appraisal
avaliações e engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE	:	ETERNIT S/A.
PROPRIETÁRIO	:	WAGNER LTDA.
LOCAL DO IMÓVEL	:	RUA RICARDO WAGNER, 2 **BAIRRO** : OLARIAS **MUNICÍPIO** : PONTA GROSSA **ESTADO** : PARANÁ
TIPO DO IMÓVEL	:	TERRENO COM BENFEITORIAS
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	:	DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA
NR. DO LAUDO	:	I-17.111 - P/ 13.084/2/18
DATA BASE	:	29 DE JUNHO DE 2018.

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780
Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esteprocdigital/ep/ehbirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030030-48.2018.8.26.0100 e código 635A64

appraisal
avaliações e engenharia

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO

1. OBJETIVO 03/35
2. DOCUMENTAÇÃO 03/35
3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO 03/35
4. NOTA 03/35

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL 04/35
2. DESCRIÇÃO DO TERRENO 06/35
3. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO 07/35

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO 08/35
2. VALOR DA CONSTRUÇÃO PARA MERCADO 09/35
3. RESUMO DE VALORES 10/35

IV. METODOLOGIA

1. TERRENO 11/35
2. CONSTRUÇÃO 11/35

V. CRITÉRIO

1. VALOR DE MERCADO 12/35
2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 12/35

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS 13/35

VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO 18/35
2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA 18/35

VIII. FOTOGRAFIAS 19/35

IX. LOCALIZAÇÃO 23/35

X. FICHAS DE PESQUISA 26/35

XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS / 04 PÁGINAS 34/35

XII. DOCUMENTAÇÃO / 02 PÁGINAS 35/35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

I. INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação de **ETERNIT S/A.** e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo à propriedade em referência.

1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de um Terreno com Benfeitorias.

2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: Matrícula n.º 37.239, lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis - 2º Ofício de Ponta Grossa, com última averbação em 13 de janeiro de 2003 e Guia do IPTU 2010, tendo sido realizadas medições de campo para complementação.

3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. NOTA

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à **Rua Ricardo Wagner**, sob o n.º 2, esquina com a Rua Ermelino de Leão, Bairro Olarias, Município e Comarca de Ponta Grossa, Estado do Paraná.

Está posicionado na quadra delimitada pelos logradouros de situação e pelas Ruas Pernambuco e Professora Judite Macedo Silveira.

Enquadra-se em ZCOM - Zona Comercial de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Ponta Grossa nº 6.329 de 16 de dezembro de 1999.

1.2. CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A **Rua Ricardo Wagner** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 10,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui passeios laterais para pedestres com piso cimentado e iluminação pública à base de vapor de mercúrio.

A **Rua Ermelino de Leão** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de interligação entre bairros.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil em suave aclive, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 12,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui passeios laterais para pedestres com piso cimentado e iluminação pública à base de vapor de mercúrio.

Destacamos que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso à região as Ruas Maria Rita Perpétuo da Cruz e Silva Jardim.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de algumas linhas regulares de ônibus municipal, trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando ligação a regiões vizinhas e ao centro da cidade.

1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por residências do tipo unifamiliar, com predominância horizontal, e por estabelecimentos comerciais tais como: lojas, restaurantes, bares, prédios institucionais, com densidade de edificação média e nível econômico médio.

1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

2.1. DETALHAMENTO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, o terreno avaliando apresenta as seguintes características :

. Frente	:	42,00 m
. Lateral Direita	:	33,00 m
. Lateral Esquerda	:	33,00 m
. Fundos	:	42,00 m
. Área Total	**:**	**1.386,00 m²**
. Configuração	:	regular
. Topografia	:	plana
. Solo	:	seco

Nota : As dimensões e áreas citadas foram obtidas da cópia do seguinte documento:

1 - Matrícula n.º 37.239, lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis - 2º Ofício de Ponta Grossa, com última averbação em 13 de janeiro de 2003;

2 - Guia do IPTU 2010.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

3. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontra-se edificada uma construção, que será descrita separadamente de acordo com os padrões e/ou utilização :

CONSTRUÇÃO N.º 01 : PRÉDIO COMERCIAL

Construção com dois pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento, sobre estrutura em quatro águas.

