

Proprietário: Banco Santander Brasil Data-Base: 19/09/2018
 Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial
 Endereço Completo: Rua Friedrich Nietzsche - Casa 01 Nº: 549
 Bairro: São Domingos Município: São José dos Pinhais UF: PR CEP: 83030-050
 Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel: 7
 Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: II Grau de Precisão - ABNT NBR 14653: III

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	123,37
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	123,37



Observações impactantes na avaliação

Na matrícula consta a averbação de uma residência de 02 pavimentos e mais edícula com a área total construída de 123,37 m² e fração ideal do solo de 187,50 m², composta: térreo - abrigo, circulações, lavabo, sala de estar, copa/cozinha, serviço e escada; superior - circulação, bwc, 03 quartos, sendo um suíte e varanda; e edícula - área coberta e depósito.
 Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

Índice de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado: R\$ 370.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 290.000,00	% Desc: -21,62%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas

Valor de Mercado:	R\$ 370.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 290.000,00	% Desc:	-21,62%
--------------------------	-----------------------	-------------------------------	-----------------------	----------------	----------------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 36 meses

Data avaliação: 19/09/2018
 Data da vistoria: 19/09/2018
 Nome Avaliador: Rynaldo de Oliveira Roça Jr CREA Resp.: SP-78196/D ART nº: -
 Telefone: (41) 3023-4584 E-mail: so@valory.com.br

Assinatura Avaliador

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil

INTERESSADO: Banco Santander Brasil

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

VISTORIA: 19 de setembro de 2018 (Vistoria externa)

ENDEREÇO: Rua Friedrich Nietzsche, 549 - Casa 01

BAIRRO: São Domingos

CIDADE: São José dos Pinhais

UF: PR

DOSSIÊ: 10352

TIPO: Sobrado

USO: Residencial

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 123,37 m² (Conforme matrícula)

ÁREA PRIVATIVA DE TERRENO: 187,50 m² (Conforme matrícula)



Setembro / 2018

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Friedrich Nietzsche, 549 - Casa 01		
Cidade São José dos Pinhais	UF PR	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação Avaliação de Patrimônio		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander (Brasil) S. A		
Proprietário Banco Santander (Brasil) S. A		
Tipo de Imóvel Sobrado	Área Privativa de Terreno 187,50 m²	Área Construída Total 123,37 m²
Metodologia Comparativo de dados de mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 370.000,00 (Trezentos e Setenta Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 290.000,00 (Duzentos e Noventa Mil Reais)		

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
2. LOCALIZAÇÃO	6
2.1 - História e Características da Cidade.....	6
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	6
3.1 - Rua Friedrich Nietzsche	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
4.1 - Localização e Atividades Existentes	7
4.2 - Melhoramentos Públicos	7
4.3 - Infraestrutura Urbana	7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	8
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	8
5.3 - Mapa de Zoneamento	8
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	9
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	9
6.2 - Impossibilidade de Vistoria Interna.....	9
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	10
8. AVALIAÇÃO	10
8.1 - Normatização	10
8.2 - Metodologia	10
8.3 - Tratamento de dados.....	11
8.4 - Pesquisa de Mercado	12
8.5 - Especificação da Avaliação.....	13
8.6 - Valores Encontrados	13
9. ENCERRAMENTO	14
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	15
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	15
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	16
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	17
ANEXO V - LIC	22
ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	29

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 19/09/2018.
- Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:
 - 1) Cópia da matrícula nº 68.598 do 2º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, datada de 05/04/2018.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Este laudo é referente apenas a vistoria externa do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Friedrich Nietzsche

Bairro: São Domingos

Cidade: São José dos Pinhais

UF: PR

2.1 - História e Características da Cidade

São José dos Pinhais é um município do estado do Paraná, situado na região metropolitana da capital Curitiba. A criação do município de São José dos Pinhais se deu através da Lei nº 10 da então província de São Paulo, no dia 16 de julho de 1852, na qual definia que a sede do município seria chamada Villa de São José dos Pinhais, sendo que o estabelecimento político, com a instalação da Câmara dos Vereadores ocorreu em 8 de janeiro de 1853. Em 27 de dezembro de 1897, a vila finalmente foi elevada à categoria de cidade. São José dos Pinhais é a segunda mais populosa da mesorregião e a população vem aumentando muito em pouco tempo: em 2000 eram aproximadamente 196 mil habitantes; em 2010 o número já é superior a 263 mil habitantes.



Em meados de 1990 a cidade sofreu uma onda de industrialização com o processo de instalação do Distrito Industrial de São José dos Pinhais, onde está localizada a o parque fabril da Renault. Pouco tempo depois, outro distrito foi implantado no município, abrigando a Audi/Volkswagen, além de outras indústrias. A implantação do Distrito Industrial de São José dos Pinhais demandou algumas obras de infraestrutura, que contribuem para agilizar o escoamento dos bens e mercadorias gerados nos vários processos produtivos da Região: a ampliação e melhoria do Porto de Paranaguá e do Aeroporto Afonso Pena, e, ainda, a retomada e conclusão das obras do Contorno Leste, que tem como principal função, segundo o Relatório de Impacto Ambiental (Rima) do referido empreendimento, desviar do perímetro urbano da região metropolitana de Curitiba o tráfego pesado e de longa distância da BR-116.

