

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Avenida Ayrton Senna da Silva, 550**

**Londrina/PR**

**Outubro/2025**

1



GEAN CARLOS  
BERNARDI DA  
SILVA:09831804902

Assinado de forma  
digital por GEAN  
CARLOS BERNARDI DA  
SILVA:09831804902  
Dados: 2025.10.10  
17:00:04 -03'00'



## SUMÁRIO

1.	INTERESSADA .....	3
2.	PROPRIETÁRIO .....	3
3.	OBJETIVO .....	3
4.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	3
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	3
6.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	7
7.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	7
8.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	7
9.	GRAU DE PRECISÃO .....	9
10.	TRATAMENTO DOS DADOS .....	9
11.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	10
12.	CONCLUSÃO .....	11
13.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL .....	11
14.	ENCERRAMENTO .....	11
15.	ANEXOS:.....	12
	Anexo I – Memória de cálculo .....	13
	Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando .....	31
	Anexo III – Imagem de localização.....	36
	Anexo IV – Documentação do imóvel .....	37



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1. INTERESSADA

Conselho Regional de Farmácia do Estado do Paraná – CRF - PR.

CNPJ: 76.693.886/0001-68

## 2. PROPRIETÁRIO

Conselho Regional de Farmácia do Estado do Paraná – CRF - PR.

CNPJ: 76.693.886/0001-68

## 3. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado para valor de compra e venda.

## 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conselho Regional de Farmácia do Estado do Paraná – CRF - PR informações sobre a Matrícula nº 74.378 e a Matrícula nº 74.381 referente ao imóvel Sala nº 1.304 situada no 13º pavimento e uma garagem na Torre Montello localizado à Avenida Ayrton Senna da Silva, 550 – Palhano 2 – Londrina – PR.

Utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípua deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências estas consideradas de caráter jurídico legal.

A vistoria apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro.

O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em Leis, Códigos e Regulamentos Próprios.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação em que se encontrava no dia da realização da vistoria, ocorrida em 25 de setembro de 2025.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1 Localização

Avenida Ayrton Senna da Silva, 550 – Palhano 2 – Londrina – PR.

Coordenadas UTM: -23.330185°, -51.177915°.



Fonte: Google Earth

## 5.2 Acesso

Localizado no Bairro Palhano, em Londrina/PR, esta sala conta com uma área total de 104,47m<sup>2</sup> de área real privativa, localizado em uma das regiões mais valorizadas de Londrina, o Condomínio Torre Montello está situado em plena Avenida Ayrton Senna da Silva, um dos principais corredores da Gleba Palhano. O acesso é facilitado por vias pavimentadas e bem estruturadas, garantindo excelente mobilidade tanto para quem vem do centro da cidade — a cerca de 10 minutos — quanto para moradores de outros bairros. A posição estratégica coloca o empreendimento próximo ao Lago Igapó, além de shoppings, restaurantes, supermercados e centros comerciais, o que agrega conveniência ao dia a dia. A região conta com infraestrutura urbana completa, incluindo rede de energia elétrica, abastecimento de água, telefonia, transporte público e ciclovias, reforçando a praticidade do local. Com sua localização privilegiada, o Torre Montello se destaca como uma opção versátil, seja para quem busca residir em uma área nobre e bem servida de serviços, seja para investidores que desejam estar em um dos pontos mais valorizados de Londrina.

## 5.3 Caracterização da Região

### Londrina/PR

Londrina, localizada no norte do Paraná, é a segunda maior cidade do estado, com mais de 575 mil habitantes. Fundada em 1934, sua origem está ligada à colonização inglesa e à expansão cafeeira, que lhe rendeu o título de “Capital do Café”. Ao longo das décadas, o município consolidou-se como um dos principais polos urbanos, econômicos e culturais do Sul do Brasil, combinando tradição e modernidade.

### Cultura

A cidade é rica em manifestações culturais, com destaque para o Festival Internacional de Londrina (FILO), um dos mais importantes eventos de teatro da América Latina, além de atividades musicais, literárias e religiosas. A gastronomia também reflete a diversidade cultural, reunindo



influências italianas, japonesas, árabes e brasileiras. Espaços como o Teatro Ouro Verde, o Museu Histórico de Londrina e o Zerão reforçam sua vocação cultural e de lazer.

### **Infraestrutura**

Com localização estratégica, Londrina está a cerca de 380 km de Curitiba e integra-se a importantes rodovias, como a BR-369 e PR-445, além de contar com o Aeroporto Governador José Richa, que garante conexões aéreas nacionais. A cidade oferece infraestrutura completa: ampla rede hospitalar, universidades de renome como a UEL – Universidade Estadual de Londrina, centros de compras como o Catuaí Shopping, além de áreas verdes e cartões-postais como o Lago Igapó.

### **Economia**

A economia de Londrina é diversificada e sólida, com forte atuação nos setores de comércio, serviços, agronegócio e tecnologia. A cidade se consolidou como um centro regional de investimentos e negócios, atraindo indústrias e empresas de diversos segmentos. O agronegócio continua sendo um dos pilares, especialmente com a produção de grãos, enquanto os setores de saúde, educação e tecnologia ganham cada vez mais relevância.

### **Mercado Imobiliário**

O mercado imobiliário londrinense está em constante valorização, impulsionado pelo crescimento econômico e pela qualidade de vida da cidade. Há opções para todos os perfis: imóveis tradicionais em bairros centrais, modernos empreendimentos verticais na Gleba Palhano e loteamentos planejados em áreas de expansão urbana. A proximidade com universidades, centros comerciais e áreas de lazer faz com que a procura por imóveis seja intensa, reforçando Londrina como um dos melhores lugares para viver e investir no Paraná.

## **5.4 Caracterização do Imóvel Avaliando**

O imóvel está localizado em um edifício comercial moderno, contando com hall de elevadores em acabamento de granito polido e porcelanato claro, que garante sofisticação e praticidade na manutenção. A recepção da sala é ampla, bem iluminada, com piso em porcelanato de alta resistência e forro em placas de gesso acartonado (drywall) com luminárias embutidas, criando um ambiente corporativo funcional.

O espaço dispõe de uma cozinha compacta, equipada com bancada em granito, pia de inox e armário aéreo, além de área de serviço independente que também conta com bancada em granito e prateleiras em alvenaria/drywall para organização de produtos de limpeza. O interior das salas apresenta divisórias em drywall, piso em porcelanato e persianas modernas, compondo um ambiente adequado para escritórios, consultórios ou atividades administrativas. O banheiro privativo segue o padrão de acabamento, com louças brancas, bancada em granito, espelho e dispenser instalado, mantendo o aspecto limpo e funcional.

Apesar da boa infraestrutura, observam-se algumas patologias construtivas. Há pontos de reparos mal acabados em paredes de drywall, com sinais de remendos aparentes que comprometem a estética do imóvel. Também foi identificado problema no dreno do ar-condicionado, que está



improvisado, direcionado para um galão plástico, situação que necessita correção para evitar infiltrações, mau cheiro ou danos à estrutura.

No geral, trata-se de um imóvel comercial com bom padrão de acabamento, ambientes funcionais e infraestrutura adequada para uso imediato, mas que demanda pequenas intervenções de manutenção corretiva para solucionar patologias e ajustes técnicos.

## 6. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do imóvel comercial, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e a corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor de mercado de casas, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.6:

*“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado....”.*

### 6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1:2019, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis não se mostra aquecido devido à conjuntura econômica atual do país. Convém ressaltar ainda a média liquidez do imóvel em avaliação em razão das limitações pelo estado de conservação.

## 8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento científico dos dados por modelos de regressão linear, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: imóveis Urbanos.

**TABELA 1** – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Grau
------	-----------	------

		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
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para a referida variável, em módulo</li> </ul>	Admitida, desde que: <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo</li> </ul>
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snecdor	1%	2%	5%
---	---	----	----	----

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**TABELA 2** – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

8

Considerando os parâmetros especificados na tabela 4 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de fundamentação, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III**.