Obs. : Não foi possível a vistoria interna do prédio, pois o mesmo encontrava-se fechado no momento da vistoria.

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 30 anos
- **Área Construída** : 430,80 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 37 anos

Nota : A área citada foi obtida da Matrícula n.º 37.239 fornecida pelo solicitante.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

. Valor Unitário Básico	:	R$ 740,52 /m²
. Área do Terreno	:	1.386,00 m²
. Valor do Terreno para Mercado	**:**	**R$ 1.026.370,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

2. VALOR DA CONSTRUÇÃO PARA MERCADO

Para a determinação do valor da edificação consideramos os materiais empregados, padrão construtivo e suas características específicas.

ITEM	DESCRIÇÃO	IDADE REAL ESTI-MADA	VIDA UTIL	VIDA UTIL REMA-NES-CENTE	ÁREA (m²)	VALOR UNIT. NOVO R$/m² (R8N)	IDADE % DA VIDA	ESTADO EDIFI-CAÇÃO	COEF. DE DEPRE-CIAÇÃO	VALOR UNIT. DEPRE-CIADO R$/m²	VALOR TOTAL R$
1	Prédio	30	67	37	430,80	2.422,83	45%	E	0,560	1.356,78	584.502,25
	ÁREA TOTAL COBERTA				**430,80**	**m²**					**R$ 584.500,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal avaliações e engenharia

3. RESUMO DE VALORES

3.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

O Valor para Mercado do imóvel foi obtido com a somatória dos valores do terreno e da edificação.

. Valor do Terreno para Mercado	:	R$ 1.026.370,00
. Valor da Construção para Mercado	:	R$ 584.500,00
. Valor do Imóvel para Mercado	:	R$ 1.610.870,00
. Valor Total do Imóvel para Mercado	**:**	**R$ 1.611.000,00**

3.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada do imóvel foi aferido no mercado imobiliário local, através de um fator de ajuste correspondente ao imóvel como um todo, levando-se em conta a situação geral do imóvel em relação à região onde está inserido e a atual situação econômica, visando maior liquidez.

Considerando as tendências da região e o mercado local, verificamos que o imóvel avaliando apresenta características construtivas específicas fazendo com que sua comercialização se torne restrita, com um tempo médio de comercialização de aproximadamente 24 meses. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

R$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : Valor Mercado / Deságio

Onde:

DESÁGIO : $(1+i)^n$
i: taxa de juros mensal = 2,220% (média de índices)
n: número de meses = 24 meses

R$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R$ 1.610.870,00 * $(1/ (1+0,02220)^{24}$
R$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R$ 1.610.870,00 * 0,5904
R$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R$ 951.040,00

R$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : R$ 951.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1. TERRENO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

PESQUISA DE MERCADO :

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Evolutivo" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

PESQUISA DIRIGIDA :

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

2. CONSTRUÇÃO

O valor da construção foi obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando os valores unitários básicos para Maio/2018 e múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais, da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado do Paraná, sendo levado em consideração, depreciação das construções em função da idade real estimada, estado de conservação e de ordem funcional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

V. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores de Mercado e Liquidação Forçada, assim definidos :

1. VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal avaliações e engenharia

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

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

TRANSPOSIÇÃO: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que segue adiante (índices acumulativos e multiplicativos), devidamente aferidos para o local avaliando.