- Área da Cidade: 946,435 Km²
- População Total: 302.759 habitantes (Estimativa IBGE – 2016)
- PIB per capita: R\$ 79.267,84
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,758

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Friedrich Nietzsche

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Retilíneo
Perfil: Em nível	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Bloco cimentado

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

Principais polos de influência: Localização próxima ao centro da cidade.

Principais vias de acesso: Rua Zacarias Alves Pereira

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

► Matrícula 68.598

Área: 375,00 m ²	Medidas do Terreno: 12,50 x 30,00 metros	
Testada Principal: Rua Friedrich Nietzsche	Testada secundária: -	
Formato: Regular	Topografia: Plano	Superfície: Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	ZR3 (Zona Residencial 3)	Uso	Residencial
Taxa de Ocupação Máxima (%):	60	Permitido:	
Taxa de permeabilidade mínima (%):	30		
Altura Máxima (pav.):	4		
Coefficiente de Aproveitamento:	1,8	Usos Permissíveis:	

5.3 - Mapa de Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Na matrícula consta a averbação de uma residência de 02 pavimentos e mais edícula com a área total construída de 123,37 m² e fração ideal do solo de 187,50 m², composta: térreo - abrigo, circulações, lavabo, sala de estar, copa/cozinha, serviço e escada; superior - circulação, bwc, 03 quartos, sendo um suíte e varanda; e edícula - área coberta e depósito.

6.2 - Impossibilidade de Vistoria Interna

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel. Assim sendo conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, adotando um padrão médio, idade aparente de 7 anos e estado de conservação entre novo e regular.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653-1:2011 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto

(hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor de mercado do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

8.3 - Tratamento de dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar, dependendo da tipologia em questão, os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%.}$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%.}$$

FATOR DEPRECIACÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

FATOR TERRENO: a diferenças entre as áreas de terreno aonde estão implantados o avaliando e elementos amostrais será considerada neste fator. Ele é calculado através da fórmula

$$F_a = (A_p / A_a)^n \text{ sendo } n = 1/8.$$

F_a = Fator de área; A_p = Área do elemento da pesquisa; A_a = Área do terreno avaliando.

FATOR VAGAS: No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

8.4 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de São José dos Pinhais/PR, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 8 elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores Encontrados

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor do Terreno
123,37	2.999,11	R\$ 370.000,00
		(Trezentos e Setenta Mil Reais)

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor das Edificações
123,37	2.350,65	R\$ 290.000,00
		(Duzentos e Noventa Mil Reais)

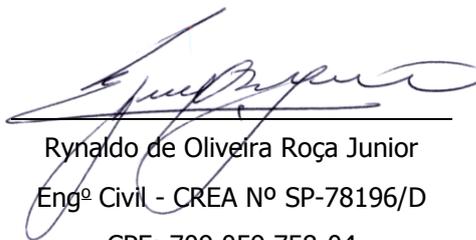
Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

