

LAUDO DE AVALIAÇÃO - 7382.7382.000336697/2017.01.01.01

CAPA RESUMO

Endereço do Imóvel AVENIDA XV DE NOVEMBRO, Nº 830 – CENTRO – QUADRA 03 – LOTES 28 E 29		
Cidade CORNÉLIO PROCÓPIO	UF PR	
Objetivo da Avaliação DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO		
Finalidade da Avaliação ALIENAÇÃO		
Solicitante e/ou Interessado CAIXA ECONOMICA FEDERAL		
Proprietário MOUNIR MERHEB		
Tipo de Imóvel IMÓVEL COMERCIAL	Área do imóvel (m ²) ÁREA DO TERRENO: 560,00 m² ÁREA CONSTRUÍDA: 2.155,41 m²	
Metodologia MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E MÉTODO EVOLUTIVO		Especificação (fundamentação/precisão) GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU III DE PRECISÃO (MCDDM) GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO (EVOLUTIVO)
Pressupostos e Ressalvas 1 A área utilizada para a avaliação (2.155,41 m²) foi calculada de acordo com a área descrita na matrícula nº 8.230 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cornélio Procópio/PR. 2 O avaliando está localizado na zona ZCU (Zona de Consolidação Urbana).		
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: Não há manifestação.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 3.750.000,00 (TRÊS MILHÕES, SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)		Perspectiva de Liquidez do Imóvel: BAIXA
Nome do Responsável Técnico Carlos Herrero Arrabal Filho		CPF do RT 041.187.849-20
Nome do Representante Legal Carlos Herrero Arrabal Filho		CPF do RL 041.187.849-20
Nome da Empresa Credenciada Chaf Engenharia EIRELI		CNPJ 16.949.560/0001-27



Assinatura do Responsável Técnico

Londrina

, 08 de

Agosto

de

2017

1 IMÓVEL

Localização: Avenida XV de Novembro, nº 830 – Centro – Quadra 03 – Lotes 28 e 29 – Cornélio Procópio/PR.

Tipologia: Imóvel comercial.

A área utilizada para a avaliação (2.155,41 m²) foi calculada de acordo com a área descrita na matrícula nº 8.230 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cornélio Procópio/PR.

O avaliando está localizado na zona ZCU (Zona de Consolidação Urbana).

2 SOLICITANTE

CAIXA ECONOMICA FEDERAL.

3 OBJETIVO

Determinação do valor de mercado.

4 INTERESSADO

Gihab Londrina

5 PROPRIETÁRIO

Conforme Matrícula nº 8.230 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cornélio Procópio/PR datada de 26/02/2014, o proprietário é **MOUNIR MERHEB**.

6 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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:

- Na documentação fornecida, constituída por: cópia da matrícula nº 8.230 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cornélio Procópio/PR, encaminhada por mensagem eletrônica enviada pela Gihab Londrina.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 20/07/2017.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condição de ser imediatamente comercializado.

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.

O signatário deste trabalho tem qualificações técnicas adequadas para sua execução, não tem e não planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie, no imóvel de que trata esta avaliação.

Não é responsabilidade deste signatário responsável técnico na elaboração deste Laudo de Avaliação, investigação de domínio de propriedade, correções documentais,

conferências de metragens, divisas e confrontações relativas ao terreno, nem apontar ônus que possam vir a gravar o imóvel.

Fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data de referência do presente Laudo de Avaliação, que possam vir a afetar os valores apresentados, não são responsabilidade destes signatários.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está inserido em uma região central com fortes características comerciais. Além disso, esta região é uma das mais valorizadas da cidade de Cornélio Procópio.

O seu entorno possui, em sua grande maioria, imóveis comerciais e de serviços. O tráfego na região é alto para o nível do município.

A região onde se localiza o imóvel avaliando é dotado de infraestrutura completa, contendo rede de água potável, rede de energia elétrica, rede de telefone.

Há transporte coletivo e coleta de lixo.

A localização do imóvel é considerada de atratividade alta.

O imóvel tem a seguinte posição geográfica: 23°11'08.88"S 50°38'54.87"W

8 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um edifício onde se localiza a Justiça do Trabalho, com terreno de 560,00 m², e a edificação de 2.155,41 m², localizado no município de Cornélio Procópio/PR.

A edificação possui 03 (três) pavimentos. A estrutura predial é em concreto armado, com alvenaria de vedação. Como sendo um imóvel comercial de 03 (três) pavimentos, o avaliando possui, basicamente, salas amplas usadas como escritório, banheiros sociais e cozinhas. O avaliando possui 01 (um) elevador.

A área utilizada para a avaliação (2.155,41 m²) foi calculada de acordo com a área descrita na matrícula nº 8.230 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cornélio Procópio/PR.

Possui frente para a Avenida XV de Novembro. O formato do terreno se aproxima ao retangular.

A identificação das confrontações e da área do avaliando foram informadas pela matrícula de nº 8.230 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cornélio Procópio/PR datada de 26/02/2014.

9 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Pode-se considerar que para o imóvel avaliando, o desempenho de mercado encontra-se recessivo. O número de ofertas de venda nas proximidades é inexistente e a absorção pelo mercado aparenta ser lenta e a expectativa de liquidez é BAIXA.

10 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

10.1 PROCEDIMENTOS

1 – MCDDM - Terreno

Adotamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor do lote.

Para a determinação do valor de mercado do terreno avaliando, adotamos o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, no qual se define o valor através de comparação com dados de mercado assemelhados.

2 – MEVOL – Edificação

Adotamos o Método Evolutivo para determinação do valor da edificação e terreno.

Na falta de elementos em quantidade suficiente para se utilizar o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, adotamos o Método Evolutivo, no qual o valor de mercado de um bem é obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde, VI é o valor do imóvel,
VT é o valor do terreno,
CB é o custo de reedição das benfeitorias e
FC é o fator de comercialização.

- O valor do terreno será obtido pelo método comparativo direto de dados do mercado.
- O custo das benfeitorias será obtido pelo método comparativo direto de custo, considerando a depreciação em função do estado de conservação e idade aparente.
- O fator de comercialização será em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

10.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS – TERRENO

10.2.1 AMOSTRA

O levantamento dos dados de mercado foi efetuado através de pesquisa junto as imobiliárias locais e corretores de imóveis durante o mês de Julho de 2017.

O levantamento dos dados de mercado, cálculos efetuados, equação de regressão, gráficos de preços observados versus valores estimados pelo modelo, distribuição dos resíduos, etc., constam no anexo.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 31 elementos do mercado de oferta de terrenos, dos quais 18 foram efetivamente aproveitados.

10.2.2 TRATAMENTO DE DADOS

Foi utilizada a inferência estatística dos dados amostrais, com o uso do programa de avaliações SisDea.

10.2.3 ANÁLISE ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis foram testadas:

- **Valor Unitário:** variável dependente expressa em termos do valor de venda por metragem quadrada do terreno, estando a amplitude da amostra aproveitada entre R\$ 179,61/m² e 3.000,00/m².
- **Área Total:** variável independente, quantitativa, com crescimento negativo, expressa em termos de metragem quadrada do terreno, estando a amplitude da amostra aproveitada entre 200,00 m² e 4.454,00 m².

- **Índice Fiscal:** variável independente, proxy, com crescimento positivo, expressa em termos do Índice Fiscal de acordo com a Planta de Valores Genéricos do município de Cornélio Procópio. A amplitude da amostra aproveitada está entre 8,44 e 253,11.
- **Distância ao polo valorizante:** variável independente, proxy de localização, com crescimento negativo, expressa na distância ao ponto valorizante, que neste caso trata-se da esquina entre as ruas Mato Grosso e Massud Amin (-23,181978; -50,648894). A amplitude da amostra aproveitada está entre 80 e 3472.
- **Vocação Comercial:** variável independente, código alocado, com crescimento positivo, expressa em diferenças de vocação entre os dados, onde Industrial/Residencial=1; e Comercial=2, estando a amplitude da amostra aproveitada entre 1 e 2.

Após a finalização de todos os testes e cálculos com a regressão, concluiu-se que as seguintes variáveis independentes são importantes para formação de valor de locação de imóveis tipo comercial na cidade de Santo Antônio da Platina/PR:

- Área Total;
- Índice Fiscal
- Distância ao polo valorizante;
- Vocação Comercial.