O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que o terreno ou localização contribui na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Ft = 1 + [(Ila - Ilc) / Ilc] \times Pt$$

Onde:

Ft	=	Fator de transposição
Ila	=	Índice local da unidade avalianda
Ilc	=	Índice local da unidade comparativa
Pt	=	Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

UTILIZAMOS A SEGUINTE ESCALA DE VALORES

1. ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)

A. TRAFEGABILIDADE = 20

B. PAVIMENTAÇÃO

Asfalto	=	17
Paralelepípedo	=	16
Cascalho ou pedra	=	8
Terra batida	=	5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal avaliações e engenharia

C. TRANSPORTE COLETIVO

Até 100 m	=	15
De 100 a 300 m	=	10
De 300 a 500 m	=	5
Acima de 500 m	=	0

D.	**LUZ DOMICILIAR**	=	13
E.	**ÁGUA**	=	11
F.	**LUZ PÚBLICA**	=	7

G. LARGURA DA RUA

Mais de 20 m	=	5
De 10 a 20 m	=	3
Até 10 m	=	1
Praças	=	5

H.	**GUIAS E SARJETAS**	=	5
I.	**ESGOTO**	=	4
J.	**TELEFONE**	=	2
L.	**GÁS**	=	1

2. ÍNDICES MULTIPLICATIVOS

A. DENSIDADE DE EDIFICAÇÃO

De 100% à 70%	=	1,00
De 70% à 40%	=	0,95
Abaixo de 40%	=	0,90

B. NÍVEL ECONÔMICO

Classe Alta	=	1,50 à 2,00
Classe Média/Alta	=	1,25 à 1,50
Classe Média	=	1,00 à 1,25
Classe Média/Baixa	=	0,85 à 1,00
Classe Popular	=	0,70 à 0,85

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

C. FATOR COMERCIAL

Alto	=	1,00
Médio/Alto	=	0,85
Médio	=	0,70
Médio/Baixo	=	0,60
Baixo	=	0,50

FATOR TOPOGRAFIA :

Caído para os fundos :		
Até 5%	=	0,95
De 5% até 10%	=	0,90
De 10% até 20%	=	0,80
Acima de 20%	=	0,70
Em aclive :		
Até 10%	=	0,95
Até 20%	=	0,90
Acima de 20%	=	0,85

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FATOR GRANDEZA DE ÁREA :

Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/4}$$ = quando a diferença for inferior a 30%

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/8}$$ = quando a diferença for superior a 30%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

V = (PC / S) x Fo x [(Fta / Ftc) + (Ftopa / Ftopc) + (Fga / Fgc) - número de fatores + 1]

ONDE:

V	=	Valor comparativo
Pc	=	Preço de compra
Fo	=	Fator oferta
S	=	Área do elemento comparativo
Ft	=	Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)
Ftop	=	Fator topografia (elemento avaliando e comparativo)
Fg	=	Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **WAGNER LTDA.**, situado na Rua Ricardo Wagner, sob o n.º 2, esquina com a Rua Ermelino de Leão, Bairro Olarias, Município de Ponta Grossa, Estado do Paraná, com área de 1.386,00 m² de terreno e área de 430,80 m² de construção, é por nós avaliado para Valor de Mercado em R$ 1.611.000,00 (Um milhão, seiscentos e onze mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **WAGNER LTDA.**, situado na Rua Ricardo Wagner, sob o n.º 2, esquina com a Rua Ermelino de Leão, Bairro Olarias, Município de Ponta Grossa, Estado do Paraná, com área de 1.386,00 m² de terreno e área de 430,80 m² de construção, é por nós avaliado para Valor de Liquidação Forçada em R$ 951.000,00 (Novecentos e cinquenta e um mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

São Paulo, 29 de Junho de 2018.