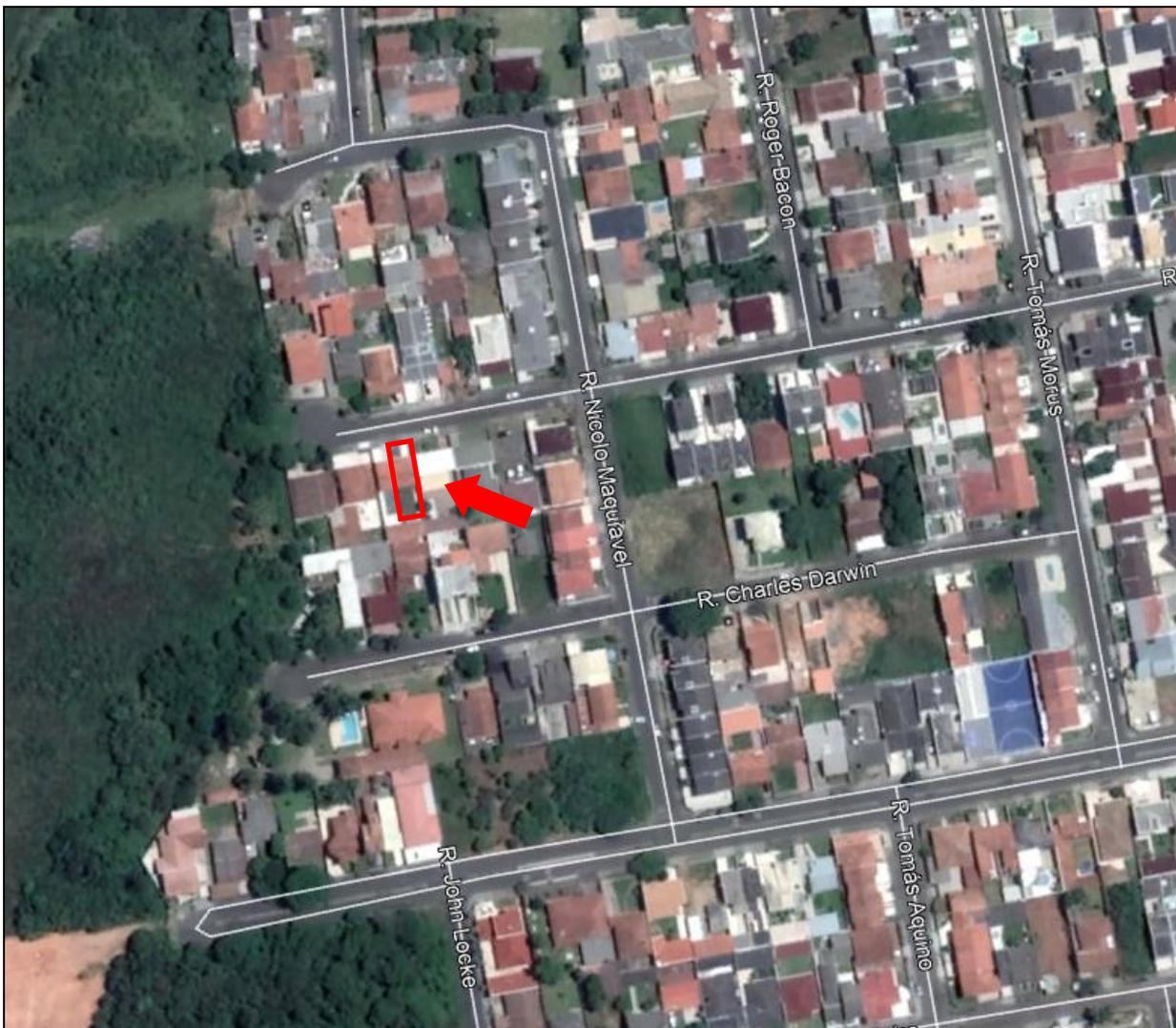
PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
CPF: 709.059.758-04

Curitiba, 19 de Setembro de 2018

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rua Friedrich Nietzsche



Rua Friedrich Nietzsche

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



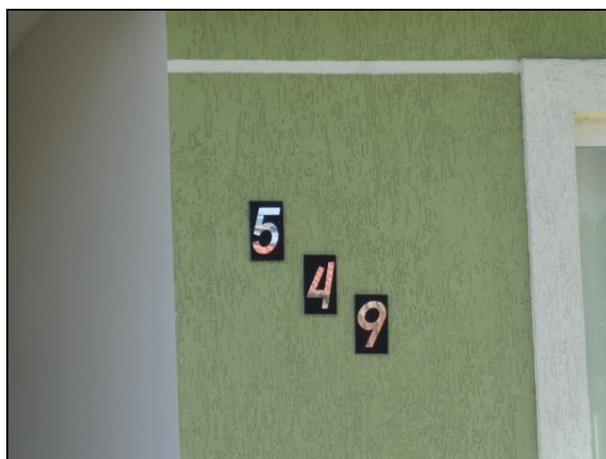
Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada

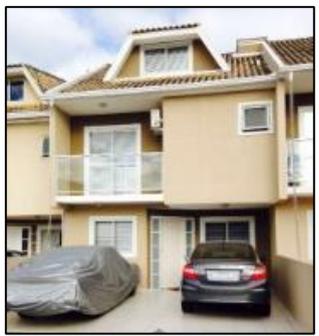


Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	set-18
	Empreendimento: Condomínio Residencial		
	Endereço: Rua Friedrich Nietzsche, 326		
	Bairro:	São Domingos	Cidade: São José dos Pinhais UF: PR
	Tipo:	Sobrado	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Entre regular e reparos simples	Idade Aparente (anos): 10
	Área Construída (m²)	239,00	Área de Terreno (m²) -
	N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas 2
	Valor total (R\$)	R\$ 598.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.502,09
	Fonte/ telefone:	Maia Imóveis - Tel.: (41) 3383-0404	Status: Oferta
	Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e ático.		
		Empreendimento: Condomínio Residencial	
Endereço: Rua Arthur Schopenhauer, 545			
Bairro:		São Domingos	Cidade: São José dos Pinhais UF: PR
Tipo:		Sobrado	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação		Regular	Idade Aparente (anos): 15
Área Construída (m²)		149,00	Área de Terreno (m²) -
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1	N.º vagas 2
Valor total (R\$)		R\$ 430.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.885,91
Fonte/ telefone:		Basi Imóveis - Tel.: (41) 3323-9595	Status: Oferta
Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			
		Empreendimento: Condomínio Residencial	
	Endereço: Rua Mendes Leitão, 3794		
	Bairro:	Bom Jesus	Cidade: São José dos Pinhais UF: PR
	Tipo:	Sobrado	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos): 5
	Área Construída (m²)	149,00	Área de Terreno (m²) -
	N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas 2
	Valor total (R\$)	R\$ 480.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 3.221,48
	Fonte/ telefone:	Cortezze Imóveis - Tel.: (41) 3344-4040	Status: Oferta
	Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e ático.		
		Empreendimento: Condomínio Residencial	
Endereço: Rua Mahatma Gandhi, 233			
Bairro:		Aristocrata	Cidade: São José dos Pinhais UF: PR
Tipo:		Sobrado	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação		Entre novo e regular	Idade Aparente (anos): 10
Área Construída (m²)		137,00	Área de Terreno (m²) -
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1	N.º vagas 2
Valor total (R\$)		R\$ 410.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 2.992,70
Fonte/ telefone:		Invetbens Imóveis - Tel.: (41) 3026-2505	Status: Oferta
Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e ático.			
		Empreendimento: Condomínio Residencial	
	Endereço: Rua Friedrich Nietzsche, 307		
	Bairro:	São Domingos	Cidade: São José dos Pinhais UF: PR
	Tipo:	Sobrado	Padrão de construção: Médio
	Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos): 8
	Área Construída (m²)	125,00	Área de Terreno (m²) -
	N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas 2
	Valor total (R\$)	R\$ 430.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 3.440,00
	Fonte/ telefone:	Kondor Imóveis - Tel.: 41 3273-1212	Status: Oferta
	Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.		

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 6		Data	set-18
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Rua Tomás Aquino, 466			
Bairro:	Aristocrata	Cidade:	São José dos Pinhais UF: PR
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	137,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1 N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 399.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.912,41
Fonte/ telefone:	Imobiliária Thá - Tel.: (41) 3322-0203	Status:	Oferta
Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e ático.			



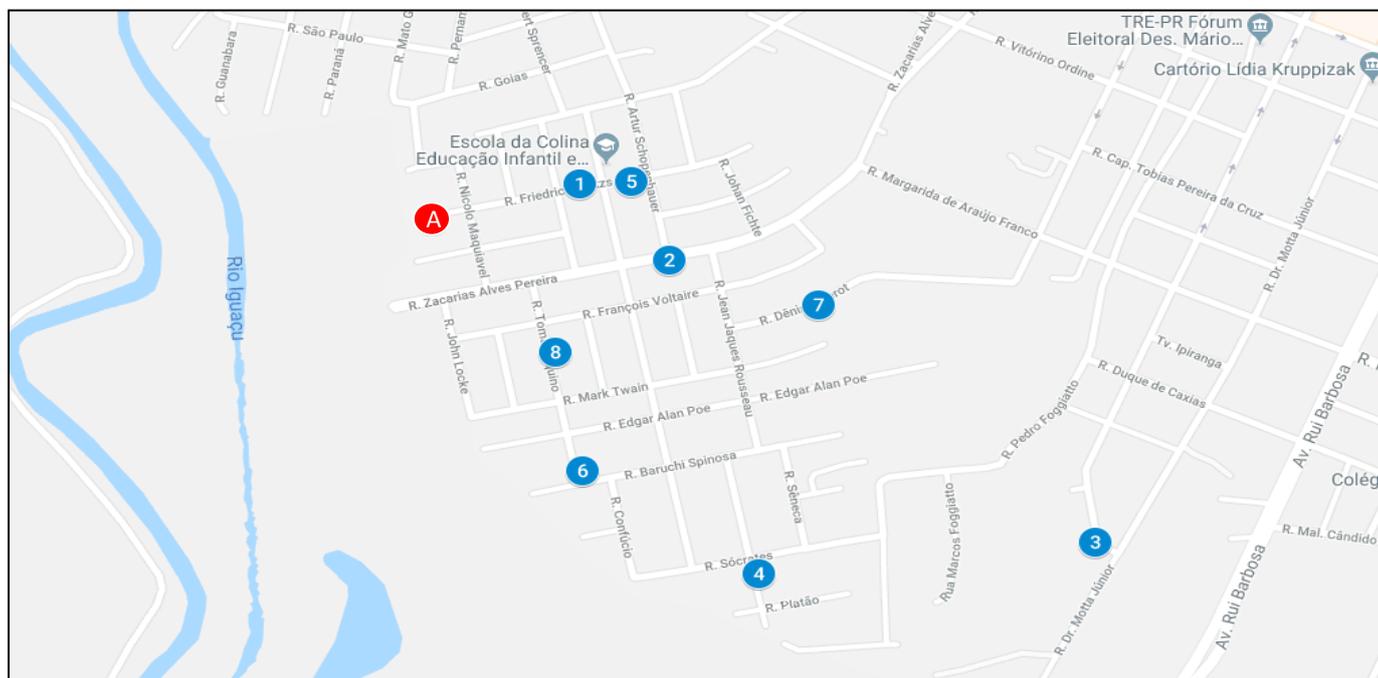
Amostra n.º 7		Data	set-18
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Rua Denis Diderot, 21			
Bairro:	Aristocrata	Cidade:	São José dos Pinhais UF: PR
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	137,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1 N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 560.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.087,59
Fonte/ telefone:	Clarice Corretora - Tel.: (41) 3146-3030	Status:	Oferta
Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.			