10.2.4 DISCUSSÃO DO MODELO DE REGRESSÃO LINEAR E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

- Equação de Regressão Linear Múltipla:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,49483297 + 0,005467343798 * \text{Índice Fiscal} + 31,28155664 / \text{Área total} + 32,70828067 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,2836000351 * \text{Vocação Comercial}$$

- Coeficiente de Correlação: 0,9764398 (regressão) e 0,9915989 (estimativa)
Corresponde ao grau de relacionamento entre as variáveis.
- Coeficiente de Determinação: 0,953434705 (regressão) e 0,983268426 (estimativa)
O modelo adotado responde por 95,34% da formação dos preços pertencentes à amostra, ficando 04,66% a outras variáveis, imprecisões, vícios de informação, bem como perturbações aleatórias.
- Normalidade dos Resíduos
-1 e +1 desvios padrões: 72%
-1,64 e + 1,64 desvio padrões: 94%
-1,96 e +1,96 desvio padrões: 100%
- Análise da variância (significância do modelo)
Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, a mesma foi rejeitada ao nível de significância de 1% com F calculado de 66,544
- Significância dos regressores
Testadas as variáveis para o conjunto de dados obtido na pesquisa imobiliária, verificou-se que o nível de significância dos regressores (área total, índice fiscal, distância ao polo valorizante e vocação comercial) ficaram abaixo de 30%. A significância do regressor 'índice fiscal' foi de 0,01%. Isso demonstra que as variáveis se mostraram representativas na formação do valor de mercado, com a rejeição de hipótese nula de cada regressor.
- Auto-Regressão
Não existe auto-regressão. Os pontos do gráfico de resíduos estão distribuídos aleatoriamente sem formação de figura, ou seja, os erros são não correlacionados e, portanto independentes.

- **Multicolinearidade**

Foi analisada a existência de multicolinearidade entre as variáveis independentes, consideradas através de análises das correlações parciais, não se encontrando resultados que indicassem a presença do fenômeno ou grau que pudesse restringir a utilização do modelo.

- **Outliers**

Não existem outliers no modelo.

- **Homoscedasticidade**

O gráfico dos resíduos versus valores ajustados apresentam os pontos dispostos de forma aleatória e sem sinais da presença de heteroscedasticidade.

10.2.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- **Grau de Fundamentação**

Item	Descrição	Grau Atingido	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel	GRAU III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	GRAU I	1
3	Identificação dos dados de mercado	GRAU III	3
4	Extrapolação	GRAU III	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	GRAU I	1
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	GRAU III	3
Total Pontos			14

Foi atingida a pontuação para o grau I, 14 pontos.

Assim, o trabalho classifica-se como **Grau I de Fundamentação**.

- **Grau de Precisão**

Conforme testes estatísticos a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou em 28,37%.

Conforme Tabela 5 da NBR 14.653:2 2011, o trabalho classifica-se como **Grau III de Precisão**.

10.2.6 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Os dados do avaliando atribuídos são:

- Área total: 560,00
- Índice fiscal: 253,11
- Distância ao polo valorizante: 540
- Vocação comercial: 2

Substituindo os atributos no modelo tem-se o valor do terreno:

- Valor: **R\$ 1.058.521,00**

Para confiança de 80% os valores da moda são:

- Limite inferior (valor/m²): 1.641,04 (13,18%)
- Limite superior (valor/m²): 2.177,23 (15,18%)

10.3 MÉTODO EVOLUTIVO - EDIFICAÇÃO

Valor das Benfeitorias:

Edificação: Galpão.

- Valor de CUB CSL - 8 (Julho 2017 - Sinduscon Norte - PR): R\$ 1.446,02/m² (padrão normal)
- Área construída Total: 2.155,41 m²
- BDI estimado: 15%

Estimação do Custo da Construção:

R\$ 1.446,02/m² x 1,15 = R\$ 1.662,92/m²

Para nova construção, temos:

2.155,41 m² x R\$ 1.662,92/m² = R\$ 3.584.280,86

Considerando a Idade aparente do avaliando (05 anos), vida útil (60 anos), seu estado de conservação (requer/recebeu pequenos reparos) e um valor residual de 10%, temos que as benfeitorias depreciadas segundo o critério de Hoss-Heidecke serão:

R\$ 3.584.280,86 x 0,937719 = **R\$ 3.361.047,37**

Fator de Comercialização:

Fator de Comercialização justificado em 0,85, pois a liquidez é baixa, não foi utilizada a variável elasticidade no cálculo do valor do terreno, o valor do imóvel é alto e o mercado encontra-se recessivo.

Valor de Mercado:

Logo, o valor adotado do imóvel, segundo o Método Evolutivo é:

VI = (VT + CB).FC

VI = (R\$ 1.058.521,00 + R\$ 3.361.047,37) x 0,85 = **R\$ 3.756.633,12**

Especificação da Avaliação

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do Valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	I
2	Estimativas de custo de reedificação	Grau III de fundamentação no método da	Grau II de fundamentação no método da	Grau I de fundamentação no método da	I

		quantificação de custo.	quantificação de custo.	quantificação de custo.	
3	Fator de Comercialização	Inserido em Mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	II

Foi atingida a pontuação para o grau I, 4 pontos.

Assim, o trabalho classifica-se como **Grau I de Fundamentação**.

10.4 VALOR DE AVALIAÇÃO

Diante dos valores acima especificados foi atribuído, considerando o arredondamento de no máximo 1,00%, como valor de mercado:

- **R\$ 3.750.000,00 (Três milhões, setecentos e cinquenta mil reais)**

11 ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor;
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- Anexo IV: Documentação Fotográfica;
- Anexo V: Croquis de localização do imóvel;
- Anexo VI: Documentação do imóvel;

Londrina, 08 de Agosto de 2017.



Responsável Técnico:
Carlos Herrero Arrabal Filho
CPF: 041.187.849-20
CREA: PR-95.230/D