## 9. GRAU DE PRECISÃO

**TABELA 5** – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011

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

## GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III**.

## 10. TRATAMENTO DOS DADOS

Utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com tratamento científico realizada por regressão linear e posterior análise estatística dos resultados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.3 e no Anexo A da ABNT NBR 14653-2:2011. A regressão linear é a técnica mais utilizada quando se



deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o **Grau de Fundamentação III**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **30 (trinta)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **24 (vinte e quatro)** dados. Foram as seguintes variáveis utilizadas:

**1 – AR:** Variável quantitativa que representa a área construída do imóvel dada em metros quadrados;

**2 – PA:** Variável qualitativa tipo códigos alocados que representa o padrão construtivo do imóvel construída com base na lista a seguir:

1 - baixo; 2 - médio; 3 – alto.

**3 – Renda:** Variável Proxy, expressa em reais (R\$), utilizada como nível socioeconômico da população. Serve como indicador indireto das condições de vida, acesso a serviços e poder de consumo, especialmente quando a mensuração direta do status socioeconômico não é possível.

**4 - VU:** Variável numérica quantitativa dependente, correspondente à divisão entre o valor total mensal e a área do dado de mercado, expresso em R\$/m<sup>2</sup> (Reais por metro quadrado por mês).

Conforme descrito no item 6.4 da Norma ABNT NBR 14.653-1:2019: Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais, sub item 6.4.2 – Aspectos Quantitativos informa na alínea b: “....buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.”, a prospecção no mercado imobiliário se mostrou satisfatória pois obteve-se uma amostra heterogênea.

## 11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Item	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Avenida Ayrton Senna da Silva, 550 – Palhano 2 – Londrina – PR	104,47m <sup>2</sup>	1.144.778,26	1.244.437,92	1.352.773,55

Conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, Item

3.1.9 e ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, Item 8.2.1.5, o Campo de Arbítrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Avenida Ayrton Senna da Silva, 550 – Palhano 2 – Londrina – PR	104,47m²	1.057.772,33	1.244.437,92	1.431.103,18
Amplitude		-15%	-----	+15%

O Item 8.2.1.3.5 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos descreve que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de mercado.

Considerando que todos os dados de mercado utilizados no modelo matemático estatístico se referem a oferta, utilizamos um valor abaixo do valor médio encontrado, porém dentro do campo de arbítrio.

•VT = 104,47 m² x R\$ 11.911,92/ m² - 10%= 1.119.994,45

•VT = R\$ 1.120.000,00

Resultados para o Intervalo de Valores Admissíveis:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Arbitrado (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Avenida Ayrton Senna da Silva, 550 – Palhano 2 – Londrina – PR	104,47m²	1.020.000,00	1.120.000,00	1.288.000,00

O item 6.8.2 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais

Urbanos descreve o Intervalo de valores admissíveis como sendo o intervalo no qual a adoção de qualquer valor nele contido, tem respaldo na avaliação.

### **VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM**

Para a determinação do valor das vagas, foi necessária a aplicação de duas metodologias de avaliação. Tendo em vista a natureza dos imóveis em avaliação, ou seja, vagas de garagem em edifício comercial, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja a combinação do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para a determinação do valor unitário das salas comerciais no edifício, e o MÉTODO INDICADO NA NORMA DA CAJUFA, o qual define que o valor unitário da vaga de garagem é a metade do valor do unitário da área privativa do apartamento no edifício estudado.

11

A utilização destas duas metodologias se deve à inexistência de dados de mercado de venda de vagas de garagem em edifícios residenciais para aplicação apenas da metodologia direta.

O valor de cada vaga é dado então pela expressão:

$$Vvaga = VUA \times 0,50 \times SAV$$

Onde: Vvaga = Valor da Vaga

VUA = Valor Unitário da Sala comercial

0,50 = 50% do valor unitário

SAV = Área Privativa da Vaga

$$Vvaga = R\$ 10.720,73 / m^2 \times 0,50 \times 12,5 m^2 \quad VVaga = R\$ 67.004,56$$

Valor por vaga de garagem: **R\$ 67.004,56**

## **12. CONCLUSÃO**

**"Em virtude da atual conjuntura do mercado e das amostras coletadas possuírem valor de oferta e pelo avaliando sofrer algumas patologias, foi aplicado desconto de 10% (dez por cento) no campo de arbítrio."**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o seguinte valor:

**Valor Total da Avaliação: R\$ 1.120.000,00**

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de mercado para o imóvel em questão é de: **R\$ 1.120.000,00 (um milhão cento e vinte mil reais)**, valor este arredondado conforme a recomendação da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.8.1:

*"... Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %....". Com o seu valor este arredondado conforme a*



recomendação da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.8.1:

O presente laudo de avaliação consta de 42 (quarenta e duas) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e os anexos na parte final.

### **13. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL**

O Responsável técnico pela elaboração deste trabalho afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo. O presente documento técnico foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA / CREA.

12

### **14. ENCERRAMENTO**

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o Responsável técnico pela elaboração deste trabalho, encontra-se à inteira disposição.

Londrina/PR, 02 de outubro de 2025.

**Engenheiro Civil: Gean Carlos Bernardi Da Silva**  
CREA – 192517/D-PR

### **15. ANEXOS:**

**Anexo I – Memória de cálculo**

**Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando**

**Anexo III – Imagem de localização**

**Anexo IV – Documentação do imóvel**

## Anexo I – Memória de cálculo

13

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	G. C. Bernardi Engenharia
Modelo:	Londrina
Data do modelo:	quinta-feira, 2 de outubro de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	24

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Renda	Numérica	Proxy		Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>	Sim

Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

#### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

14

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Renda	3.767,45	17.309,38	13.541,93	8.188,51
Area privativa	35,66	316,00	280,34	108,99
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,75
Valor unitário	2.911,39	15.615,43	12.704,04	6.845,00

#### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9695893 / 0,9751576
Coeficiente de determinação:	0,9401034
Fisher - Snedecor:	104,64
Significância do modelo (%):	0,00

#### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

#### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:



Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,17%

## 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7,881	3	2,627	104,636
Não Explicada	0,502	20	0,025	
Total	8,383	23		

15

## 9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +2,590732642 + 0,6330331087 * \ln(\text{Renda}) + 4,639120419 / \text{Area privativa} + 0,7650726551 * \ln(\text{Padrão construtivo})$

### • FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +13,00880706 * e^{(+0,6330331087 * \ln(\text{Renda}))} * e^{(+4,639120419 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,7650726551 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

### • FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +13,33954114 * e^{(+0,6330331087 * \ln(\text{Renda}))} * e^{(+4,639120419 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,7650726551 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

### • FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +13,50804814 * e^{(+0,6330331087 * \ln(\text{Renda}))} * e^{(+4,639120419 / \text{Area privativa})} * e^{(+0,7650726551 * \ln(\text{Padrão construtivo}))}$

### 10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda	$\ln(x)$	6,21	0,00
Area privativa	$1/x$	0,98	33,92
Padrão construtivo	$\ln(x)$	7,43	0,00
Valor unitário	$\ln(y)$	2,91	0,87

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda	x1	0,00	0,04	0,67	0,86
Area privativa	x2	0,04	0,00	0,26	0,22
Padrão construtivo	x3	0,67	0,26	0,00	0,91
Valor unitário	y	0,86	0,22	0,91	0,00

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda	x1	0,00	0,28	0,49	0,81
Area privativa	x2	0,28	0,00	0,02	0,21
Padrão construtivo	x3	0,49	0,02	0,00	0,86
Valor unitário	y	0,81	0,21	0,86	0,00

### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	9,66	9,58	0,08	0,8312%	0,506567	0,01502600
3	9,64	9,64	0,00	-0,0445%	-0,027073	0,00007500