Amostra n.º 8		Data	set-18
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Rua Tomás de Aquino, 129			
Bairro:	Aristocrata	Cidade:	São José dos Pinhais UF: PR
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5
Área Construída (m²)	230,00	Área de Terreno (m²)	-
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1 N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 790.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.434,78
Fonte/ telefone:	Clarice Corretora - Tel.: (41) 3146-3030	Status:	Oferta
Sobrado contendo: garagem, sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e ático.			



Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno			Vaga
Aval.	Rua Friedrich Nietzsche, 549 - Casa 01	123,37	187,50	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,93	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Friedrich Nietzsche, 326	239,00	-	2	2	1	598.000,00	2.502,09	0,90	1,00	1,09	1,12	1,00	1,00	1,00	2.727,48	2.727,48
2	Rua Arthur Schopenhauer, 545	149,00	-	2	2	1	430.000,00	2.885,91	0,90	1,00	1,02	1,12	1,00	1,00	1,00	2.979,73	2.979,73
3	Rua Mendes Leitão, 3794	149,00	-	2	2	1	480.000,00	3.221,48	0,90	1,00	1,02	0,97	1,00	1,00	1,00	2.893,87	2.893,87
4	Rua Mahatma Gandhi, 233	137,00	-	2	2	1	410.000,00	2.992,70	0,90	1,00	1,01	1,03	1,00	1,00	1,00	2.807,43	2.807,43
5	Rua Friedrich Nietzsche, 307	125,00	-	2	2	1	430.000,00	3.440,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.101,08	3.101,08
6	Rua Tomás Aquino, 466	137,00	-	2	2	1	399.000,00	2.912,41	0,90	1,00	1,01	1,03	1,00	1,00	1,00	2.732,11	2.732,11
7	Rua Denis Diderot, 21	137,00	-	2	2	1	560.000,00	4.087,59	0,90	1,00	1,01	0,93	1,00	1,00	1,00	3.466,42	3.466,42
8	Rua Tomás de Aquino, 129	230,00	-	2	2	1	790.000,00	3.434,78	0,90	1,00	1,08	0,97	1,00	1,00	1,00	3.257,55	3.257,55
								Unitário seco médio							2.995,71	2.995,71	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 8 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			8,86%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.995,71
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.894,42
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.097,00

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	8	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2995,71	
Desvio Padrão	264,2361254	
Coefficiente de Variação	8,820484974	
t de Student	1,42	
Limite Superior (R\$/m²)	3.128,37	0,0443
Limite Inferior (R\$/m²)	2.863,05	-0,0443
Intervalo de Confiabilidade	8,86%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	123,37
Unitário (R\$/m²)	2.995,71
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	369.581,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	123,37
Unitário (R\$/m²)	2.999,11
Valor de Mercado para Venda (R\$)	370.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	290.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 370.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	888,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
Total 1		0,37% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	8,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,48%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	3,85%	ao ano
Total 2		0,32% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,69% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

36 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

78,38% **R\$ 290.000,00**

ANEXO V

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS
URBANOS**

ANEXO V - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 19/09/2018

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Sobrado

1.2. Endereço: Rua Friedrich Nietzsche, 549 - Casa 01 - Cidade: São José dos Pinhais UF: PR

1.3. Uso atual do imóvel: Residencial Uso pretendido: Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 25° 32' 30.37" Longitude: 49° 13' 8.59"

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

2. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IAP - Instituto Ambiental do Paraná - (41) 3213-3700

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (41) 3382-8705

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IAP - Instituto Ambiental do Paraná - (41) 3213-3700

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (41) 3382-8705

3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não Sim. Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais? _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Fontes de Informação: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não</p>			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

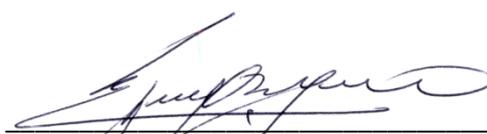
Não Sim - Indique o local: _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