Anexo I: Tabela de dados amostrais

ELEMENTOS AMOSTRAIS

Ordem	Latitude	Longitude	Classe	Endereço	Bairro	Quadra	Zona	PGV	Zoneamento	C.A.	Informante	Contato	Data	Valor/m²	Valor Total	Área de Terreno	Esquina	Vocação (Res - Ind = 2 - Com=3)	Vocação Comercial	Frete	Distância ao Polo	PGV/Dist	
1	-23.179385	-50.652187	Cornelio Procopio	RUA FRANCISCO MORATO	CENTRO	QU-212	11	55,68	ZCU	9	Arquitê Assessoria Imobiliária	(43) 3524-1088	Jul/17	833,48	230.000	429,52	0	3	2	-	443	0,1256	
2	-23.178362	-50.658013	Cornelio Procopio	RUA PADRE JOSÉ KENTENICH	JARDIM PIONEIROS	QU-003	12	50,62	ZCU	9	Arquitê Assessoria Imobiliária	(43) 3524-1088	Jul/17	666,83	206.000	308,00	0	1	1	-	837	0,0605	
3	-23.178794	-50.658285	Cornelio Procopio	RUA PADRE KANTINICA ESOL	JARDIM PIONEIROS	QU-E	12	50,62	ZCU	9	Arquitê Assessoria Imobiliária	(43) 3524-1088	Jul/17	482,21	145.000	300,70	1	1	1	-	793	0,0639	
4	-23.188106	-50.659840	Cornelio Procopio	AVENIDA ANTONIO SILVEIRA	JARDIM BANDEIRANTES	QU-240	4	109,68	ZUUC	3	Arquitê Assessoria Imobiliária	(43) 3524-1088	Jul/17	373,83	130.000	347,75	0	0	1	1	-	1310	0,0837
5	-23.182344	-50.668111	Cornelio Procopio	RUA FADRI JABUR 5/N	JARDIM PRIMAVERA	QU-01	20	37,12	ZUUC	3	Arquitê Assessoria Imobiliária	(43) 3524-1088	Jul/17	335,20	120.000	358,00	1	1	1	1	-	1965	0,0189
6	-23.182344	-50.658145	Cornelio Procopio	RUA MARIA LACERDA T	RESIDENCIAL ROYAL PARK	QU-2	35	8,44	ZUUC	3	Arquitê Assessoria Imobiliária	(43) 3524-1088	Jul/17	600,00	120.000	200,00	0	1	1	1	-	1159	0,0073
7	-23.182347	-50.668111	Cornelio Procopio	RUA FADRI JABUR 5/N	JARDIM PRIMAVERA	QU-01	20	37,12	ZUUC	3	Arquitê Assessoria Imobiliária	(43) 3524-1088	Jul/17	547,26	110.000	201,00	0	1	1	1	-	1965	0,0089
8	-23.180336	-50.662282	Cornelio Procopio	RUA LUIZ FURRIARO MENDES	JARDIM VENEZA	QU-C	21	35,43	ZUUC	3	Arquitê Assessoria Imobiliária	(43) 3524-1088	Jul/17	233,33	70.000	300,00	0	1	1	1	-	1554	0,0214
9	-23.179107	-50.662139	Cornelio Procopio	RUA ONZE, LOTE 17 QUADRA	JARDIM VENEZA	QU-212	11	55,68	ZCU	9	Arquitê Assessoria Imobiliária	(43) 3524-1088	Jul/17	913,04	420.000	460,00	0	1	1	1	-	1719	0,0206
10	-23.174267	-50.651975	Cornelio Procopio	RNAL DA AVENIDA DOM RE	RESIDENCIAL ATLANTICO II	QU-120	5	106,3	ZCU	9	Arquitê Assessoria Imobiliária	(43) 3524-1088	Jul/17	252,00	63.000	250,00	0	1	1	1	-	3472	0,0389
11	-23.187475	-50.648556	Cornelio Procopio	Rua Rocha Pombo	JARDIM ESTORIL	QU-212	11	55,68	ZCU	9	Luchiana Rezende	(43) 9991-9717	Jul/17	913,04	420.000	460,00	0	1	1	1	-	700	0,1519
12	-23.179345	-50.651283	Cornelio Procopio	Rua Francisco Morato	CENTRO	QU-288	5	106,3	ZUUC	3	Roberto	(69) 9922-2378	Jul/17	500,00	600.000	1200,00	0	1	1	1	-	933	0,1139
13	-23.189035	-50.653837	Cornelio Procopio	RUA GOULS 940	JARDIM NOVO BANDEIRANTES	QU-288	5	106,3	ZUUC	3	Sebastião Santos Imóveis	(43) 98401-5279	Jul/17	574,07	155.000	270,00	0	1	1	1	-	2035	0,0108
14	-23.173775	-50.666687	Cornelio Procopio	Rua Espírito Santo	ÁREA INDUSTRIAL III	QU-255	2	186,74	ZCU	9	Sebastião Santos Imóveis	(43) 3523-6700	Jul/17	833,33	600.000	720,00	0	1	1	1	42	671	0,2516
15	-23.186587	-50.653127	Cornelio Procopio	Rua Espírito Santo, 669	CENTRO	QU-085	3	134,99	ZCU	9	Sebastião Santos Imóveis	(43) 3523-6700	Jul/17	833,33	800.000	960,00	0	1	1	1	40	665	0,2031
16	-23.174191	-50.637797	Cornelio Procopio	Rua Mercedes Parani	JARDIM BELA VISTA	QU-08A	25	24,47	ZUUC	3	Sebastião Santos Imóveis	(43) 3523-6700	Jul/17	285,71	240.000	840,00	0	1	1	1	-	1427	0,0171
17	-23.174191	-50.637797	Cornelio Procopio	Rua Mercedes Parani	JARDIM BELA VISTA	QU-08A	25	24,47	ZUUC	3	Sebastião Santos Imóveis	(43) 3523-6700	Jul/17	833,33	800.000	960,00	0	1	1	1	-	1210	0,0906
18	-23.170827	-50.628221	Cornelio Procopio	Av. das Rosas esquina com	JARDIM PANORAMA	QU-027	26	22,78	ZCU	9	Sebastião Santos Imóveis	(43) 3523-6700	Jul/17	236,49	70.000	296,00	0	1	1	1	-	2450	0,0093
19	-23.170953	-50.669533	Cornelio Procopio	Rodovia Arthur Hoffig	ÁREA INDUSTRIAL III	QU-222	4	109,68	ZCU	9	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	518,52	140.000	270,00	0	1	1	1	37	1440	0,0090
20	-23.183399	-50.660635	Cornelio Procopio	AVENIDA DA SAUDADE	VILA SEUQUING	QU-154	3	134,99	ZCU	9	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	492,75	170.000	345,00	0	1	1	1	-	1210	0,0906
21	-23.183399	-50.660635	Cornelio Procopio	AVENIDA DA SAUDADE	VILA SEUQUING	QU-154	3	134,99	ZCU	9	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	1041,67	500.000	445,40	0	1	1	1	-	727	0,1858
22	-23.175675	-50.660635	Cornelio Procopio	AVENIDA DA SAUDADE	VILA SEUQUING	QU-154	3	134,99	ZCU	9	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	520,83	250.000	480,00	0	1	1	1	-	850	0,1250
23	-23.174520	-50.647069	Cornelio Procopio	LOTE: 01 QUADRA. 08	JARDIM DOS PIONEIROS	QU-008	12	50,62	ZCU	9	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	542,37	160.000	295,00	0	1	1	1	-	980	0,0516
24	-23.177093	-50.656876	Cornelio Procopio	LOTE: 04 QUADRA. 08	JARDIM DOS PIONEIROS	QU-008	12	50,62	ZCU	9	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	489,30	160.000	327,00	0	1	1	1	-	980	0,0516
25	-23.184391	-50.657148	Cornelio Procopio	RUA THADEUTES	VILA SEUQUING	QU-094	5	106,3	ZCU	9	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	714,28	400.000	560,00	0	1	1	1	-	885	0,1201
26	-23.177093	-50.656876	Cornelio Procopio	LOTE: 04 QUADRA. 08	JARDIM DOS PIONEIROS	QU-008	12	50,62	ZCU	9	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	675,00	270.000	400,00	0	1	1	1	-	510	0,2153
27	-23.179627	-50.644616	Cornelio Procopio	Rua João Cabral de Medeiros	CENTRO	QU-012	4	109,68	ZUUC	3	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	2065,53	1404,00	3104,30	0	1	1	1	-	355	0,7123
28	-23.184921	-50.650249	Cornelio Procopio	Av. São Paulo, 525 - Área con	CENTRO	QU-001	1	253,11	ZCU	9	Sebastião Santos Imóveis	(43) 99960-7756	Jul/17	1127,47	1500,00	1600,00	0	1	1	1	-	538	0,2508
29	-23.186811	-50.649188	Cornelio Procopio	Rua Paraíba	CENTRO	QU-003	3	134,99	ZCU	9	Everald Lisboa	(43) 3524-2277	Jul/17	1500,00	1500,00	1600,00	0	1	1	1	-	120	1,4008
30	-23.1821	-50.6501	Cornelio Procopio	Rua Paraíba	CENTRO	QU-049	2	188,74	ZCU	9	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	3900,00	600.000	200,00	1	1	1	1	-	80	3,1786
31	-23.1820	-50.6481	Cornelio Procopio	Rua XV de Novembro	CENTRO	QU-039	1	253,11	ZCU	9	Imobiliária Arca	(43) 3524-2277	Jul/17	3900,00	600.000	200,00	1	1	1	1	-	80	3,1786

Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor

Relatório Estatístico - Regressão Linear1) **Modelo:**

•

2) **Data de referência:**

• sexta-feira, 21 de julho de 2017

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	31
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9764398 / 0,9915989
Coefficiente de determinação:	0,9534347
Fisher - Snedecor:	66,54
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,753	4	1,188	66,544
Não Explicada	0,232	13	0,018	
Total	4,985	17		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,49483297 + 0,005467343798 * \text{Índice Fiscal} + 31,28155664 / \text{Área total} + 32,70828067 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,2836000351 * \text{Vocação Comercial}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +239,1225439 * e^{(+0,005467343798 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+31,28155664 / \text{Área total})} * e^{(+32,70828067 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,2836000351 * \text{Vocação Comercial})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +243,4308626 * e^{(+0,005467343798 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+31,28155664 / \text{Área total})} * e^{(+32,70828067 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,2836000351 * \text{Vocação Comercial})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +245,614044 * e^{(+0,005467343798 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+31,28155664 / \text{Área total})} * e^{(+32,70828067 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,2836000351 * \text{Vocação Comercial})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Fiscal	x	7,95	0,01
Área total	1/x	1,27	22,47
Distancia ao polo valorizante	1/x	2,10	5,56
Vocação Comercial	x	3,48	0,40
Valor unitário	ln(y)	42,98	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Área total	-0,08	0,39
Distancia ao polo valorizante	0,64	0,27
Vocação Comercial	0,54	0,56
Valor unitário	0,93	0,91

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência

Distancia ao polo valorizante	0,20	0,14
Vocação Comercial	-0,14	0,38
Valor unitário	0,03	0,33

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Vocação Comercial	0,51	0,16
Valor unitário	0,77	0,50

Correlações parciais para Vocação Comercial	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,71	0,69