5	8,18	7,85	0,33	4,0358%	2,083693	0,21849000
6	8,23	8,24	-0,01	-0,1655%	-0,085942	0,00030000
7	8,93	8,97	-0,04	-0,3932%	-0,221679	0,00471800
8	8,32	8,61	-0,29	-3,5164%	-1,845381	0,19211000
9	8,06	7,98	0,07	0,9118%	0,463632	0,00775100
10	8,00	8,09	-0,09	-1,1478%	-0,579711	0,01503400
11	8,13	8,14	-0,01	-0,0889%	-0,045616	0,00005600
12	8,09	8,18	-0,09	-1,1241%	-0,573719	0,01017800
13	8,24	8,23	0,01	0,1020%	0,053048	0,00010400
15	9,19	9,07	0,12	1,3133%	0,761797	0,03637100
16	9,53	9,63	-0,10	-1,0418%	-0,626492	0,04545600
17	8,42	8,65	-0,22	-2,6610%	-1,414733	0,09408400
18	8,11	8,08	0,03	0,3090%	0,158137	0,00089400
19	8,22	8,19	0,03	0,3587%	0,186012	0,00101300
20	9,60	9,49	0,11	1,1686%	0,707876	0,04971100
21	8,57	8,47	0,10	1,1625%	0,628875	0,12119100
22	9,51	9,27	0,23	2,4662%	1,479929	0,26572900
26	9,32	9,28	0,04	0,4550%	0,267766	0,00551800
27	7,98	8,18	-0,20	-2,5542%	-1,285807	0,04884600
28	8,58	8,55	0,03	0,3174%	0,171833	0,00296400
29	8,65	8,90	-0,25	-2,8996%	-1,583081	0,05500500
30	8,29	8,16	0,13	1,5667%	0,820069	0,01874400

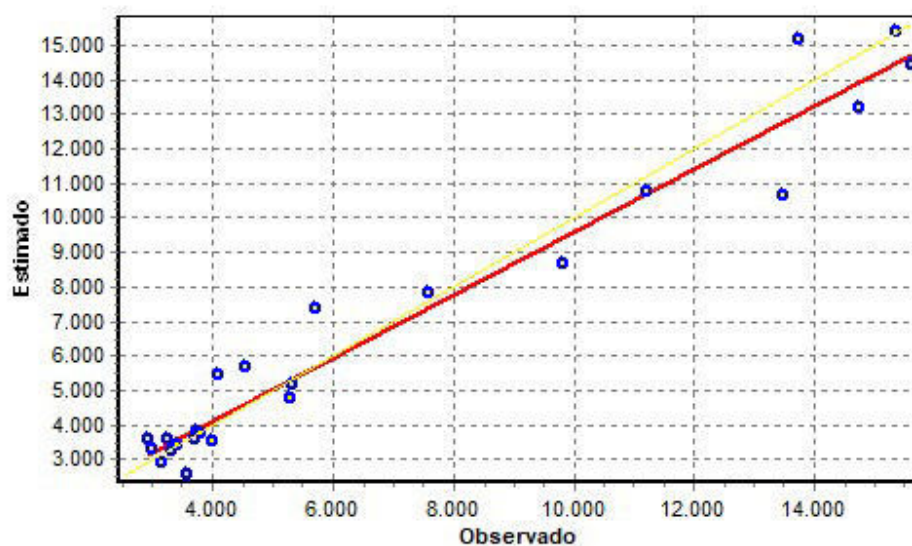
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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	3
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	2
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%	3

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
---	--	----	----	----	---

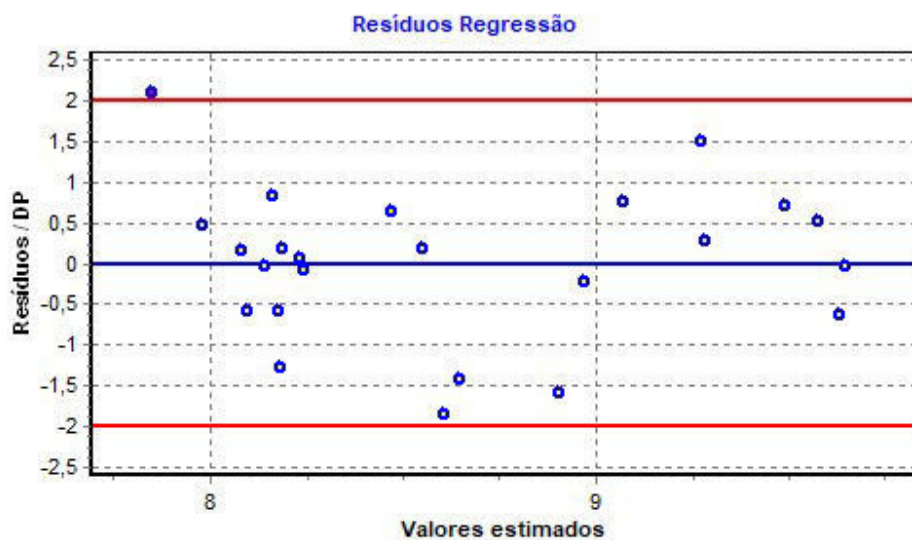
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



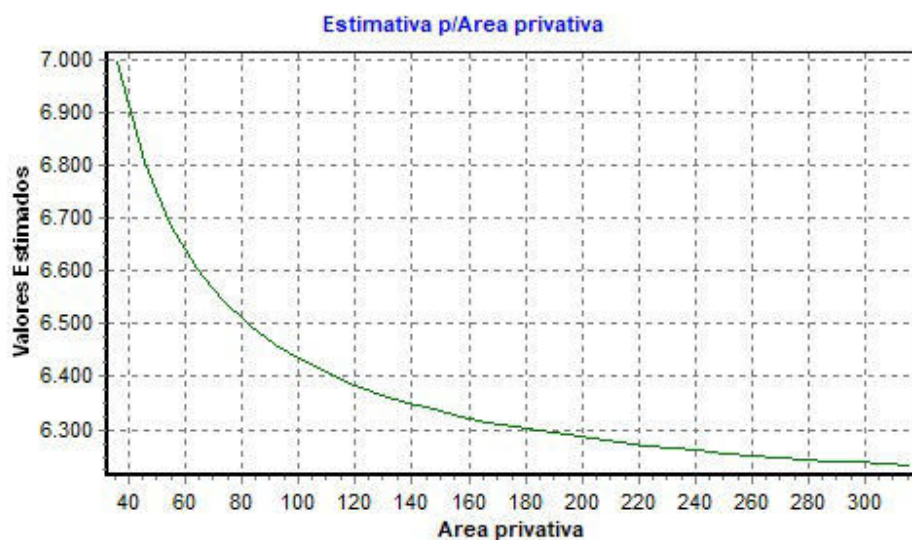
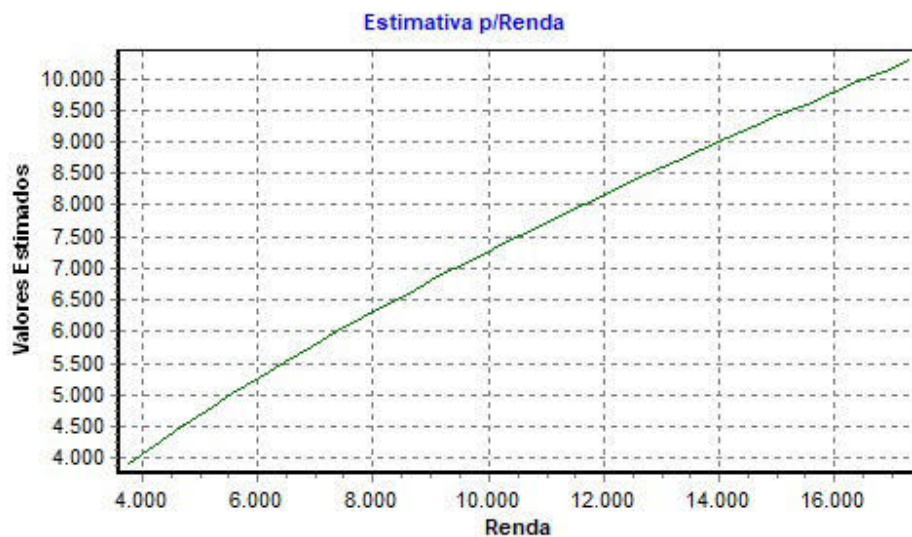
20