APPRAISAL
AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA.
CREA - SP 324322

ILTON FERNANDES RUIC
DIRETOR RESPONSÁVEL - CREA-SP. 51818

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

VIII. FOTOGRAFIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

RUA RICARDO WAGNER

RUA ERMELINO DE LEÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

IMÓVEL

IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

IMÓVEL

IMÓVEL

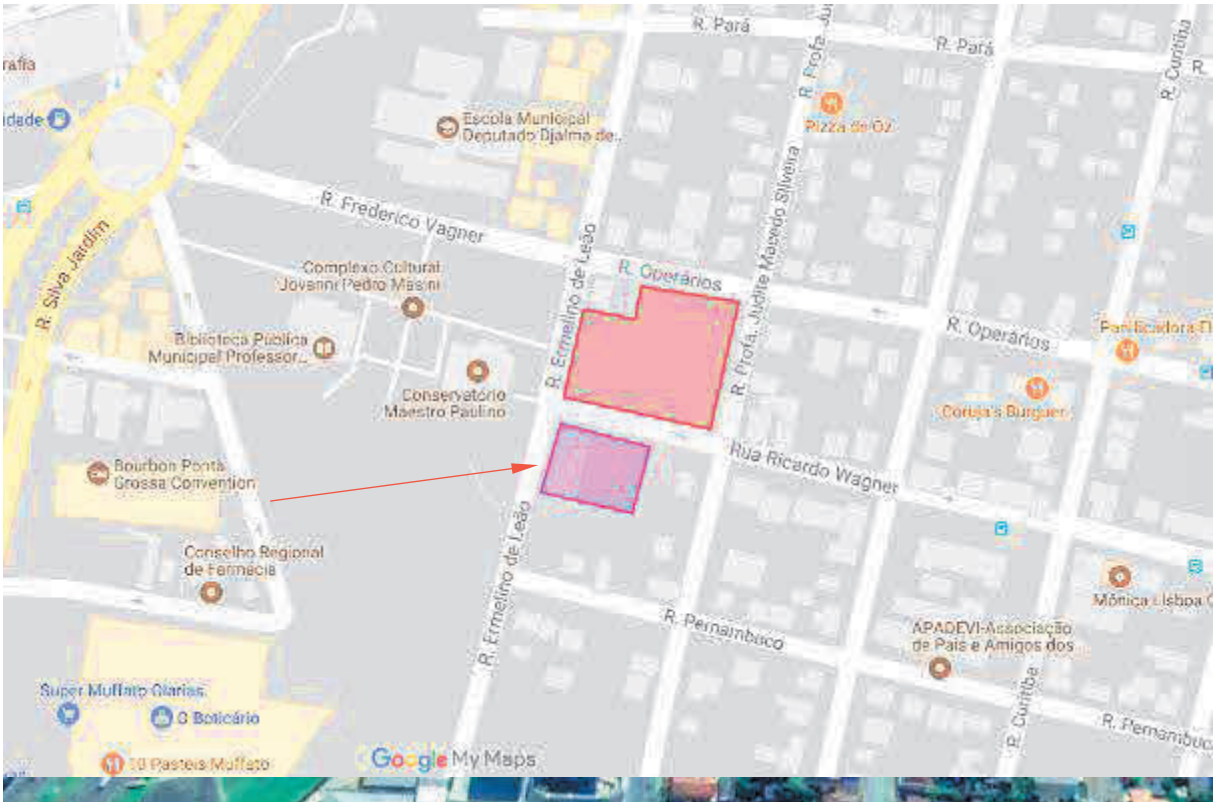
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esticontroller/ConferenciaDocumento do, informe o processo 1030030-48.2018.8.26.0100 e código 635A64