Não Sim - Indique o local: _____

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda
CNPJ: 06.099.999/0001-54

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

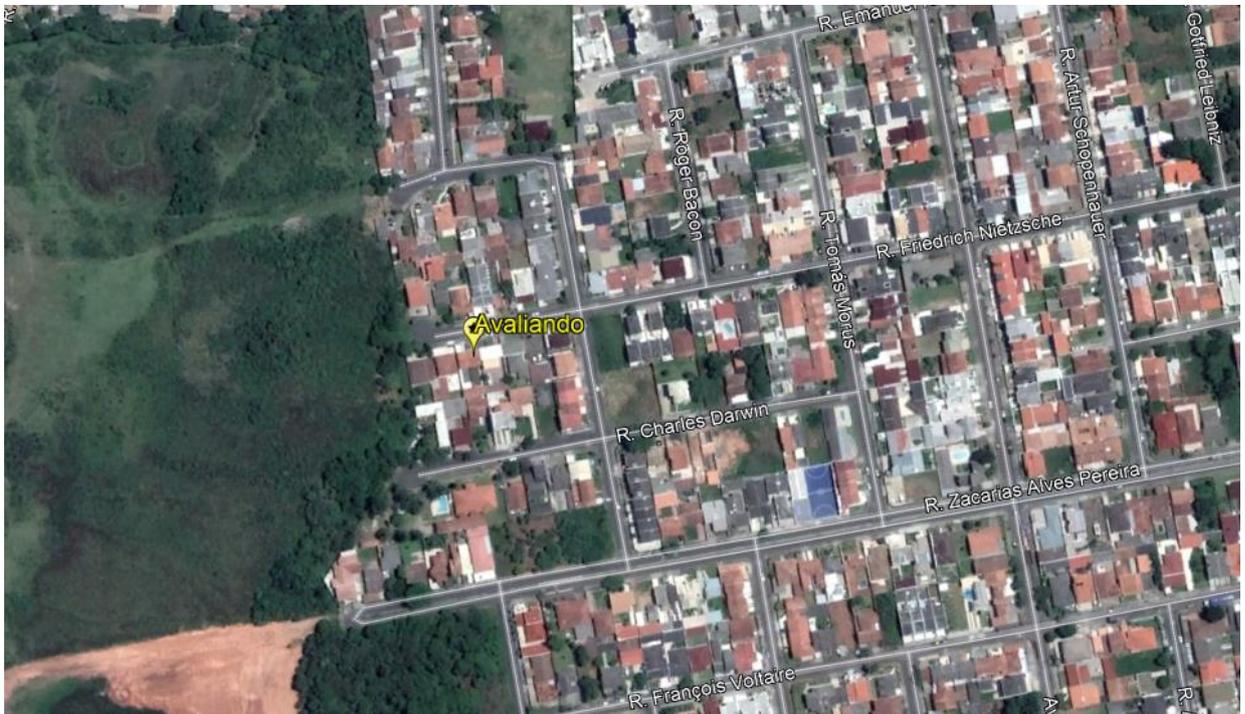


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2018

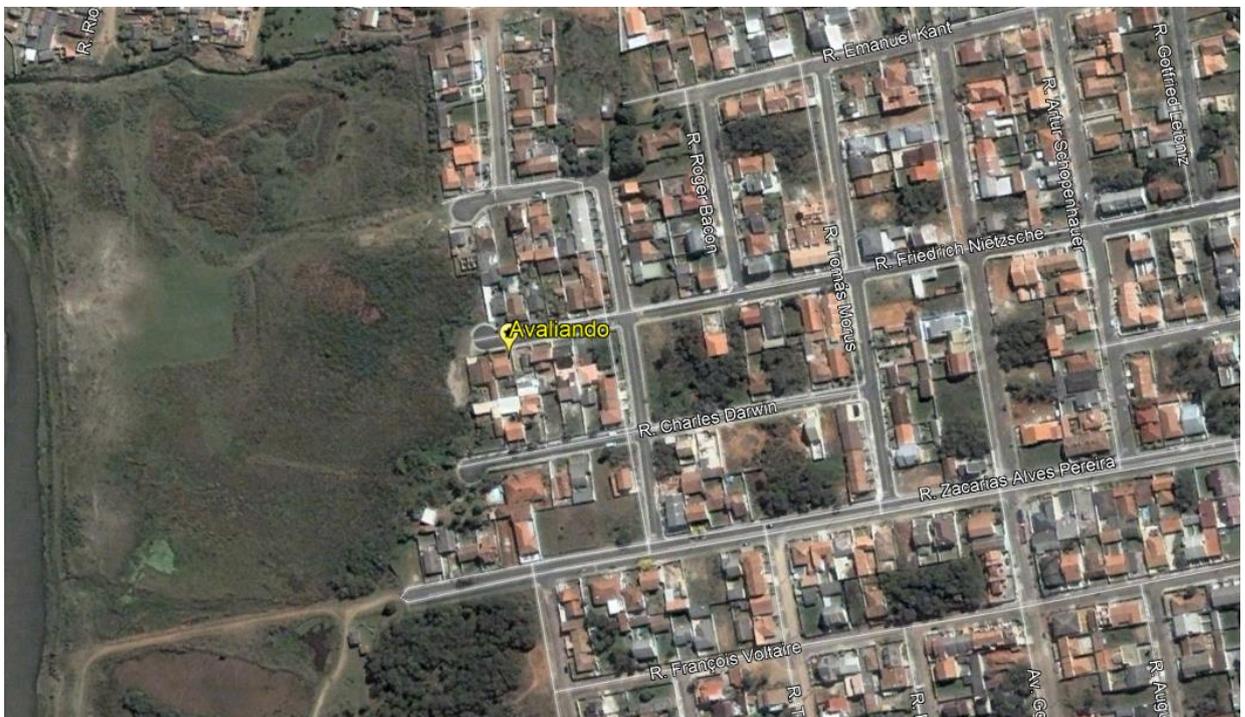


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2004

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

REGISTRO DE IMÓVEIS2º Ofício
São José dos Pinhais - PR.*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*TITULAR
CPF Nº 592909359-87

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

01

RUBRICA

Matrícula Nº 68.598

ml

I M Ó V E L: CASA Nº 01 (um), do Condomínio Residencial, sendo a primeira unidade a contar da esquerda para a direita, de quem da Rua Friedrich Nietzsche (antiga Rua "C") olhar o imóvel, com acesso independente por essa mesma rua, sob numeração predial 549; localizada entre o lote nº 04 e a casa nº 02; contendo: a) área total construída de 123,37 m², sendo 48,50 m² destinados ao pavimento térreo, 49,87 m² destinados ao pavimento superior; e 25,00 m² destinados à edícula; b) área de solo de uso exclusivo de 187,50 m², sendo 48,50 m² ocupados pela construção no pavimento térreo; 139,00 m² destinados a jardim e quintal; e 3,00 m² destinados ao muro divisório; c) fração ideal do solo de 187,50 m² ou 0,500; sendo a residência composta no pavimento térreo: abrigo, circulações, lavabo, sala de estar, copa/cozinha, serviço e escada; no pavimento superior: circulação, bwc, 03 quartos, sendo um suíte e varanda e a edícula composta por: área coberta e depósito, delimita por muros; construída sobre o lote de terreno nº 03 (três), da quadra nº 13 (treze), da Planta "JARDIM ARISTOCRATA", quadro urbano desta Cidade e Comarca de **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR**, com área total de 375,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 