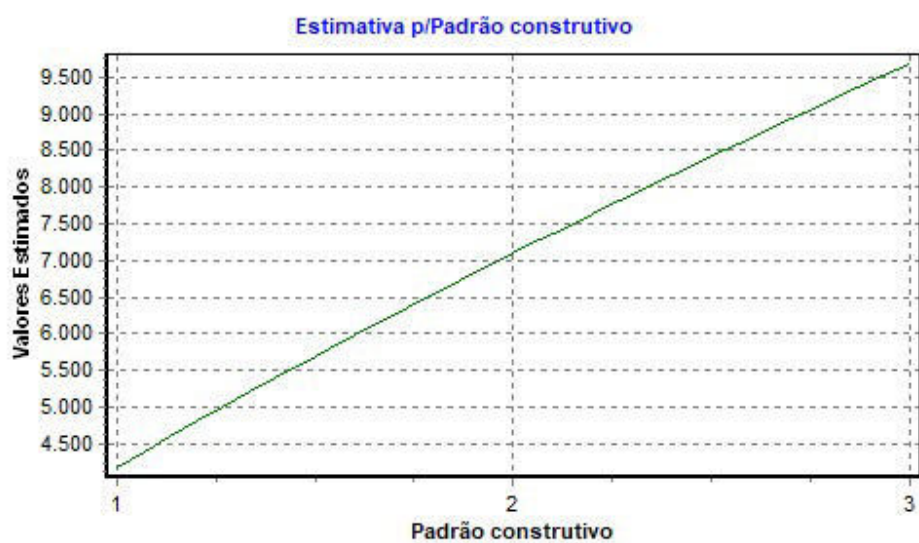
Resíduos da Regressão Linear





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Complemento
1	*	Londrina	Palhano	Av. Ayrton Senna da Silva, 600	<a href="https://galmo.com.br/imovel/619/salas-conjuntos-gleba-palhano-londrina?finalidade=venta">https://galmo.com.br/imovel/619/salas-conjuntos-gleba-palhano-londrina?finalidade=venta</a>
2		Londrina	Bela Suíça	Av. Waldemar Spranger	<a href="https://galmo.com.br/imovel/222/salas-conjuntos-bela-suica-londrina/?finalidade=venta">https://galmo.com.br/imovel/222/salas-conjuntos-bela-suica-londrina/?finalidade=venta</a>
3		Londrina	Palhano	Rua Maria Lucia da Paz	<a href="https://galmo.com.br/imovel/1298/salas-conjuntos-gleba-palhano-londrina/?finalidade=venta">https://galmo.com.br/imovel/1298/salas-conjuntos-gleba-palhano-londrina/?finalidade=venta</a>
4	*	Londrina	Palhano	Av. Ayrton Senna da Silva, 500	<a href="https://galmo.com.br/imovel/1331/salas-conjuntos-gleba-palhano-londrina/?finalidade=venta">https://galmo.com.br/imovel/1331/salas-conjuntos-gleba-palhano-londrina/?finalidade=venta</a>
5		Londrina	Bancários	Rua Foz do Iguaçu	<a href="https://www.catuaiimoveis.com.br/imovel/comercial-a-venda-prox-av-maringa-londrina">https://www.catuaiimoveis.com.br/imovel/comercial-a-venda-prox-av-maringa-londrina</a>
6		Londrina	Hedy	Rua Wenceslau Braz	<a href="https://www.c21class.com.br/imoveis/SA0927">https://www.c21class.com.br/imoveis/SA0927</a>
7		Londrina	Centro	Rua Benjamin Constant	<a href="https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-1-vaga-35m2-londrina-centro-SA2291">https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-1-vaga-35m2-londrina-centro-SA2291</a>

8		Londrina	Centro	Rua Minas Gerais	<a href="https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-1-vaga-82m2-londrina-centro-SA1386">https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-1-vaga-82m2-londrina-centro-SA1386</a>
9		Londrina	Centro	Avenida Paraná, 297	<a href="https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-65m2-londrina-centro-SA2201">https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-65m2-londrina-centro-SA2201</a>
10		Londrina	Centro	Avenida Paraná, 453	<a href="https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-e-locacao-284m2-londrina-centro-SA1833?pretensao=true">https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-e-locacao-284m2-londrina-centro-SA1833?pretensao=true</a>
11		Londrina	Centro	Rua Senador Souza Naves, 1255	<a href="https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-1-vaga-49m2-londrina-centro-SA2171">https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-1-vaga-49m2-londrina-centro-SA2171</a>
12		Londrina	Jardim das Américas	Rua Paes Leme, 1264	<a href="https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-e-locacao-2-dormitorios-1-vaga-123m2-londrina-jardim-das-americas-SA2289?pretensao=true">https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-e-locacao-2-dormitorios-1-vaga-123m2-londrina-jardim-das-americas-SA2289?pretensao=true</a>
13		Londrina	Jardim das Américas	Rua Borba Gato, 1170	<a href="https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-e-locacao-70m2-londrina-jardim-america-SA2303?pretensao=true">https://www.c21class.com.br/imoveis/sala-venda-e-locacao-70m2-londrina-jardim-america-SA2303?pretensao=true</a>
14	*	Londrina	Palhano	Rodovia Mabio Gonçalves Palhano	<a href="https://gsmarin.com.br/comprar/salas-conjuntos-a-venda-gleba-palhano-londrina-gs12937">https://gsmarin.com.br/comprar/salas-conjuntos-a-venda-gleba-palhano-londrina-gs12937</a>
15		Londrina	Palhano	Rua Ernâni Lacerda de Athayde	<a href="https://gsmarin.com.br/comprar/salas-conjuntos-a-venda-gleba-palhano-londrina-gs11337">https://gsmarin.com.br/comprar/salas-conjuntos-a-venda-gleba-palhano-londrina-gs11337</a>

16		Londrina	Palhano	Av. Ayrton Senna da Silva, 300	<a href="https://gsmarin.com.br/comprar/salas-conjuntos-a-venda-gleba-palhano-londrina-gs13148">https://gsmarin.com.br/comprar/salas-conjuntos-a-venda-gleba-palhano-londrina-gs13148</a>
17		Londrina	Dom Bosco	Avenida Maringá, 725	<a href="https://rosaokada.com.br/imovel/88620000445/sala-comercial-a-venda/londrina-pr-vitoria">https://rosaokada.com.br/imovel/88620000445/sala-comercial-a-venda/londrina-pr-vitoria</a>
18		Londrina	Centro	Rua Espirito Santo	<a href="https://rosaokada.com.br/imovel/88620000096/sala-comercial-a-venda/londrina-pr-centro">https://rosaokada.com.br/imovel/88620000096/sala-comercial-a-venda/londrina-pr-centro</a>
19		Londrina	Centro	Rua Professor João Cândido	<a href="https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-londrina-pr-100m2-5071">https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-londrina-pr-100m2-5071</a>
20		Londrina	Palhano	Rua João Wyclif	<a href="https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-jardim-sul-londrina-pr-38m2-8169">https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-jardim-sul-londrina-pr-38m2-8169</a>
21		Londrina	Centro	Rua Souza Naves	<a href="https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-londrina-pr-36.88m2-2542">https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-londrina-pr-36.88m2-2542</a>
22		Londrina	Palhano	Rua Dr. Dimas de Barros	<a href="https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-palhano-square-garden-londrina-pr-245.74m2-8637">https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-palhano-square-garden-londrina-pr-245.74m2-8637</a>
23	*	Londrina	Ipiranga	Av. Bandeirantes	<a href="https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-policlinico-de-londrina-londrina-pr-53.81m2-2541">https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-policlinico-de-londrina-londrina-pr-53.81m2-2541</a>

24	*	Londrina	Centro	Av. Duque de Caxias	<a href="https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-comercial-angelo-meranca-londrina-pr-36.15m2-702">https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-comercial-angelo-meranca-londrina-pr-36.15m2-702</a>
25	*	Londrina	Palhano	Av. Me. Leônida Milito	<a href="https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-complexo-multiuso-raul-fulgencio-londrina-pr-51.56m2-7791">https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-complexo-multiuso-raul-fulgencio-londrina-pr-51.56m2-7791</a>
26		Londrina	Palhano	A. Aurton Senna da Silva, 200	<a href="https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-palhano-business-londrina-pr-58m2-9032">https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-palhano-business-londrina-pr-58m2-9032</a>
27		Londrina	Centro	Rua Espirito Santo	<a href="https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-palace-center-londrina-pr-79.84m2-7375">https://imobconecta.com.br/imovel/salasconjuntos-palace-center-londrina-pr-79.84m2-7375</a>
28		Londrina	Centro	Av. Juscelino Kubitscheck	<a href="https://raulfulgencio.com.br/imovel/venda-e-locacao/comercial/londrina/vila-ipuranga-cond-ortocentro-jk/13893">https://raulfulgencio.com.br/imovel/venda-e-locacao/comercial/londrina/vila-ipuranga-cond-ortocentro-jk/13893</a>
29		Londrina	Higienópolis	Avenida Higienópolis, 583	<a href="https://raulfulgencio.com.br/imovel/venda/comercial/londrina/jardim-higienopolis-ed-continental/17288">https://raulfulgencio.com.br/imovel/venda/comercial/londrina/jardim-higienopolis-ed-continental/17288</a>
30		Londrina	Central Park	Prefeito Hugo Cabral, 957	<a href="https://raulfulgencio.com.br/imovel/venda/comercial/londrina/centro-ed-central-park/522">https://raulfulgencio.com.br/imovel/venda/comercial/londrina/centro-ed-central-park/522</a>