appraisal
avaliações e engenharia

IX. LOCALIZAÇÃO

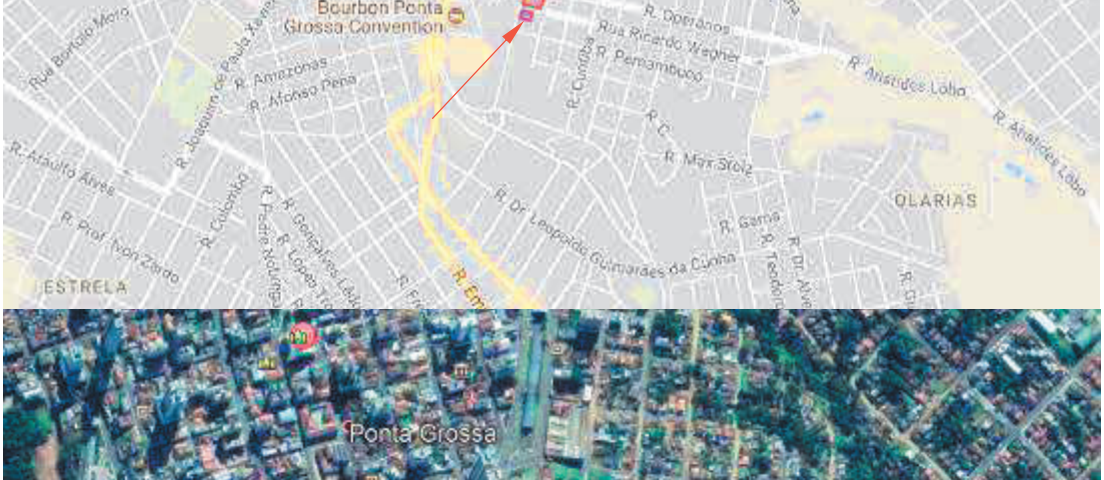
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

X. FICHAS DE PESQUISA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO
NR 01

.Estado	:	Paraná
.Município	:	Ponta Grossa
.Bairro	:	Olarias
.Endereço	:	Rua Ermelino de Leão, esquina com a Rua Pernambuco
.Índice Adotado	:	90,00
.Área Total	:	445,50 m²
.Melhoramentos	:	Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	:	Aclive até 10%
.Observação	:	
.Oferta	:	R$ 310.000,00
.Informante	:	Taques Imóveis
		Sr. Ataíde - (42) 99915-0063
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.R$ 310.000,00 x 0,80 / 445,50 m² = R$ 556,68 /m²		
Pesquisador	:	**W.F.B.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO
NR 02

.Estado	:	Paraná
.Município	:	Ponta Grossa
.Bairro	:	Oficinas
.Endereço	:	Rua Emílio de Menezes, 668
.Índice Adotado	:	100,00
.Área Total	:	462,00 m²
.Melhoramentos	:	Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	:	Plano
.Observação	:	Casa com 150,00 m² - R$ 75.000,00
.Oferta	:	R$ 650.000,00
.Informante	:	Casa Top Imóveis
		Sra. Adriana - (42) 3020-0545
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.(R$ 650.000,00 x 0,80 - R$ 75.000,00) / 462,00 m² = R$ 963,20 /m²		
Pesquisador	:	**W.F.B.**

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780
Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO
NR 03

.Estado	:	Paraná
.Município	:	Ponta Grossa
.Bairro	:	Oficinas
.Endereço	:	Rua Emílio de Menezes, 570
.Índice Adotado	:	100,00
.Área Total	:	462,00 m²
.Melhoramentos	:	Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	:	Plano
.Observação	:	Casa com 100,00 m² - R$ 50.000,00
.Oferta	:	R$ 550.000,00
.Informante	:	Imobiliária Dourada
		www.imobiliariadourada.com.br - (42) 2102-2828
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.(R$ 550.000,00 x 0,80 - R$ 50.000,00) / 462,00 m² = R$ 844,16 /m²		
Pesquisador	:	**W.F.B.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO
NR 04

.Estado	:	Paraná
.Município	:	Ponta Grossa
.Bairro	:	Oficinas
.Endereço	:	Rua Emílio de Menezes, 500, esquina com a Rua Ramis Galvão
.Índice Adotado	:	100,00
.Área Total	:	230,00 m²
.Melhoramentos	:	Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	:	Plano
.Observação	:	Casa com 120,00 m² - R$ 60.000,00
.Oferta	:	R$ 350.000,00
.Informante	:	Taques Imóveis
		Sr. Ataíde - (42) 99915-0063
.Data da Venda	:	Maio / 2018
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.(R$ 350.000,00 x 1,00 - R$ 60.000,00) / 230,00 m² = R$ 1.260,87 /m²		
Pesquisador	:	**W.F.B.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO
NR 05