12,50 metros de frente para a Rua "C"; por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, dividindo pelo lado direito com o lote nº 02; lado esquerdo com o lote nº 04; tendo 12,50 metros de largura na linha de fundos, dividindo com o lote nº 12, todos da mesma quadra e planta. - - - -

INDIC. FISCAL: Cadastro nº 08.091.0003.000-01. - - - -

PROPRIETÁRIA: TEREZINHA FARIAS, brasileira, solteira, secretária do lar, portadora da C.I.RG nº 2.051.210-PR e do CPF/MF nº 404.365.789-72, residente e domiciliada na Rua Friedrich Nietzsche nº 549, Moradia 02, Jardim Aristocrata, nesta Cidade. - - - -

REG. ANTERIOR: R-2 e R-4 da Matrícula nº 38.480 deste Ofício. - - - -

OBSERVAÇÃO: A Instituição de Condomínio encontra-se registrada sob nº 4 da Matrícula nº 38.480 e a Convenção do Condomínio sob nº 4.678 do Livro 3-RA. - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 04 de outubro de 2013 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

R-1-Matrícula nº 68.598.- (Protocolo nº 109.490 - Em, 13/02/2014)

COMPRA E VENDA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, firmado aos 17/01/2014; procedo este registro para constar que TEREZINHA FARIAS, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, para **OSMAR CAMARA DA SILVA** e sua mulher **ELAINE GRANDIS CAMARA**, brasileiros, casados entre si pelo regime de comunhão universal de bens aos 30/06/2012, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 10.285 do 1º CRI desta Comarca, ele administrador de empresas, portador da C.I.RG nº 8.171.609-9/PR e do CPF/MF nº 005.752.189-16; ela do lar, portadora da C.I.RG nº 8.252.952-7/PR e do CPF/MF nº 041.510.639-78, residentes e domiciliados na Rua Sebastião Alcebiades Nogueira nº 264-A, Iná, **SEGUIR NO VERSO**

MATRICULA Nº
68.598REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO
MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA
Oficial