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1	*	Galmo Empreendimentos	(43) 3374-5454



		Imobiliários	
2		Galmo Empreendimentos Imobiliários	(43) 3374-5454
3		Galmo Empreendimentos Imobiliários	(43) 3374-5454
4	*	Galmo Empreendimentos Imobiliários	(43) 3374-5454
5		Catuai Imóveis	(43) 3342-5757
6		Century 21 Class Imóveis	(43) 3027-2121
7		Century 21 Class Imóveis	(43) 3027-2121
8		Century 21 Class Imóveis	(43) 3027-2121
9		Century 21 Class Imóveis	(43) 3027-2121
10		Century 21 Class Imóveis	(43) 3027-2121
11		Century 21 Class Imóveis	(43) 3027-2121
12		Century 21 Class Imóveis	(43) 3027-2121
13		Century 21 Class Imóveis	(43) 3027-2121
14	*	GS&MARIN - Negócios Imobiliários	(43) 3344-4600
15		GS&MARIN - Negócios Imobiliários	(43) 3344-4600
16		GS&MARIN - Negócios Imobiliários	(43) 3344-4600
17		Imobiliária Rosa Okada	(43) 3324-6127
18		Imobiliária Rosa Okada	(43) 3324-6127
19		Imob Conecta	(43) 3377-8000
20		Imob Conecta	(43) 3377-8000
21		Imob Conecta	(43) 3377-8000
22		Imob Conecta	(43) 3377-8000

23	*	Imob Conecta	(43) 3377-8000
24	*	Imob Conecta	(43) 3377-8000
25	*	Imob Conecta	(43) 3377-8000
26		Imob Conecta	(43) 3377-8000
27		Imob Conecta	(43) 3377-8000
28		Raul Fulgencio Lopes	(43) 3372-9000
29		Raul Fulgencio Lopes	(43) 3372-9000
30		Raul Fulgencio Lopes	(43) 3372-9000

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Renda	Area privativa	Padrão construtivo	Valor total	Valor unitário
1	*	- 23.331.185, 0000	- 51.177.746, 0000	12.265,85	149,72	3	2.850.000,0 0	19.035,53
2		- 23.343.869, 0000	- 51.164.198, 0000	15.013,24	81,65	3	1.275.000,0 0	15.615,43
3		- 23.331.064, 0000	- 51.180.850, 0000	17.309,38	136,84	3	2.100.000,0 0	15.346,39
4	*	- 23.329.588, 0000	- 51.177.762, 0000	11.791,00	135,62	3	2.300.000,0 0	16.959,15
5		- 23.304.349, 0000	- 51.179.434, 0000	3.767,45	98,00	1	350.000,00	3.571,43
6		- 23.316.415, 0000	- 51.184.391, 0000	7.165,49	152,38	1	570.000,00	3.740,65
7		- 23.308.925, 0000	- 51.167.448, 0000	8.347,88	35,66	2	270.000,00	7.571,51
8		- 23.312.186, 0000	- 51.157.235, 0000	5.311,73	82,00	2	335.000,00	4.085,37

9		- 23.310.665, 0000	- 51.161.013, 0000	4.470,56	65,00	1	205.000,00	3.153,85
10		- 23.310.746, 0000	- 51.159.608, 0000	5.818,43	284,00	1	849.000,00	2.989,44
11		- 23.323.629, 0000	- 51.157.512, 0000	5.880,97	83,05	1	283.000,00	3.407,59
12		- 23.322.787, 0000	- 51.161.217, 0000	6.415,74	123,00	1	400.000,00	3.252,03
13		- 23.323.942, 0000	- 51.160.609, 0000	6.664,56	70,00	1	265.000,00	3.785,71
14	*	- 23.343.286, 0000	- 51.188.195, 0000	22.050,43	105,00	3	1.800.000,0 0	17.142,86
15		- 23.329.874, 0000	- 51.179.236, 0000	11.791,00	316,00	2	3.100.000,0 0	9.810,13
16		- 23.327.432, 0000	- 51.177.628, 0000	14.851,67	40,00	3	550.000,00	13.750,00
17		- 23.307.597, 0000	- 51.178.057, 0000	5.709,64	90,00	2	410.000,00	4.555,56
18		- 23.316.687, 0000	- 51.158.568, 0000	5.188,47	60,23	1	200.000,00	3.320,60
19		- 23.322.794, 0000	- 51.161.251, 0000	6.415,74	100,00	1	370.000,00	3.700,00
20		- 23.333.539, 0000	- 51.174.817, 0000	11.751,34	38,00	3	560.000,00	14.736,84
21		- 23.319.242, 0000	- 51.157.502, 0000	3.822,72	36,00	2	190.000,00	5.277,78
22		- 23.335.801, 0000	- 51.176.195, 0000	9.890,74	245,00	3	3.300.000,0 0	13.469,39

23	*	- 23.326.755, 0000	- 51.158.167, 0000	4.927,52	80,00	2	350.000,00	4.375,00
24	*	- 23.324.467, 0000	- 51.154.816, 0000	3.917,45	36,00	2	1.950.000,0 0	54.166,67
25	*	- 23.335.275, 0000	- 51.178.668, 0000	10.355,45	51,00	3	980.000,00	19.215,69
26		- 23.328.177, 0000	- 51.177.753, 0000	14.851,67	58,00	2	650.000,00	11.206,90
27		- 23.316.700, 0000	- 51.163.484, 0000	6.227,75	79,00	1	230.000,00	2.911,39
28		- 23.319.454, 0000	- 51.155.563, 0000	5.010,23	130,00	2	690.000,00	5.307,69
29		- 23.315.020, 0000	- 51.165.155, 0000	8.656,25	112,00	2	640.000,00	5.714,29
30		- 23.315.205, 0000	- 51.163.905, 0000	6.191,67	100,00	1	400.000,00	4.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

● Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	10.957,96	11.236,56	11.378,50	8,01%	
Valor Médio	11.911,92	12.214,76	12.369,06	-	III
Valor Máximo	12.948,92	13.278,13	13.445,86	8,71%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Renda	11.791,00	Não
Area privativa	104,47	Não
Padrão construtivo	3,00	Não

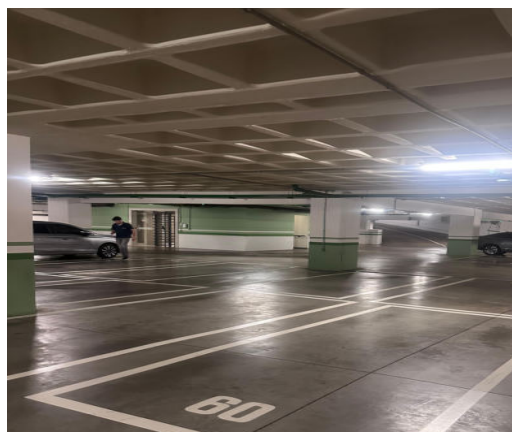
## Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando



**Fachada**



**Acesso ao Prédio**



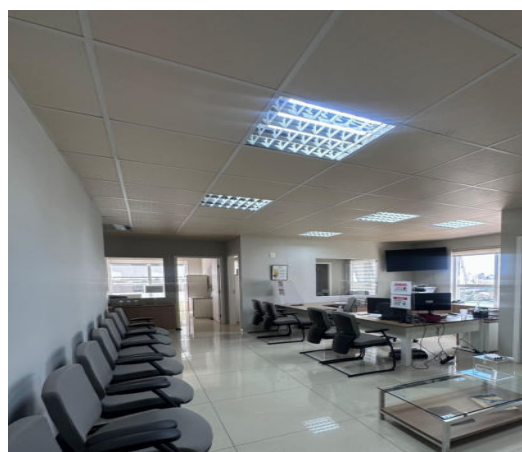
**Vaga da Garagem**



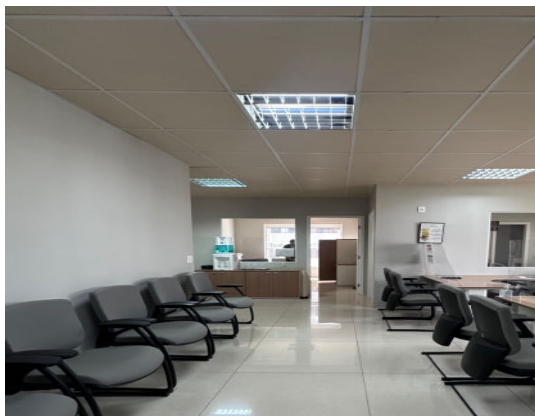
**Elevadores**



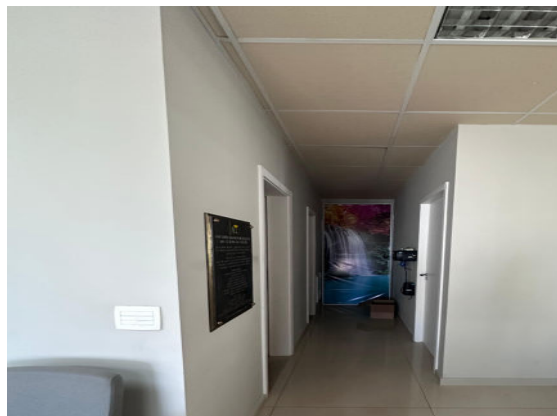
**Hall de Acesso**



**Recepção**



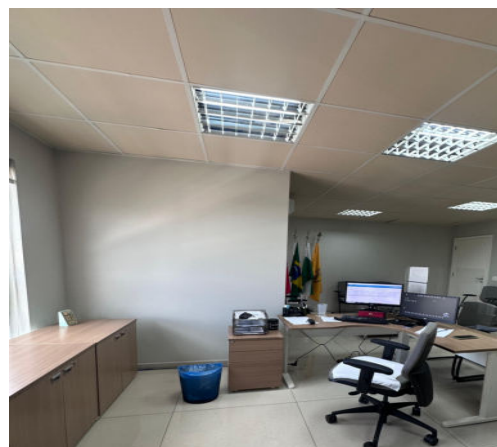
**Recepção por outro ângulo**



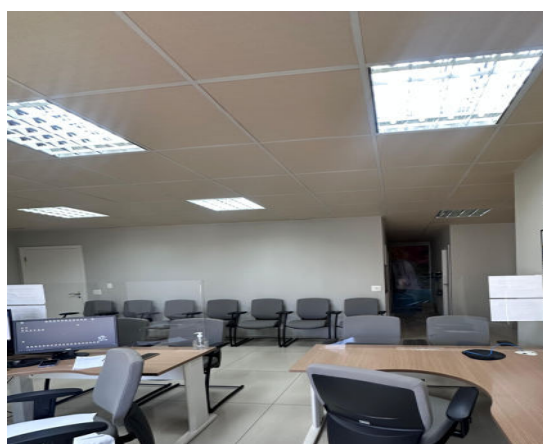
**Corredor de acesso as salas**



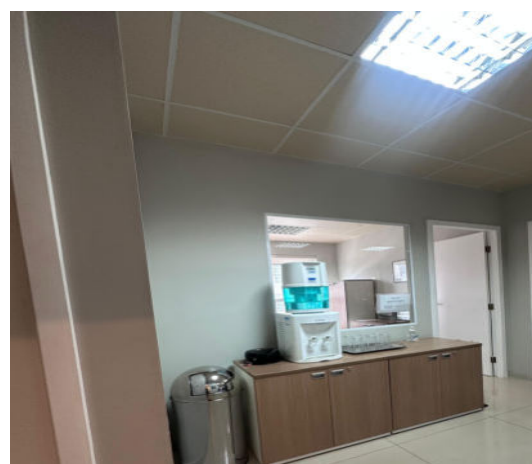
**Corredor por outro ângulo**



**Vista da recepção**

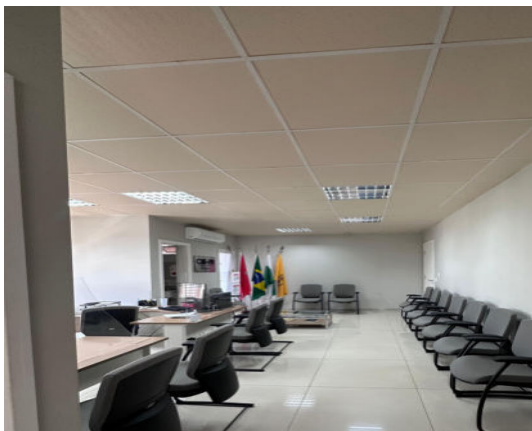


**Vista da recepção**



**Vista da área do bebedouro**





**Vista da recepção**



**Mastro de Bandeiras da recepção**



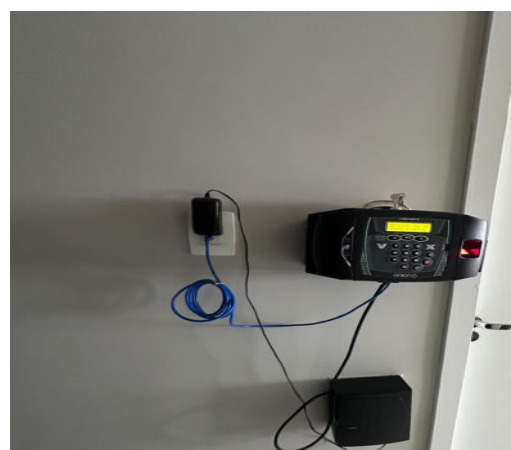
**Cozinha**



**Banheiro**



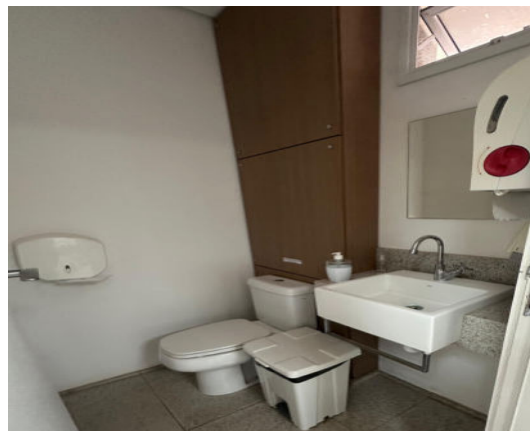
**Interno do Banheiro**



**Relógio Ponto**



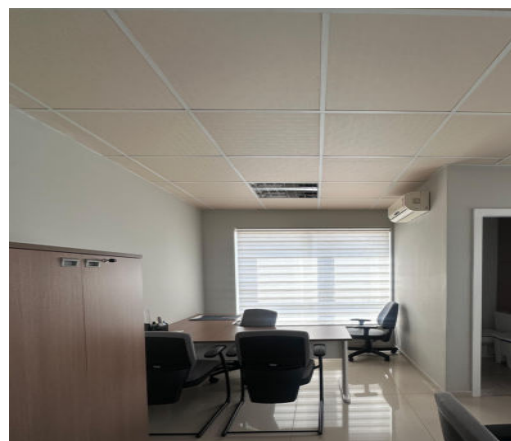
**Distribuição de rede lógica**



**Banheiro da recepção**



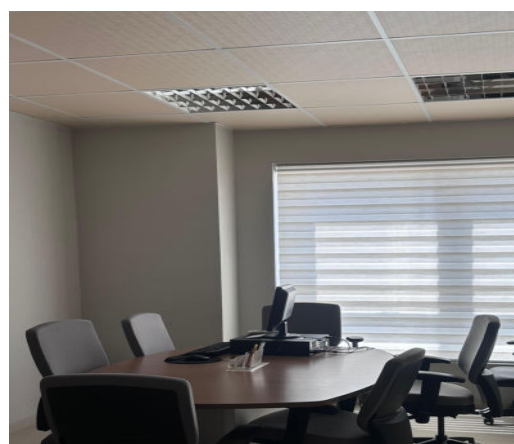
**Banheiro da Recepção**



**Sala**



**Sala**



**Sala**

	
<p><b>Banheiro</b></p>	<p><b>Banheiro</b></p>
	
<p><b>Patologia</b></p>	<p><b>Patologia</b></p>
	
<p><b>Patologia, Dreno do ar Condicionado</b></p>	<p><b>Ar Condicionado</b></p>



### Anexo III – Imagem de localização e Croqui das Amostras



36

Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Outubro/2025



## Anexo IV – Documentação do imóvel



Valide aqui este documento

CNM 083766.2.0074378-17

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01

Matricula  
**74.378**

**MATRÍCULA Nº:** 74.378.-

**DATA:** 23 de julho de 2010.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Sala nº 1.304, situada no 13º pavimento tipo, do Condomínio Torre Montello, localizado à Avenida Ayrton Senna da Silva nº 550, desta cidade, medindo a área de construção total de 167,64099 m²; sendo 104,47 m² de área real privativa, 10,97738 m² de área real de uso comum de divisão não proporcional relativa ao hall do pavimento e à escada; e 52,19361 m² de área de construção de uso comum de divisão proporcional, correspondendo à área ideal de terreno de 32,48334235 m², confrontando-se: "Ao Norte com os Lotes 17 e 02; a Leste com o recuo junto à Avenida Ayrton Senna da Silva; ao Sul com as salas de final 01; a Oeste com as salas de final 03".-

**PROPRIETÁRIA:** UNIMÓVEIS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA S/S LTDA, CNPJ nº 02.369.570/0001-89, com sede na Alameda Prudente de Moraes nº 542, sala 05, em Curitiba-PR.-

**REGISTRO ANTERIOR:** R.63/63.965, na matrícula nº 63.965 deste Ofício.-

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída a nomeada acima mencionada, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Instrumento Particular de Instituição de Condomínio com Atribuição Predeterminada de Unidades Autônomas datado desta cidade em 07.06.2010, hoje arquivado, conforme o registro acima referido, sendo o imóvel avaliado em R\$ 191.018,39 (cento e noventa e um mil e dezoito reais e trinta e nove centavos). Dou fé.-

db\*

PAULA C. IZIOUE VICTORELLI  
TITULAR

Londrina, 23 de julho de 2010

*Paula C. Iziooue Victorelli*



SEGUIR →

A presente certidão, na forma do Art. 19 da Lei 6.015/1973, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com o selo respectivo.

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
<https://www.aripar.org/e-validador> o CNS: 08.376-6  
e o código de verificação do documento: GJGQ2H  
Consulta disponível por 30 dias

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Página: 1/3

CNM 083766.2.0074378-17



Valide aqui este documento

Matrícula  
**74.378**

Ficha  
**01**

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PV77C-LGBBD-G2U5N-BJ2WX>

R.1/74.378 - Prenot. 329.606, em 20/04/2016. **VENDA E COMPRA**. Escritura Pública de Venda e Compra de 29.03.2016, de fls.133, do Livro 574-N, do 10º Tabelionato local.