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

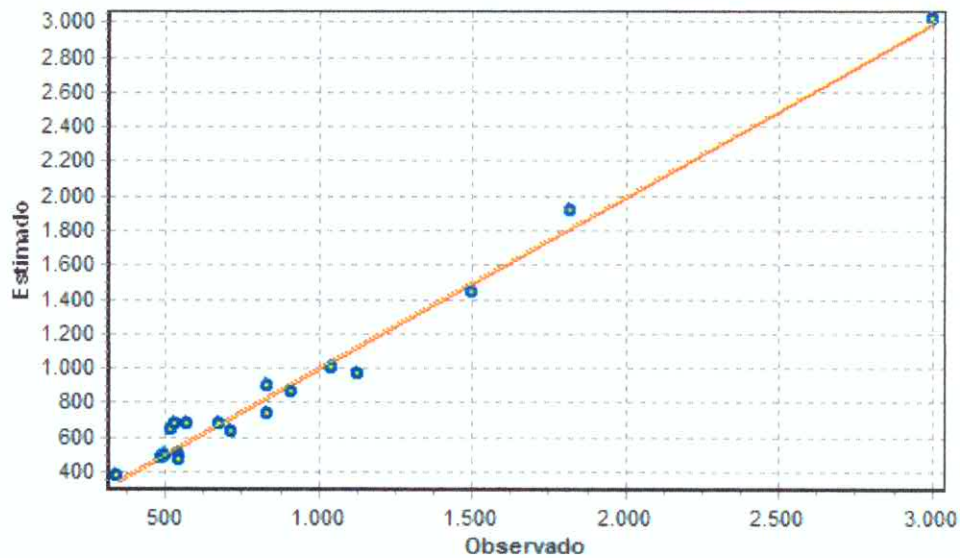
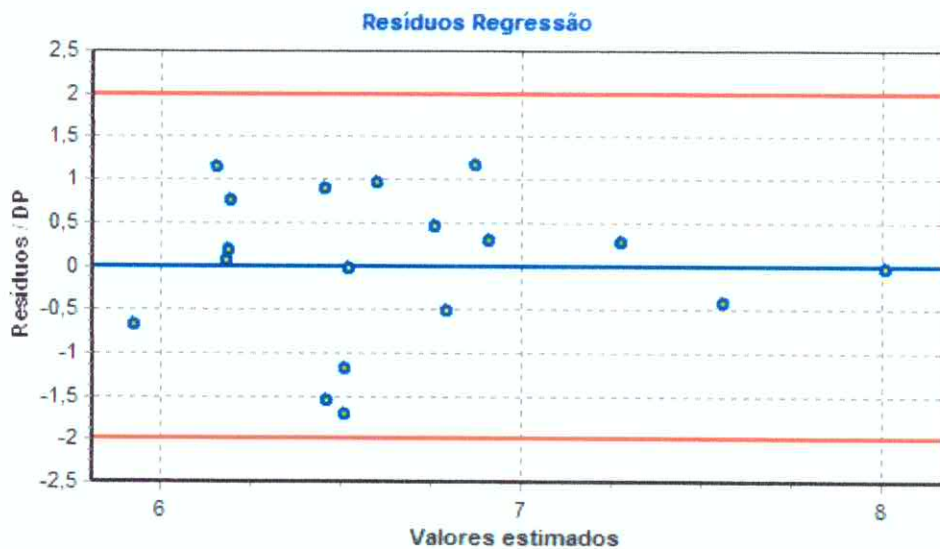


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Ross & Heideck - Imóvel Para fator de Comercialização

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.	Avaliando
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1,0	0,00%	
	MUITO BOM	1,5	0,32%	
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2,0	2,52%	
	INTERMÉDIO	2,5	8,09%	
Requer reparações simples	REGULAR	3,0	18,10%	
	DEFICIENTE	3,5	33,20%	
Requer reparações importantes	MAU	4,0	52,60%	
	MUITO MAU	4,5	75,20%	
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	

Item	Benefitória	Idade	Vida	Estado	Residual	Área	Unitário (CUB CSL - 8)	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1	Galpão Padrão Simples	5	60	2	10%	2.155,41	1.662,92	3.584.280,86	93,8%	3.361.047,37
2										
3										
4										
5										
TOTAL								3.584.281	93,8%	3.361.047,37

Vida Útil Ponderada	60 anos
Idade Aparente Ponderada	5 anos

Valor do Terreno	1.058.521,00
VALOR TOTAL	4.419.568,37
FC	0,85
VM=(VT + VB)* FC	RS 3.756.633,12
Regateio	0%
Valor_oferta	3.756.633,12
FC1-calculado	



Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação

Tabela 1 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Pontos: 14

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Grau de Fundamentação: I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Grau de Precisão: III

Tabela 4 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2 – Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do Valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	I
2	Estimativas de custo de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo.	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo.	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo.	I
3	Fator de Comercialização	Inserido em Mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	II

Pontos: 4

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

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

Grau de Fundamentação: I

Tabela 6 - Tabela de Fundamentação – Quantificação de Custos - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente ao projeto padrão, com devidos ajustes	I
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	I
3	Depreciação Física	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado	II

Pontos: 4

Tabela 7 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de Quantificação de Custos.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