.Estado	:	Paraná
.Município	:	Ponta Grossa
.Bairro	:	Olarias
.Endereço	:	Rua Ermelino de Leão, entre as Ruas Operários e Pará
.Índice Adotado	:	90,00
.Área Total	:	972,17 m²
.Melhoramentos	:	Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	:	Plano
.Observação	:	
.Oferta	:	R$ 1.100.000,00
.Informante	:	Proprietário
		Sr. Rodrigo - (42) 98403-1115
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.R$ 1.100.000,00 x 0,80 / 972,17 m² = R$ 905,19 /m²		
Pesquisador	:	**W.F.B.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO
NR 06

.Estado	:	Paraná
.Município	:	Ponta Grossa
.Bairro	:	Oficinas
.Endereço	:	Rua Emílio de Menezes, 386, esquina com a Rua Luiz Gama
.Índice Adotado	:	100,00
.Área Total	:	462,00 m²
.Melhoramentos	:	Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	:	Plano
.Observação	:	
.Oferta	:	R$ 650.000,00
.Informante	:	Proprietário
		Sr. Júlio - (41) 99921-7551
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.R$ 650.000,00 x 0,80 / 462,00 m² = R$ 1.125,54 /m²		
Pesquisador	:	**W.F.B.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO
NR 07

.Estado	:	Paraná
.Município	:	Ponta Grossa
.Bairro	:	Oficinas
.Endereço	:	Avenida Visconde de Mauá, esquina com a Rua Ramis Galvão
.Índice Adotado	:	100,00
.Área Total	:	264,00 m²
.Melhoramentos	:	Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	:	Plano
.Observação	:	
.Oferta	:	R$ 420.000,00
.Informante	:	Imóveis Cury
		Sra. Luciana - (42) 3222-2299
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	**Junho / 2018**
.R$ 420.000,00 x 0,80 / 264,00 m² = R$ 1.272,73 /m²		
Pesquisador	:	**W.F.B.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

appraisal
avaliações e engenharia

XII. DOCUMENTAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703

Referência Cadastral	Referência Anterior	Recibo	Ocupação
08.6.53.81.0108.001	SE 5 B	52952-0	Comercial

Contribuinte
INDUSTRIAS WAGNER S/A

Endereço para entrega		Nº do prédio	Complemento	CEP
RICARDO WAGNER 2	PONTA GROSSA	0000000		84035-220

Localização	Nº do prédio	Complemento	CEP
RUA RICARDO WAGNER	000002		

Leia as instruções no carnê

IPTU 2010

PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA

Secretaria Municipal de Finanças

CARNÊ DE IPTU 2010

INFORMAÇÕES SOBRE SEU IMÓVEL

Referência Cadastral	08.6.53.81.0108.001
Referência Anterior	SE 5 B
Área do Terreno	1.386,00
Área da Edificação	430,80
Uso	Comercial

Cadastro	52952-0
Alíquota	1,50 %
Valor Venal do Excesso	0,00
Valor Venal do Terreno	31.487,62
Valor Venal Edificação	34.538,44
Valor Venal Total	66.026,06

O QUE VOCÊ ESTÁ PAGANDO

Taxa de Coleta de Lixo Diária	448,20
Taxa de Coleta de Lixo Alternada	0,00
Taxa de Conservação	0,00
Taxa de Segurança	0,00
Contribuição Iluminação Pública	0,00
IPTU	990,39
Total do IPTU + Taxas	1.438,59

ATENÇÃO:

Considerar a data de vencimento impressa em cada parcela.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030930-48.2018.8.26.0100 e código 63F5A64.