**ADQUIRENTE:** CANTIDIO AUGUSTO BARBOSA VILLAR, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, CI. nº 3.932.477-6-SSP/PR, CPF nº 063.327.069-53, residente e domiciliado à Rua São Francisco de Assis nº 182, em Londrina-PR.

**TRANSMITENTE:** UNIMÓVEIS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS SOCIEDADE SIMPLES LTDA, CNPJ nº 02.369.570/0001-89, com sede na Rua Pasteur nº 463, sala 1301, em Curitiba-PR.

**VALOR:** R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais).

**QUITACÃO FISCAL:** Guia de ITBI nº 2016/235467, valor pago de R\$ 4.220,00, em 12.04.2016, no Banco CCRO, valor base de R\$ 216.000,00, desconto de R\$ 5.000,00. Apresentou ao Tabelião a Certidão Negativa nº 797503/2016, expedida em 16.03.2016, pela Prefeitura local, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida em 22.03.2016, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Certidões de Feitos Ajuizados expedidas em 09.03.2016 e 11.03.2016, pelo Cartório Distribuidor e Anexos, desta Comarca e de Curitiba-PR, Certidão Negativa nº 2016.03.16-ce94a573, expedida em 16.03.2016, pelo Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região, de Londrina-PR, e Certidão de Distribuição da Justiça Federal da 4ª Região, emitida em 16.03.2016. Inscrição Municipal nº 06.02.0234.3.0333.0064. Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 478,00 paga em 07.04.2016. Emitida DOI. **SELO DIGITAL** Nº 8xEf0.D4onI.1jPcw, Controle:LGha4.mSzo. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/4.312,00VRC (R\$ 784,78).

fa/db  
Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 10 de maio de 2016

*Paula C. Izique Victorelli*



R.2/74.378 - Prenot. 338.055, em 16/11/2016. **PERMUTA**. Escritura Pública de Permuta com Torna de 06.09.2016, de fls.75, do Livro 511-N, do 4º Tabelionato local.

**ADQUIRENTE:** CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DO PARANÁ, CNPJ nº 76.693.886/0001-68, com sede na Rua Presidente Rodrigo Otávio nº 1.296, em Curitiba-PR.

**TRANSMITENTE:** CANTIDIO AUGUSTO BARBOSA VILLAR, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, CI. nº 3.721.597-8-SSP/SP, CPF nº 063.327.069-53, residente e domiciliado à Rua João Huss nº 75, apto 21, em Londrina-PR.

**VALOR:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

Continua na ficha 02

A presente certidão, na forma do Art. 19 da Lei 6.015/1973, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento ao fim com o selo respectivo.

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
<https://www.aripar.org/e-validador> o CNS: **08.376-6**  
e o código de verificação do documento: **GJGQ2H**  
Consulta disponível por 30 dias

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Página: 2/3

38



Valide aqui  
este documento

CNM 083766.2.0074378-17

**REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO**  
**COMARCA DE LONDRINA**  
**REGISTRO GERAL**

Ficha

02

Matrícula

74.378

**QUITACÃO FISCAL:** Isento da Guia ITBI nº 2016/245259, conforme Certidão Narrativa de Quitação de ITBI nº 2016/65028, expedida em 23.09.2016 pela Prefeitura local, valor base de R\$ 600.000,00, ITBI suspenso sob condição resolutive - conforme processo 75224/2016. Apresentou ao Tabelião a Certidão Negativa nº 868970/2016, expedida em 19.08.2016, pela Prefeitura local, Certidões de Feitos Ajuizados expedidas em 23.08.2016 e 19.08.2016, pelo Cartório Distribuidor e Anexos, desta Comarca, Certidões Positivas nºs 2016.08.19-c46e0460 e 2016.08.19-7e24d2a2, expedidas em 22.08.2016, pelo Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região, de Londrina-PR, e Certidões de Distribuição da Justiça Federal da 4ª Região, emitidas em 19.08.2016. Inscrição Municipal nº 06.02.0234.3.0333.0064. Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.240,00 paga em 11.11.2016. Emitida DOL.

**OBSERVAÇÕES:** a) O imóvel está sendo permutado por outro não pertencente a esta circunscrição; b) Devidamente autorizados para a prática do presente ato, conforme Ata nº 07/2016 da 856ª Reunião Plenária do Conselho, datada de 28 e 29/07/2016, publicada no Diário Oficial do Paraná em 10/08/2016, Edição nº 9759, página 23, hoje arquivada. **SELO DIGITAL** Nº zFuhU.a4uoA.K0ecJ, Controle:UQfrH.9bflA. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/4.312,00VRC (R\$ 784,78).-

la/db/fg\*\*

Fernanda C. Izique Viotorelli  
Oficial Designada

Londrina, 25 de novembro de 2016



**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE LONDRINA-PR**

A presente certidão, referente à matrícula nº 74.378, do Registro Geral deste Ofício, na forma do § 1º, do Art. 19 da Lei 6015/73. Dou fé. R\$ 45,19 Selo: R\$ 10,00. Funrejus: R\$ 11,32. ISS: R\$ 0,93. Fundep: R\$ 2,25.