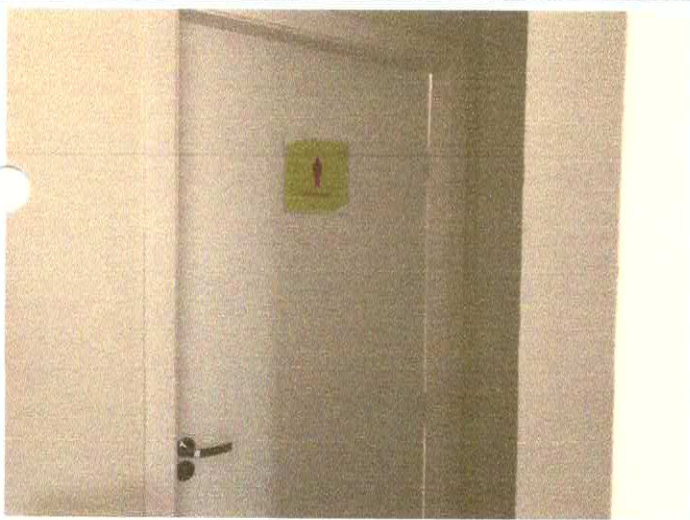
Grau de Fundamentação: I

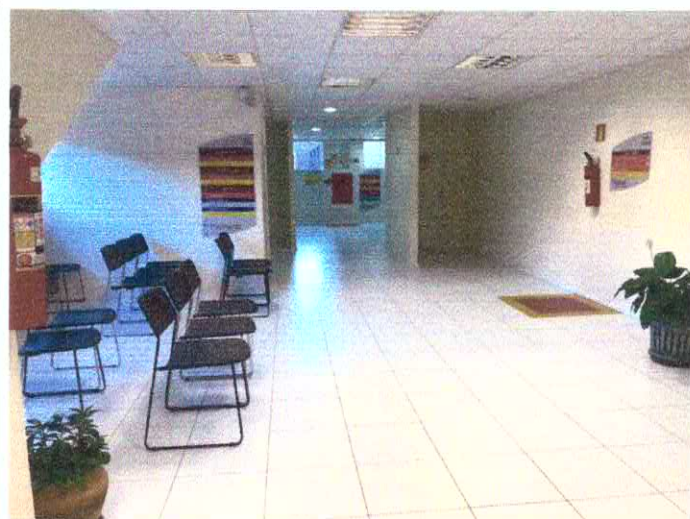
Anexo IV: Documentação Fotográfica





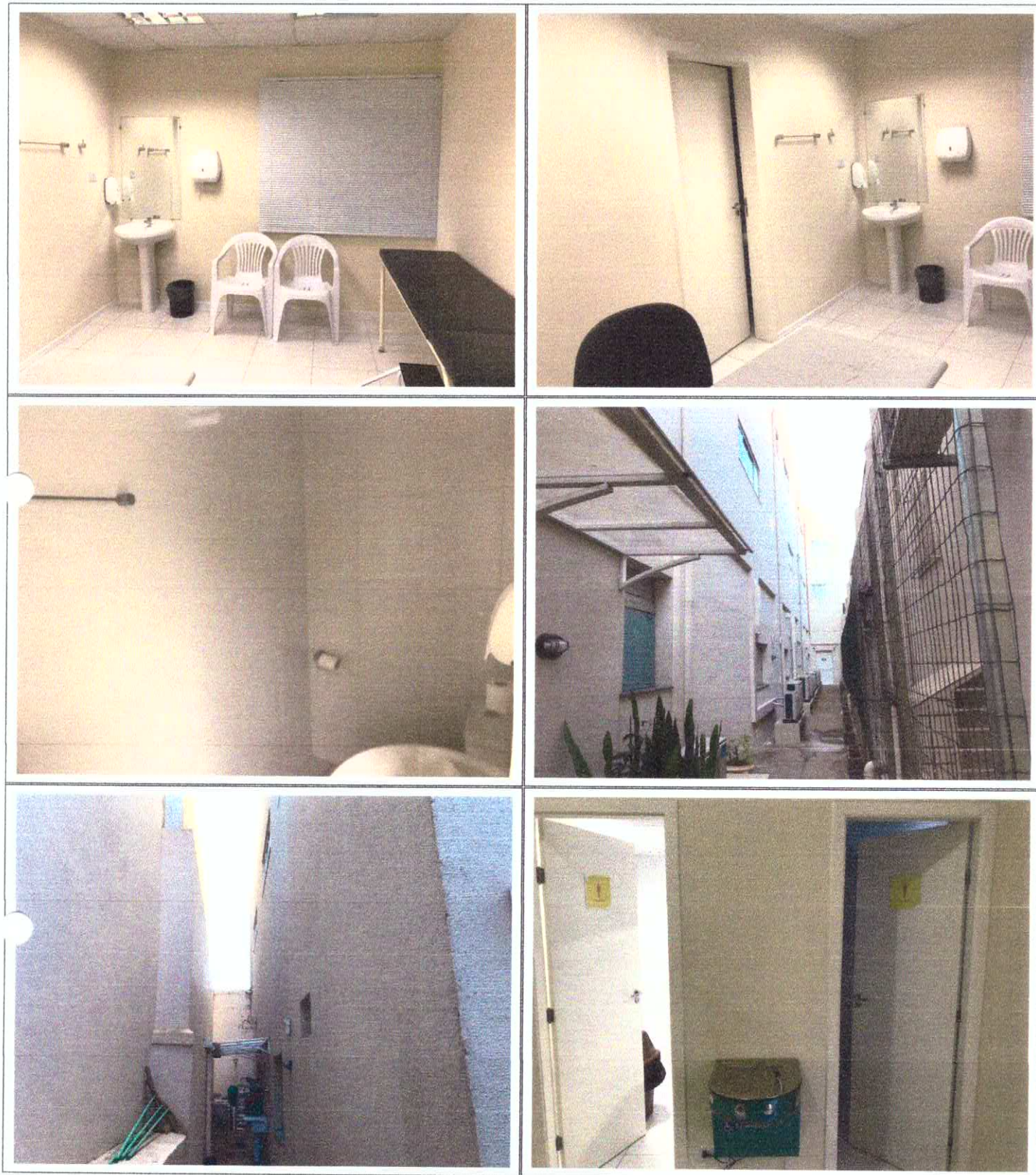






14



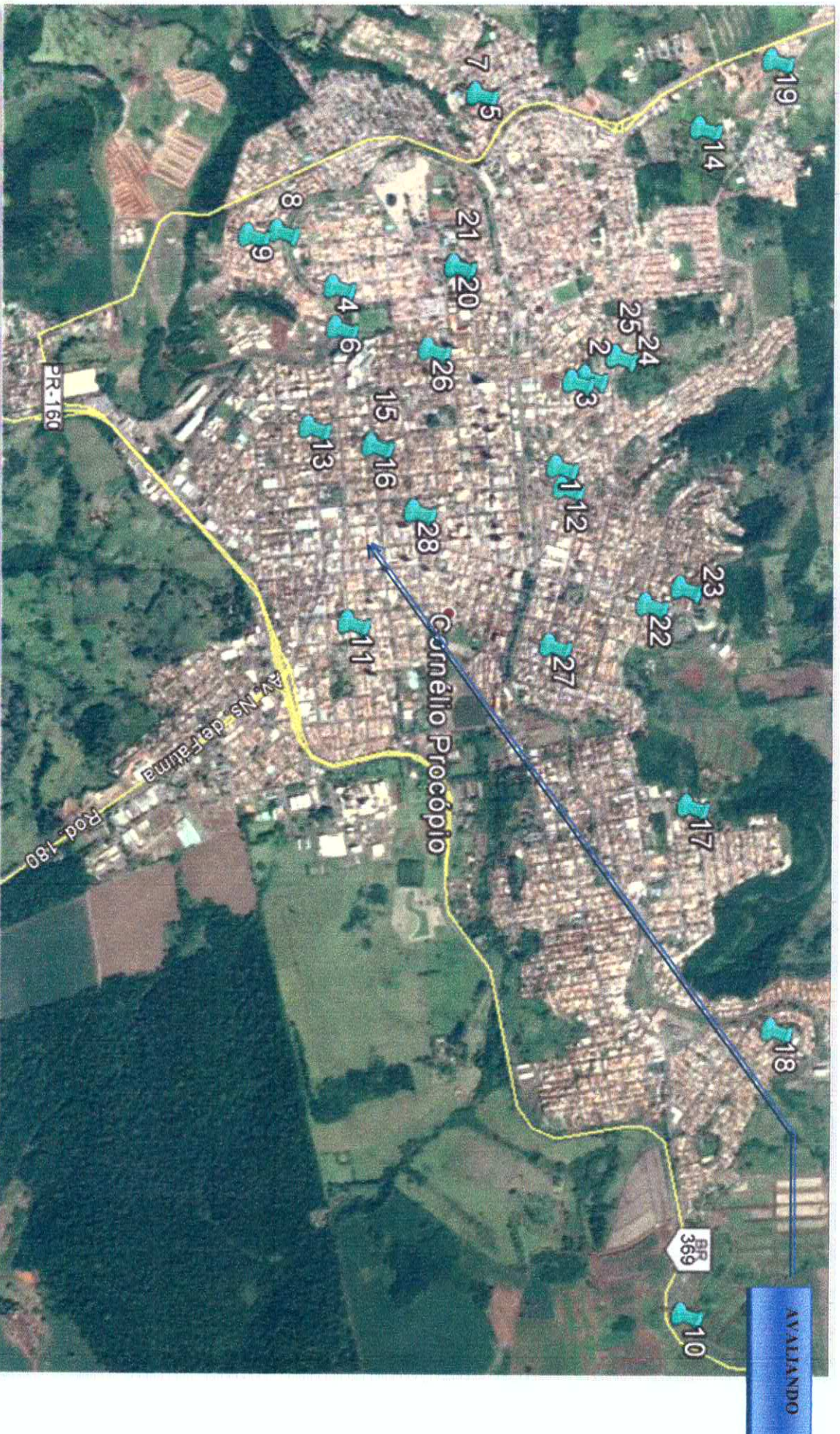








Anexo V: Croquis de localização do imóvel



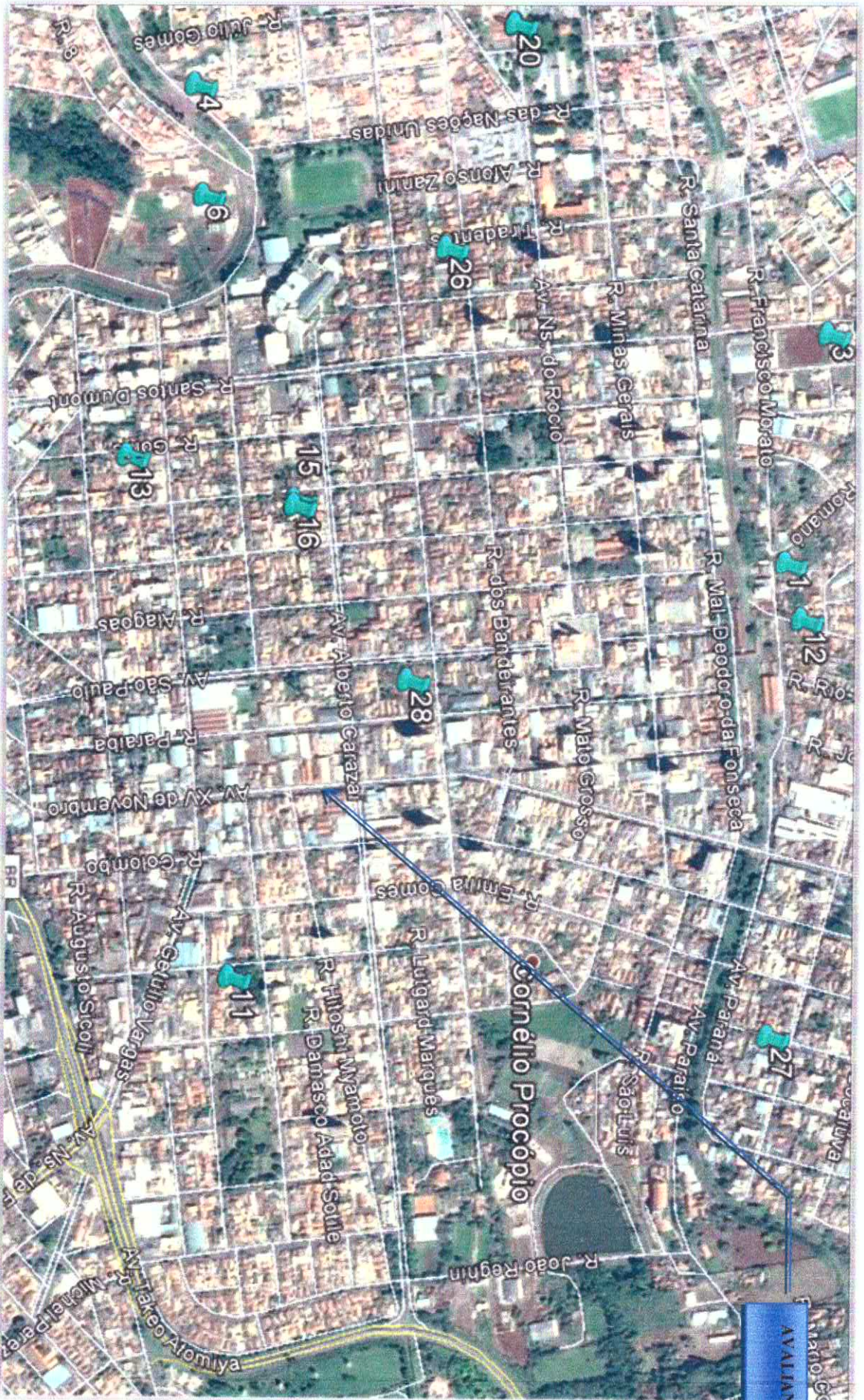
GIHABLD - Gerência de Habitação Londrina/PR

Endereço: Av. Maringá, 1415 - Londrina/PR

Fone: (43) 3575-1467 / Fax: (43) 3575-1477

gihabld@caixa.gov.br





AVALIANDO

GIHABLD - Gerência de Habitação Londrina/PR
Endereço: Av. Maringá, 1415 - Londrina/PR
Fone: (43) 3575-1467 / Fax: (43) 3575-1477
gihabld@caixa.gov.br



AVALLANDO

GIHABLD - Gerência de Habitação Londrina/PR
Endereço: Av. Maringá, 1415 - Londrina/PR
Fone: (43) 3575-1467 / Fax: (43) 3575-1477
gihabld@caixa.gov.br



Anexo VI: Documentação do imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

030

LIVRO N.º 2 n.º 42

MATRÍCULA N.º 8.230

DATA 21 DE DEZEMBRO DE 2.004

IMÓVEL: PROTOCOLO N.º 27.421.

