOSTRAL Nº 11	
Fonte:	http://www.pactomobiliaria.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=166933
Foto imóvel:	
	


SÉRGIO L. KRAWUTSCHKE
 Engenheiro Civil



1. Responsável Técnico

SERGIO LUIZ KRAWUTSCHKE

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: **1702451259**

Carteira: **PR-33977/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **BRDE - BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL**

CNPJ: **92.816.560/0001-37**

AV JOAO GUALBERTO 530 - BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL-BRDE, 530
CENTRO - CURITIBA/PR 80030-900

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/09/2020

Valor: R\$ 1,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV MARIPA, 4896

LOTE 306 - QUADRA 24 CENTRO - TOLEDO/PR 85901-000

Data de Início: 29/09/2020

Previsão de término: 30/10/2020

Coordenadas Geográficas: -24,73404 x -53,739353

Finalidade: Cadastral

Proprietário: **ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ: **76.416.940/0001-28**

4. Atividade Técnica

Elaboração

[Avaliação, Laudo, Vistoria] de imóveis

Quantidade

10,00

Unidade

HORAS

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

6. Declarações

Cláusula Compromissória: As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a 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 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6727, 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.

Profissional

Contratante

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____
Local data

SERGIO LUIZ KRAWUTSCHKE - CPF: 864.625.129-20

**BRDE - BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - CNPJ:
92.816.560/0001-37**

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

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em : 21/10/2020

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720204703380