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO - PONTA GROSSA - PR
Rua XV de Novembro, 271 - Fone/Fax: (42) 222-2220
ÁLVARO DE QUADROS NETO
Oficial - CPF MF 58[illegible]
Bel. MARLOU SANTOS LIMA PILATTI
Oficial Substituto - CPF MF 22[illegible]
Bel. GILSON PILATTI
Escrevente - CPF MF 04[illegible]

REGISTRO GERAL

FICHA: 37.239 - 1

MATRÍCULA Nº 37.239

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Área de terreno denominada B, oriunda da unificação dos lotes n. 5, 6 e 7, da quadra n. 5 (cinco), de forma retangular, quadrante S-E, indicação cadastral n. 08.6.53.81.0108.001, situada na Vila Olarias, Bairro de Olarias, distante 28m (vinte e oito metros) da Rua Professora Judith Macedo Silveira, medindo 42m (quarenta e dois metros) de frente para a Rua Ricardo Wagner, lado par, por 33m (trinta e três metros) da frente ao fundo, em ambos os lados, tendo no fundo igual metragem da frente, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com a Rua Ermelino de Leão, onde faz esquina, do lado esquerdo, com os lotes n. 8/A, de propriedade de Elaine do Rocio Carvalho Becher e Selma Regina Carvalho Becher, e 8/B, de propriedade de Waldivino Miró Carvalho, e de fundo, com os lotes n. 3, de propriedade de Tânia Zanon, e C, de propriedade de Nelson Antonio de Rocco, com a área total de 1.386m² (mil trezentos e oitenta e seis metros quadrados), existindo sobre o mesmo, o prédio de alvenaria com área de 430m²80dm² (quatrocentos e trinta metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), destinado a escritório, almoxarifado e gabinete médico, sob n. 2 (dois), de frente para a Rua Ricardo Wagner. PROPRIETÁRIA: Wagner S.A. (CNPJ-80.217.680/0001-39), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Dr. Fernandes Coelho, 85, 8º andar, sala 2, em São Paulo-SP. REGISTROS ANTERIORES: 4.777, 4.778, L. 3-C, ambos de 14 de setembro de 1955 e 11.727, L. 3-I, de 7 de maio de 1962, todos deste Serviço Registral de Imóveis. Em 13 de janeiro de 2003. Dou fé. Of. Subst.

AV-1-37.239 – Prot. 159.425, L. 1-P, em 27-12-2002 – ALTERAÇÃO DE NOME DE FIRMA - Fica alterado o nome da firma proprietária do imóvel desta Wagner S.A., para Wagner Ltda., conforme requerimento, contrato social, registrado sob n. 352 16792729, em 23 de fevereiro de 2001, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, e certidão simplificada datada de 15 de março de 2001 (C: VRC 315 - R$ 33,07). Arq. Em 13 de janeiro de 2003. Dou fé. Of. Subst.

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO
Certifico que esta fidelcópia é reprodução da Matrícula nº 37.239 e seus lançamentos. Dou fé. Ponta Grossa, 30 de junho de 2015.

Ana Claudia Hohmann
Escrevente

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS REAIS E DE REGISTRO DAS CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS
Certifico, a pedido da parte interessada, que não constam ônus reais, legais ou convencionais, registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, onerando o imóvel desta matrícula, além daqueles que da mesma constarem. Dou fé. Ponta Grossa, 30 de junho de 2015.

Ana Claudia Hohmann
Escrevente

Emolumentos:
67 VRC = R$11,19
Selo = R$ 4,00
Total = R$15,19
Horário:10h07m

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
niP70.D49Us.CGDmJ
Controle:
ZmxUt.0D0q
Consulte esse selo em
http://funarpen.com.br

MATRÍCULA 37.239

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59 , sob o número WJMJ19400157703
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esteDigital/ep/ehbirConferenciaDocumento do, informe o processo 1030030-48.2018.8.26.0100 e código 635FA64