Parte das datas n.ºs 28 e 29 da quadra n.º 3, da Vila Biagi, desta cidade, com a área de 560,00, medindo 14,00 metros de frente para a Rua Sergipe, ex-rua 16, hoje de acordo com o plano de loteamento da cidade, medindo 14,00 metros de frente para a Avenida XV de Novembro; fundos em igual extensão com parte das datas 40 e 41; de um lado, em 40,00 metros com parte da data n.º 28 e de outro lado em igual extensão com parte da data n.º 29, fechando assim a área de 560,00 metros quadrados. **PROPRIETARIO: MOUNIR MEREHEB**, libanês, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n.º 890 desta serventia. O referido é verdade e dou fé. Cornélio Procópio, 21 de Dezembro de 2.004. Agente Delegado Francisco Dantas Neto

R-1 DA MATRÍCULA N.º 8.230 EM 21 DE DEZEMBRO DE 2.004. PROTOCOLO N.º 27.421. CONTRATO DE LOCAÇÃO:

Nos termos do Contrato de Locação por Instrumento Particular, assinado entre as partes no dia 01 de Outubro de 2004, na cidade de São Caetano do Sul (SP), com firmas reconhecidas pelo 4.º Ofício de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Caetano do Sul, (SP), em 01/10/2004 e pelo 2.º Ofício de Notas desta comarca, em 04/10/2004, o imóvel constante da presente matrícula **FOI DADO EM LOCAÇÃO** por **MOUNIR MERHEB**, libanês, comerciante, portador da cédula de identidade com registro geral n.º 141.099 - PR, e inscrito no CPF/MF sob n.º 003.415.689-53 e sua cônjuge **VIOLETA ADAD MERHEB**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade com registro geral n.º 3.697.095-2 - PR, e inscrita no CPF/MF sob n.º 021.773.489-86, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da vigência da lei n.º 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Paraiba, 393, nesta cidade à **CASA BAHIA COMERCIAL LTDA**, com sede na cidade de São Caetano do Sul (SP), na Avenida Conde Francisco Matarazzo, n.º 100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 59.291.534/0001-67, neste ato representada por seu administrador **Michael Klein**, brasileiro, divorciado, diretor executivo, portador da cédula de identidade com registro geral n.º 4.697.446 - SP, e CPF/MF sob n.º 498.139.868-91, residente e domiciliado na cidade de São Caetano do Sul, (SP), na Rua João Pessoa, 83, **PELO PRAZO DE 10 (DEZ) ANOS** com **INICIO EM 01 DE OUTUBRO DE 2004 E TÉRMINO EM 30 DE SETEMBRO DE 2014**, pelo **ALUGUEL MENSAL DE R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS)**, e será reajustado anualmente ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo índice acumulado do IPC-FIPE ou, no caso de ausência deste, pelo IPCA-IBGE, ou ainda, no caso de sua extinção, por outro índice oficial nomeado pelo governo que reflita de forma real a inflação ocorrida no período, tudo independentemente de aviso ou notificação. O aluguel ajustado do presente contrato será pago pela locataria diretamente aos locadores, até o 5.º dia útil do mês ou fração de mês, subsequente ao vencido, na conta corrente n.º 11387-5, agência 0224-0, banco 001 - Banco do Brasil, cujo comprovante servirá de recibo. **CARENCIA:** Os locadores concedem a locataria uma carência no pagamento dos locativos, pelo prazo de 24 (vinte e quatro). **DO ATRASO NO PAGAMENTO E SUAS CONSEQUÊNCIAS:** O pagamento dos alugueres fora dos prazos ajustados, implicará na cobrança acessória da multa de 02 (dois por cento) mais correção monetária nos termos da legislação vigente. **DO DIREITO DE PREFERENCIA:** Na hipótese de eventual interesse dos locadores em alienar o imóvel locado, fica a locataria com **EXPRESSO DIREITO DE PREFERENCIA NA AQUISIÇÃO**, em iguais condições com terceiros, sendo obrigatória, por força deste contrato, a oferta à locataria nos termos do artigo 27 da Lei 8.245/91, sob pena de responderem os locadores, por perdas e danos. **DA ALIENAÇÃO E CLAUSULA DE VIGENCIA:** Havendo, contudo, desinteresse da locataria na aquisição e vendido, doado ou alienado de qualquer forma o imóvel a terceiros, este contrato permanecerá em vigor obrigando-se o adquirente a respeitá-lo para fins do artigo 8.º da Lei 8245/91, ficando ainda os locadores obrigados a fazer constar no instrumento de alienação Clausula de Vigência onde deverá constar a obrigação do adquirente em respeitar a locação em vigência, em todos os seus termos, autorizado desde já pelas partes, para esse efeito, o registro do presente contrato na Circunscrição Imobiliária competente. **OUTRAS CONDIÇÕES:** Todas as constantes do referido título. Funrejus recolhido no valor de R\$ 288,00. VRC 1.293,60. O referido é verdade e dou fé. Cornélio Procópio, 21 de Dezembro de 2.004. O Oficial Francisco Dantas Neto

transmitida para o Sistema de Fidejussão

em 05 de 11 de 2013



2

MATRÍCULA
8.230

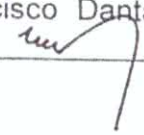
FICHA
001

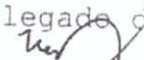
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula transportada para Sistema de Ficha por
determinação da Corregedoria Geral da Justiça do
PR, conforme protocolo nº 2010.13538-1/000 de
05/2/2010.

LIVRO N. 2

REGISTRO GER

AV-2/8.230 EM 06/11/2013. PROTOCOLO Nº 38.841. TÍTULO: DISTRATO DA LOCAÇÃO COMERCIAL: Nos termos do Instrumento Particular de Distrato de Contrato de Locação Comercial, de 10/08/2007, celebrado na cidade de São Caetano do Sul - SP, os proprietários e locatária, AUTORIZAM O DISTRATO DA LOCAÇÃO COMERCIAL registrada sob nº R-1 nesta matrícula, face ao distrato amigável celebrado entre eles. Funrejus ato não incidente. VRC: 1078,00/151,99. O referido é verdade. Dou fé. Cornélio Procópio, 06 de Novembro de 2.013. Francisco Dantas Neto, Agente Delegado do Primeiro Registro de Imóveis desta comarca. 

AV-3/8.230. Protocolo nº 39.157 de 26/02/2.014. EDIFICAÇÃO: Por requerimento do proprietário Mounir Merheb, firmado em 26/02/2014, com firma devidamente reconhecida em 26/02/2014 pelo 2º Ofício de Notas desta comarca, e Certidão de Edificação nº 015/14 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 17/02/2014, assinada por Simone Braga Amin, Arquiteta e Urbanista - CAU - A21.117-6, procedo à presente averbação para ficar constando que no lote nº 28 e 29, da quadra nº 03, com a área de 560,00 metros quadrados, localizado na Av. XV de Novembro, nº 830, centro, desta cidade, existe construído uma edificação comercial em alvenaria, com área de 2.155,41 metros quadrados, conforme plantas aprovadas em 22/04/2.005, alvará de licença para construção nº 2857/05 de 20/04/2.005, e concluído conforme Habite-se 595/05 de 20/04/2.005, de propriedade de Mounir Merheb. Apresentada CND/INSS nº 041082014-88888171, emitida em 20/02/2014, válida até 19/08/2014. Habite-se nº 019/14 (2ª Via do Habite-se nº 595/05 de 20/04/2.005) de 18/02/2014. ART nº 3427271. Projeto Arquitetônico devidamente aprovado em 22/04/2005 pela Prefeitura Municipal local. A receita a favor do Funrejus foi recolhida no valor de R\$ 1.821,20 pela guia nº 13080004800062572. VRC: 2.156.00/338.49. O referido é verdade. Dou fé. Cornélio Procópio, 26 de Fevereiro de 2.014. FUNARPEN: SELO DIGITAL Nº xXeBO . D4NcN . 4yRng, Controle: zDKL1 . 8Clz. Francisco Dantas Neto, Agente Delegado do Primeiro Ofício de Serviço Registral da sede desta comarca. 





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CORNÉLIO PROCÓPIO
FRANCISCO DANTAS NETO - Oficial

AUTENTICAÇÃO

Certifico nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015/73, que a presente fotocópia, reproduz fielmente a matrícula a que se refere, nº 8.230/02, servindo como Certidão de Inteiro Teor, Ônus Reais e registro de citações de ações reais, pessoais reipersecutórias.