625547

vcg

Londrina, 08 de outubro de 2024.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
MP 2.200-2/2001



FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO SFRI2.55ZAv.mfIkp - Ly9Mv.F690q

Consulte este selo em: <https://selo.funarpen.com.br>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
<https://www.aripar.org/e-validador> o CNS: 08.376-6  
e o código de verificação do documento: GJGQ2H  
Consulta disponível por 30 dias

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Página: 3/3

39



Valide aqui este documento

CNM 083766.2.0074381-08

REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01

Matrícula  
**74.381**

**MATRÍCULA N°:** 74.381.-

**DATA:** 23 de julho de 2010.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Garagem n° 60, situada no 2° subsolo, do Condomínio Torre Montello, localizado à Avenida Ayrton Senna da Silva n° 550, desta cidade, medindo a área de construção total de 18,151468 m², sendo 12,5 m² de área real privativa e 5,651468 m² de área de construção de uso comum de divisão proporcional, correspondendo à área ideal de terreno de 3,517161 m², confrontando-se: "Ao Norte com a vaga 61; a Leste com as vagas 58 e 57; ao Sul com a vaga 59; a Oeste com a vaga 81".-

**PROPRIETÁRIA:** UNIMÓVEIS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA S/S LTDA, CNPJ n° 02.369.570/0001-89, com sede na Alameda Prudente de Moraes n° 542, sala 05, em Curitiba-PR.-

**REGISTRO ANTERIOR:** R.63/63.965, na matrícula n° 63.965 deste Ofício.-

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída a nomeada acima mencionada, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Instrumento Particular de Instituição de Condomínio com Atribuição Predeterminada de Unidades Autônomas datado desta cidade em 07.06.2010, hoje arquivado, conforme o registro acima referido, sendo o imóvel avaliado em R\$ 20.682,68 (vinte mil e seiscentos e oitenta e dois reais e sessenta e oito centavos). Dou fê.-

db\*

PAULA C. IZIOUE VICTORELLI  
TITULAR

Londrina, 23 de julho de 2010



SEGUIE →

A presente certidão, na forma do Art. 19 da Lei 6.015/1973, assinada eletronicamente, é válida com a integridade de páginas e encerramento eletrônico com o selo respectivo.

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
<https://www.aripar.org/e-validador> o CNS: 08.376-6  
e o código de verificação do documento: 9X54M8  
Consulta disponível por 30 dias

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Página: 1/3

40



CNM 083766.2.0074381-08



Valide aqui este documento

Matrícula  
**74.381**

Ficha  
**01**

verso

R. 1/74.381 - Prenot. 329.605, em 20/04/2016. **VENDA E COMPRA**, Escritura Pública de Venda e Compra de 29.03.2016, de fls. 130, do Livro 574-N, do 10º Tabelionato local.-

**ADQUIRENTE:** CANTIDIO AUGUSTO BARBOSA VILLAR, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, CI. nº 3.932.477-6-SSP-PR, CPF nº 063.327.069-53, residente e domiciliado à Rua São Francisco de Assis nº 182, em Londrina-PR.-

**TRANSMITENTE:** UNIMÓVEIS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS SOCIEDADE SIMPLES LTDA, CNPJ nº 02.369.570/0001-89, com sede na Rua Pasteur nº 463, 13º andar, Sala 1.301, em Curitiba-PR.-

**VALOR:** R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais).-

**QUITACÃO FISCAL:** Guia de ITBI nº 2016/235470, valor pago de R\$ 368,00, em 12.04.2016, valor base de R\$ 23.000,00, desconto de R\$ 4.600,00. Apresentou ao Tabelião a Certidão Negativa nº 797502/2016, expedida em 16.03.2016, pela Prefeitura local, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida em 22.03.2016, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Certidões de Feitos Ajuizados expedidas em 09.03.2016 e 11.03.2016, pelo Cartório Distribuidor e Anexos, das Comarcas de Londrina-PR e Curitiba-PR, Certidão Negativa nº 2016.03.16-ce94a573, expedida em 16.03.2016, pelo Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região, de Londrina-PR, e Certidão de Distribuição da Justiça Federal da 4ª Região, emitida em 16.03.2016. Inscrição Municipal nº 06.02.0234.3.0333.0140. Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 462,00 paga em 07.04.2016. Emitida DOI. **SELO DIGITAL** Nº ExEf0.D4E81.1FTcw, Controle:LThaj.EA3J. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fe. D/60,00 VRC (R\$ 10,92).-

em/cm

Fernanda C. Izique Victorelli  
Escrevente

Londrina, 17 de maio de 2016



SEGUE →

A presente certidão, na forma do Art. 19 da Lei 6.015/1973, somente é válida com a integridade de páginas e encerramento eletrônico com o selo respectivo.

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta <https://www.aripar.org/e-validador> o CNS: 08.376-6 e o código de verificação do documento: 9X54MB. Consulta disponível por 30 dias

..onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Página: 2/3

41



Valide aqui  
este documento

CNM 083766.2.0074381-08

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
02

Matrícula  
**74.381**

R.2/74.381 - Prenot. 338.055, em 16/11/2016. **PERMUTA**. Escritura Pública de Permuta com Torna de 06.09.2016, de fls.75, do Livro 511-N, do 4º Tabelionato local.-

**ADQUIRENTE:** CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DO PARANÁ, CNPJ nº 76.693.886/0001-68, com sede na Rua Presidente Rodrigo Otávio nº 1.296, em Curitiba-PR.-

**TRANSMITENTE:** CANTIDIO AUGUSTO BARBOSA VILLAR, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, CI. nº 3.721.597-8-SSP/SP, CPF nº 063.327.069-53, residente e domiciliado à Rua João Huss nº 75, apto 21, em Londrina-PR.-

**VALOR:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).-

**QUITACÃO FISCAL:** Isento da Guia ITBI nº 2016/245260, conforme Certidão Narrativa de Quitação de ITBI nº 2016/65029, expedida em 23.09.2016 pela Prefeitura local, valor base de R\$ 20.000,00, ITBI suspenso sob condição resolutiva - conforme processo 75224/2016. Apresentou ao Tabelião a Certidão Negativa nº 868971/2016, expedida em 19.08.2016, pela Prefeitura local, Certidões de Feitos Ajuizados expedidas em 23.08.2016 e 19.08.2016, pelo Cartório Distribuidor e Anexos, desta Comarca, Certidões Positivas nºs 2016.08.19-c46e0460 e 2016.08.19-7e24d2a2, expedidas em 19.08.2016, pelo Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região, de Londrina-PR, e Certidões de Distribuição da Justiça Federal da 4ª Região, emitidas em 22.08.2016. Inscrição Municipal nº 06.02.0234.3.0333.0140. Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.240,00 paga em 11.11.2016. Emitida DOL.-

**OBSERVAÇÕES:** a) O imóvel está sendo permutado por outro não pertencente a esta circunscrição; b) Devidamente autorizados para a prática do presente ato, conforme Ata nº 07/2016 da 856ª Reunião Plenária do Conselho, datada de 28 e 29/07/2016, publicada no Diário Oficial do Paraná em 10/08/2016, Edição nº 9759, página 23, hoje arquivada. **SELO DIGITAL** Nº efUuU.a4upV.EDecX, Controle:N7Z6H.LEWxw. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00VRC (R\$ 10,92).-

la/db/fg\*\*



Londrina, 25 de novembro de 2016



**1º REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE LONDRINA-PR**

A presente certidão, referente à matrícula nº 74.381, do Registro Geral deste Ofício, na forma do § 1º, do Art. 19 da Lei 6015/73. Dou fé. R\$ 45,19 Selo: R\$ 10,00. Funrejus: R\$ 11,32. ISS: R\$ 0,93. Fundep: R\$ 2,25.

625057

vcg

Londrina, 03 de outubro de 2024.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
MP 2.200-2/2001



**FUNARPEN**

**SELO DE FISCALIZAÇÃO** SFRI2.o50mv.FwjCs - Zvse4.F690q

Consulte este selo em: <https://selo.funarpen.com.br>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

<https://www.aripar.org/e-validador> o CNS: 08.376-6

e o código de verificação do documento: 9X54MB

Consulta disponível por 30 dias

Página: 3/3