Pedro José Dalla Riva

ARISTEU CAMARGO MARTINS

ARISTEU SERGIO CAMARGO MARTINS
Escriturantes

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

CONTINUAÇÃO

nesta Cidade.- **VALOR: R\$.360.000,00** (trezentos e sessenta mil reais), sendo R\$.72.000,00 (setenta e dois mil reais) com recursos próprios; e R\$.288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) financiados pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.- **CONDIÇÕES:** as do contrato que fica uma via arquivada e ver o R-2 desta matrícula.- Apresentaram-me a guia do ITBI, quitada bem como o comprovante de recolhimento do FUNREJUS, quitado no valor de R\$.720,00.- Custas: (2.160 VRC-R\$.347,80).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 19 de fevereiro de 2014 *Muller* (O F I C I A L).-

R-2-Matrícula nº 68.598.- (Protocolo nº 109.490 - Em, 13/02/2014)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato mencionado no R-1 desta matrícula.-

DEVEDORES FIDUCIANTES: OSMAR CAMARA DA SILVA e sua mulher ELAINE GRANDIS CAMARA, já qualificados.- - - - -

CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2035 e 2014, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42.- - - - -

VALOR DA DÍVIDA: R\$.288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) que serão pagos em 300 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 17/02/2014, no valor de R\$.3.289,72.- - - - -

JUROS: Taxa Nominal de 9,20% e Efetiva de 9,60% ao ano.- - - - -

GARANTIA: Os devedores alienaram à favor do Credor em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$.360.000,00.

CONDIÇÕES: as do contrato, que fica uma via arquivada.- Custas: (2.160 VRC-R\$.347,80).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 19 de fevereiro de 2014 *Muller* (OFICIAL).-

AV-3-Matrícula nº 68.598.- (Protocolo nº 122.232 - Em, 24/11/2017)

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: De conformidade com o disposto no § 7º do Artigo 26, da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997; e a requerimento devidamente formalizado; procedo esta averbação para constar a **consolidação do imóvel** desta matrícula em nome do fiduciário: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado.- **VALOR:** Atribuído pelo fisco municipal em R\$.285.329,30.- Apresentou-me a guia do ITBI, quitada bem como o comprovante de recolhimento do FUNREJUS, quitado no valor de R\$.570,66.- **CONDIÇÕES:** as gerais do Instrumento.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.392,40).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 12 de dezembro de 2017 *Opay* (OFICIAL).-

AV-4-Matrícula nº 68.598.- (Protocolo nº 122.232 - Em, 24/11/2017)

CANCELAMENTO: Em virtude da Consolidação da Propriedade objeto da AV-3 supra; procedo esta averbação para constar o **cancelamento da alienação fiduciária** objeto do R-2 desta matrícula.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.392,40).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 12 de dezembro de 2017 *Opay* (OFICIAL).-

AV-5-Matrícula nº 68.598.- (Protocolo nº 123.501 - Em, 06/03/2018)

PRIMEIRO LEILÃO NEGATIVO: Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta

SEGUE

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA

Oficial

Pedro José Dalla Riva

ARISTEU CAMARGO MARTINS

ARISTEU SÉRGIO CAMARGO MARTINS

Escriventes

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício

São José dos Pinhais - PR.

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva
Titular

CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL
LIVRO Nº 02

FICHA

02

Matrícula Nº 68.598

RUBRICA

[Assinatura]

averbação para constar a publicação do edital do primeiro leilão, o qual foi realizado em 10/01/2018, não havendo licitantes.- Custas: 630,00 VRC-R\$.151,98).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 28 de março de 2018 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

AV-6-Matrícula nº 68.598.- (Protocolo nº 123.501 - Em, 06/03/2018)

SEGUNDO LEILÃO NEGATIVO: Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar a publicação do edital do segundo leilão, o qual foi realizado em 17/01/2018, não havendo licitantes.- Custas: 630,00 VRC-R\$.151,98).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 28 de março de 2018 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

AV-7-Matrícula nº 68.598.- (Protocolo nº 123.501 - Em, 06/03/2018)

TERMO DE QUITAÇÃO: Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar o **termo de quitação de dívida**, em consequência da consolidação da Propriedade do imóvel objeto desta matrícula para o nome do Credor Fiduciário, sendo que a dívida foi extinta por força da ocorrência prevista no Art. 27, § 5º, da Lei 9.514/97, acarretando assim sua extinção e demais obrigações construtivas entre as partes e cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-2 retro.- Custas: (630,00 VRC-R\$.151,98).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 28 de março de 2018 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

FUNARPEN - SELO DIGITAL NºFmVEM.4upJQ.sbxca Controle: FoFM7.8ZeNr
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

REGISTRO DE IMOVEIS - 2º OFÍCIO
MARIA LEONOR FERRAZ DALLA RIVA
Oficial

Pedro José Dalla Riva

ARISTEU CAMARÇO MARTINS

ARISTEU SERGIO CAMARÇO MARTINS
Escriventes

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º Ofício
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ
A presente fotocópia é reprodução fiel
do documento original arquivado neste
Cartório.

Em, 05/04/2018

[Assinatura]
Oficial

MATRÍCULA Nº
68.598

SEGUIR NO VERSO