FUNARPEN – SELO DIGITAL Nº xXeBO . D4PcN . TQgUi,
Controle: yHKUe . 7FIV
Com consulta disponibilizada no site:
www.funarpen.com.br



O referido é verdade e dou fé.
Cornélio Procópio/PR, 26/02/2014

Francisco Dantas Neto - Oficial



PROJETO - PADRÃO	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB/2006) - SINDUSCON NORTE-PR RESUMO DOS CUSTOS - R\$ / m ² Mês de Referência: JULHO / 2017				PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL	RESIDÊNCIA POPULAR
	PADRÃO RESIDENCIAL		PADRÃO COMERCIAL			
	Baixo	Normal	Alto	Alto		
R - 1	R\$ 1.406,87	R\$ 1.757,15	R\$ 2.114,90			
PP - 4	R\$ 1.296,51	R\$ 1.655,40				
R - 8	R\$ 1.259,63	R\$ 1.447,39	R\$ 1.743,09			
PIS	R\$ 1.003,52					
R - 16		R\$ 1.410,16	R\$ 1.812,40			
CAL - 8			R\$ 1.675,75	R\$ 1.777,82		
CSL - 8			R\$ 1.446,02	R\$ 1.584,23		
CSL - 16			R\$ 1.929,06	R\$ 2.110,59		
RP1Q						R\$ 1.577,00
GI					R\$ 810,70	

Os valores referem-se aos custos unitários básicos de construção (CUB/m²) calculados de acordo com a Lei Federal nº 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de JULHO - 2017. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos, e novos critérios de ornamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não compatíveis com a anterior, com a designação de CUB/2006. Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebatimento de lençol freático, elevadores, equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de rescalço, indutância, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros: playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; outros serviços (que devem ser discriminados no anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural; projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

PROJETO - PADRÃO	DISCRIMINAÇÃO DE CUSTOS										PARTIPAÇÃO (%)					CUB/2006 Mês Anterior	Variação (%)
	Mão-de-obra	Mão-de-obra + Encargos Sociais	Material	Despesas Administrativas	Equipamentos	Total	Mão-de-obra	Encargos Sociais	Mão-de-obra + Encargos Sociais	Material	Despesas Administrativas	Equipamentos					
R1B	R\$ 254,28	R\$ 826,37	R\$ 512,42	R\$ 66,31	R\$ 1,76	R\$ 1.406,87	18,07%	40,66%	58,74%	36,42%	4,71%	0,13%	R\$ 1.395,57	0,81%			
R1N	R\$ 349,19	R\$ 1.134,79	R\$ 559,98	R\$ 62,26	R\$ 0,12	R\$ 1.757,15	19,87%	44,71%	64,58%	31,87%	3,54%	0,01%	R\$ 1.753,14	0,23%			
R1A	R\$ 378,87	R\$ 1.231,26	R\$ 824,63	R\$ 58,86	R\$ 0,15	R\$ 2.114,90	17,91%	40,30%	58,22%	38,99%	2,78%	0,01%	R\$ 2.113,16	0,08%			
PP4B	R\$ 213,43	R\$ 693,62	R\$ 583,56	R\$ 17,63	R\$ 1,70	R\$ 1.296,51	16,46%	37,04%	53,50%	45,01%	1,36%	0,13%	R\$ 1.279,84	1,30%			
PP4N	R\$ 308,86	R\$ 1.003,75	R\$ 576,98	R\$ 74,66	R\$ 0,02	R\$ 1.655,40	18,66%	41,98%	60,63%	34,85%	4,51%	0,00%	R\$ 1.647,96	0,45%			
R8B	R\$ 200,70	R\$ 652,25	R\$ 589,73	R\$ 15,86	R\$ 1,78	R\$ 1.259,63	15,93%	35,85%	51,78%	46,82%	1,26%	0,14%	R\$ 1.243,10	1,33%			
R8N	R\$ 277,39	R\$ 901,47	R\$ 509,09	R\$ 34,44	R\$ 2,39	R\$ 1.447,39	19,16%	43,12%	62,28%	35,17%	2,38%	0,17%	R\$ 1.440,16	0,50%			
R8A	R\$ 293,44	R\$ 953,62	R\$ 746,60	R\$ 40,61	R\$ 2,26	R\$ 1.743,09	16,83%	37,87%	54,71%	42,83%	2,33%	0,13%	R\$ 1.738,92	0,24%			
R16N	R\$ 266,71	R\$ 866,77	R\$ 512,61	R\$ 28,50	R\$ 2,28	R\$ 1.410,16	18,91%	42,55%	61,47%	36,35%	2,02%	0,16%	R\$ 1.403,77	0,45%			
R16A	R\$ 329,62	R\$ 1.071,20	R\$ 702,65	R\$ 35,12	R\$ 3,42	R\$ 1.812,40	18,19%	40,92%	59,10%	38,77%	1,94%	0,19%	R\$ 1.802,26	0,56%			
PIS	R\$ 173,27	R\$ 563,09	R\$ 423,10	R\$ 16,44	R\$ 0,89	R\$ 1.003,52	17,27%	38,84%	56,11%	42,16%	1,64%	0,09%	R\$ 992,69	1,09%			
CAL8N	R\$ 309,26	R\$ 1.005,02	R\$ 620,55	R\$ 46,15	R\$ 0,04	R\$ 1.675,75	18,45%	41,52%	59,97%	37,03%	2,75%	0,24%	R\$ 1.667,37	0,50%			
CAL8A	R\$ 298,81	R\$ 971,06	R\$ 767,75	R\$ 36,43	R\$ 2,58	R\$ 1.777,82	16,81%	37,81%	54,62%	43,18%	2,05%	0,15%	R\$ 1.773,13	0,26%			
CSL8N	R\$ 279,14	R\$ 907,15	R\$ 612,66	R\$ 36,43	R\$ 2,56	R\$ 1.446,02	18,11%	43,43%	62,73%	34,57%	2,30%	0,18%	R\$ 1.438,21	0,54%			
CSL8A	R\$ 286,96	R\$ 932,56	R\$ 676,17	R\$ 40,87	R\$ 2,58	R\$ 1.584,23	18,11%	40,75%	58,86%	35,67%	2,12%	0,16%	R\$ 1.581,90	0,15%			
CSL16N	R\$ 371,73	R\$ 1.208,06	R\$ 823,31	R\$ 40,86	R\$ 3,97	R\$ 1.929,06	19,27%	43,35%	62,62%	35,05%	2,12%	0,21%	R\$ 1.917,10	0,62%			
CSL16A	R\$ 382,33	R\$ 1.242,48	R\$ 823,31	R\$ 40,86	R\$ 3,94	R\$ 2.110,59	18,11%	40,75%	58,87%	39,01%	1,94%	0,19%	R\$ 2.105,28	0,25%			
RP1Q	R\$ 332,86	R\$ 1.081,73	R\$ 493,03	R\$ 0,00	R\$ 2,24	R\$ 1.577,00	21,11%	47,49%	68,59%	31,26%	0,00%	0,14%	R\$ 1.566,35	0,68%			
GI	R\$ 155,29	R\$ 504,65	R\$ 305,11	R\$ 0,00	R\$ 0,94	R\$ 810,70	19,15%	43,09%	62,25%	37,64%	0,00%	0,12%	R\$ 805,25	0,68%			

PROJETO-PADRÃO R8N - Variações				
Mês / Ano	(R\$/m²)	Variação no mês (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado nos últimos 12 meses (%)
Agosto/16	R\$ 1.303,19	0,17%	3,04%	1,78%
Setembro/16	R\$ 1.384,48	6,24%	9,47%	8,34%
Outubro/16	R\$ 1.384,89	0,03%	9,61%	9,30%
Novembro/16	R\$ 1.386,46	0,11%	9,62%	9,88%
Dezembro/16	R\$ 1.386,69	0,02%	9,64%	9,64%
Janeiro/17	R\$ 1.389,54	0,21%	0,21%	9,98%
Fevereiro/17	R\$ 1.396,05	0,47%	0,67%	9,81%
Março/17	R\$ 1.397,41	0,10%	0,77%	9,02%
Abril/17	13,96,65	-0,05%	0,72%	8,36%
Mai/17	R\$ 1.397,05	0,03%	0,75%	7,70%
Junho/17	R\$ 1.440,16	3,09%	3,86%	10,81%
Julho/17	R\$ 1.147,39	0,50%	4,38%	11,26%

PROJETO-PADRÃO CSLBN - Variações				
Mês / Ano	(R\$/m²)	Variação no mês (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado nos últimos 12 meses (%)
Agosto/16	R\$ 1.292,53	0,28%	2,37%	0,92%
Setembro/16	R\$ 1.298,91	0,49%	2,87%	1,33%
Outubro/16	R\$ 1.382,92	6,47%	9,53%	8,15%
Novembro/16	R\$ 1.380,78	-0,20%	9,36%	9,66%
Dezembro/16	R\$ 1.380,93	0,01%	9,37%	9,37%
Janeiro/17	R\$ 1.388,81	0,57%	0,57%	10,34%
Fevereiro/17	R\$ 1.390,64	0,13%	0,70%	9,47%
Março/17	R\$ 1.391,95	0,09%	0,80%	8,78%
Abril/17	R\$ 1.392,09	0,01%	0,81%	8,35%
Mai/17	R\$ 1.393,70	0,12%	0,92%	7,93%
Junho/17	R\$ 1.438,21	3,19%	4,15%	11,58%
Julho/17	R\$ 1.446,02	0,54%	4,71%	11,88%

PROJETO-PADRÃO RP1Q - Variações				
Mês / Ano	(R\$/m²)	Variação no mês (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado nos últimos 12 meses (%)
Agosto/16	R\$ 1.410,70	-0,01%	2,75%	1,44%
Setembro/16	R\$ 1.508,60	6,94%	9,88%	8,82%
Outubro/16	R\$ 1.506,77	-0,12%	9,75%	9,62%
Novembro/16	R\$ 1.511,98	0,35%	10,13%	11,68%
Dezembro/16	R\$ 1.506,95	-0,33%	9,76%	9,76%
Janeiro/17	R\$ 1.508,88	0,13%	0,13%	9,73%
Fevereiro/17	R\$ 1.516,97	0,54%	0,66%	9,92%
Março/17	R\$ 1.518,57	0,11%	0,77%	9,50%
Abril/17	R\$ 1.517,56	-0,07%	0,70%	6,84%
Mai/17	R\$ 1.512,22	-0,35%	0,35%	8,03%
Junho/17	R\$ 1.566,35	3,58%	3,94%	12,71%
Julho/17	R\$ 1.577,00	0,68%	4,65%	11,78%

PROJETO-PADRÃO CALBN - Variações				
Mês / Ano	(R\$/m²)	Variação no mês (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado nos últimos 12 meses (%)
Agosto/16	R\$ 1.513,73	0,59%	3,62%	1,29%
Setembro/16	R\$ 1.605,11	6,04%	9,88%	7,61%
Outubro/16	R\$ 1.605,22	0,01%	9,89%	11,23%
Novembro/16	R\$ 1.603,06	-0,13%	9,74%	9,76%
Dezembro/16	R\$ 1.605,88	0,18%	9,93%	9,93%
Janeiro/17	R\$ 1.609,51	0,23%	0,23%	10,70%
Fevereiro/17	R\$ 1.611,38	0,12%	0,34%	9,55%
Março/17	R\$ 1.611,58	0,01%	0,35%	8,11%
Abril/17	R\$ 1.612,46	0,05%	0,41%	8,09%
Mai/17	R\$ 1.618,23	0,36%	0,77%	7,70%
Junho/17	R\$ 1.667,37	3,04%	3,83%	9,58%
Julho/17	R\$ 1.675,75	0,80%	4,35%	11,36%

PROJETO-PADRÃO GI - Variações				
Mês / Ano	(R\$/m²)	Variação no mês (%)	Acumulado no ano (%)	Acumulado nos últimos 12 meses (%)
Julho/16	R\$ 730,23	2,33%	2,00%	1,87%
Agosto/16	R\$ 731,50	0,17%	2,18%	1,74%
Setembro/16	R\$ 777,25	6,25%	8,57%	8,14%
Outubro/16	R\$ 777,86	0,08%	8,65%	8,51%
Novembro/16	R\$ 775,97	-0,24%	8,39%	8,65%
Dezembro/16	R\$ 773,73	-0,29%	8,08%	8,08%
Janeiro/17	R\$ 775,78	0,26%	0,26%	8,18%
Fevereiro/17	R\$ 778,94	0,41%	0,67%	8,40%
Março/17	R\$ 786,16	0,93%	1,61%	8,75%
Mai/17	R\$ 780,23	-0,82%	0,84%	6,82%
Junho/17	R\$ 805,25	3,21%	4,07%	12,82%
Julho/17	R\$ 810,70	0,68%	4,78%	11,02%

Símbolos dos Projetos-padrão:

- RI: Residência unifamiliar
- RP1Q: Residência unifamiliar popular
- PIS: Residência multifamiliar - Projeto de interesse social (pavto térreo + 4 pavtos-tipo)
- PP4: Residência multifamiliar - Prédio popular (4 pavtos)
- R8: Residência multifamiliar (8 pavtos)
- RI6: Residência multifamiliar (16 pavtos)
- CAL8: Edifício comercial andares-livres (8 pavtos)
- CSL8: Edifício comercial c/ lojas e salas (8 pavtos)
- CSL16: Edifício comercial c/ lojas e salas (16 pavtos)
- GI: Galpão Industrial

As letras **B**, **N** e **A** referem-se aos padrões de construção **baixo**, **normal** e **alto** respectivamente.



CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná
Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Fed 6496/77
Valorize sua Profissão: Mantenha os Projetos na Obra
1ª VIA - PROFISSIONAL



ART Nº 20173511025
Obra ou Serviço Técnico
ART Principal

Esta ART somente terá validade se for apresentada em conjunto com o comprovante de quitação bancária.

Profissional Contratado: CARLOS HERRERO ARRABAL FILHO (CPF:041.187.849-20) Nº Carteira: PR-95230/D
Título Formação Prof.: ENGENHEIRO CIVIL. Nº Visto Crea: -
Empresa contratada: CHAF ENGENHARIA - EIRELI Nº Registro: 54042

Contratante: CAIXA ECONOMICA FEDERAL CPF/CNPJ: 00.360.305/0394-00

Endereço: AV RIO DE JANEIRO 339 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL 32 CENTRO

CEP: 86010919 LONDRINA PR Fone:

Local da Obra/Serviço: AV XV DE NOVEMBRO 830

Quadra:03

Lote:28 E 29

CENTRO - CORNELIO PROCOPIO PR

CEP: 86300000

Tipo de Contrato	4	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Dimensão	2155,41 M2
Ativ. Técnica	6	VISTORIAS, PERÍCIAS, AVALIAÇÕES, ARBITRAMENTOS, LAUDOS ...		
Área de Comp.	1100	SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS NA MODALIDADE CIVIL		
Tipo Obra/Serviços contratados	163	LAUDOS, AVALIAÇÕES, VISTORIAS E PERÍCIAS		
	052	AVALIAÇÕES		

Dados Compl. 0

Guia N

ART Nº

20173511025

Vlr Obra R\$ 0,00

Vlr Contrato

R\$ 3.549,00

Vlr Taxa

R\$ 81,53

Data Início

01/07/2017

Data Conclusão

30/07/2017

Base de cálculo: TABELA TAXA MÍNIMA

Outras Informações sobre a natureza dos serviços contratados, dimensões, ARTs vinculadas, ARTs substituídas, contratantes, etc

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL EM CORNÉLIO PROCÓPIO SOLICITADO PELA GIHAB LONDRINA. OS

Insp.: 4410

07382.07382.000336697/2017.01.01.01.

14/08/2017

CreaWeb 1.08

Assinatura do Contratante

Assinatura do Profissional

1ª VIA - PROFISSIONAL Destina-se ao arquivo do Profissional/Empresa.

Central de Informações do CREA-PR 0800 041 0067

A autenticação deste documento poderá ser consultada através do site www.crea-pr.org.br

"CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA: As partes, livremente e de comum acordo, decidem que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante à sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por arbitragem, de acordo com as Leis 9.307 de 23 de setembro de 1996 e 13.129 de 26 de maio de 2015, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem do Profissional do Crea-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, e em conformidade com o Regulamento. 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."

Contratante/Proprietário

Profissional Responsável

Para a adesão à Arbitragem, as assinaturas das partes são obrigatórias.

Profissional: CARLOS HERRERO ARRABAL FILHO
 Guia referente à ART 20173511025
 Contratante: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

CAIXA	10490.81290 43010.200244 01735.110254 1 72610000008153		
Agência/Código Cedente	Nosso número	Vencimento	Valor do documento
0373/081294-3	24010002017351102-5	24/08/2017	R\$ 81,53

Autenticação Mecânica

CAIXA 104-0	10490.81290 43010.200244 01735.110254 1 72610000008153
--------------------	--

Local de Pagamento CASAS LOTÉRICAS, AGÊNCIAS DA CAIXA E REDE BANCÁRIA				Vencimento 24/08/2017
Cedente (creawebart)				Agência/Código Cedente 0373/081294-3
CREA-PR (76.639.384/0001-59)				Nosso Número 24010002017351102-5
Data do Doc. 14/08/2017	Número do Documento	Espécie Doc.	Aceite NÃO	Data do Process. 14/08/2017
Uso do Banco	Carteira SR	Moeda R\$	Qtde. da Moeda	Valor da Moeda X
				(-) Valor do Documento R\$ 81,53

INSTRUÇÕES Guia referente a ART Nro. 20173511025
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

Sacado **CHAF ENGENHARIA - EIRELI**
 Sacador/Avalista

(-) Desconto/Abatimento
(-) Outras Deduções
(+) Mora/Multa
(+) Outros Acréscimos
(=) Valor Cobrado R\$ 81,53

Autenticação Mecânica / Ficha de Compensação

