

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avenida Carneiro Leão, 135
Maringá/PR
Outubro/2025

1



GEAN CARLOS Assinado de forma
BERNARDI DA digital por GEAN
SILVA:09831804902 CARLOS BERNARDI
04902 DA SILVA:09831804902
Dados: 2025.10.10
17:02:36 -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.....	9
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 avaliado	31
	Anexo III – Imagem de localização	37
	Anexo IV – Documentação do imóvel	38

2



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 as Matriculas nº 45.553 e 45.627 referente ao imóvel Sala nº 24 situada no 2º pavimento e uma vaga de garagem no sub-solo do Edifício Europa localizado à Avenida Carneiro Leão, 135– Zona 01 – Maringá – 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 precípuas 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 Carneiro Leão, 135– Zona 01 – Maringá – PR.

Coordenadas UTM: -23.420051°, -51.944628°.

3



Fonte: Google Earth

5.2 Acesso

Localizado na Avenida Carneiro Leão, 135 – Zona 01, o Centro Empresarial Europa está em uma das áreas mais centrais e estratégicas de Maringá. A avenida é uma das principais vias da cidade, com tráfego fluido e pavimentação moderna, garantindo acesso rápido tanto para veículos quanto para transporte público. O empreendimento encontra-se a poucos minutos da Catedral Basílica Menor de Nossa Senhora da Glória, principal marco da cidade, e está rodeado por comércios, bancos, restaurantes e serviços essenciais, o que agrega praticidade ao dia a dia corporativo. A região possui infraestrutura urbana completa, com iluminação pública, rede de energia elétrica, abastecimento de água e telefonia. O acesso é facilitado por vias amplas e bem sinalizadas, que conectam rapidamente o Centro Empresarial Europa a bairros próximos, ao Novo Centro e também ao Aeroporto Regional de Maringá.

5.3 Caracterização da Região

Maringá/PR

Maringá, localizada no noroeste do Paraná, é a terceira maior cidade do estado, com cerca de 450 mil habitantes. Fundada em 1947 pela Companhia de Terras Norte do Paraná, sua origem está ligada ao ciclo do café e ao planejamento urbano moderno, que lhe conferiu o título de “Cidade Canção”. Reconhecida pela arborização, organização e qualidade de vida, Maringá figura entre as cidades mais desenvolvidas e sustentáveis do Brasil.

Cultura

A cidade preserva sua identidade cultural através de festas tradicionais, como a Expoingá, uma das maiores feiras agropecuárias do país, além de eventos musicais, artísticos e gastronômicos. O



Teatro Calil Haddad, o Parque do Japão e o Mercadão Municipal são pontos de referência que evidenciam a diversidade cultural. Maringá também se destaca pela religiosidade, com a Catedral Basílica Menor Nossa Senhora da Glória, símbolo da cidade e cartão-postal reconhecido nacionalmente.

Infraestrutura

Com posição estratégica, Maringá está a aproximadamente 430 km de Curitiba e é atendida por rodovias importantes, como a PR-317 e a BR-376, além do Aeroporto Regional de Maringá – Silvio Name Júnior, que conecta a cidade a capitais e grandes centros. A infraestrutura urbana é completa: ampla rede hospitalar, sistema educacional que inclui universidades de destaque como a UEM – Universidade Estadual de Maringá, shopping centers modernos, além de parques e áreas de lazer que reforçam sua qualidade ambiental.

Economia

A economia maringaense é diversificada, com forte presença do agronegócio, especialmente na produção de grãos e proteína animal. O município também se consolidou como polo regional de comércio e serviços, além de abrigar empresas nos setores de tecnologia, vestuário e alimentos. Sua localização privilegiada e a infraestrutura logística tornam a cidade atrativa para investimentos nacionais e internacionais.

Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário em Maringá acompanha o dinamismo da cidade, com valorização constante impulsionada pelo crescimento econômico e pela qualidade urbana. Os empreendimentos verticais predominam nas regiões centrais e nos bairros nobres, como a Zona 3 e a Zona 7, enquanto loteamentos planejados e condomínios horizontais ganham espaço em áreas de expansão. A demanda por imóveis é alta, tanto para moradia quanto para investimentos, consolidando Maringá como um dos mercados mais promissores do Paraná.

5.4 Caracterização do Imóvel Avaliado

A Sala nº 24, localizada no 2º pavimento do Edifício Europa, na Avenida Carneiro Leão, 135 – Zona 01 – Maringá – PR, com direito a uma vaga de garagem no subsolo, apresenta acabamentos que seguem um padrão comercial de médio a bom nível. O hall de entrada do edifício possui piso em granito polido, paredes revestidas em placas de granito e pintura acrílica, iluminação em luminárias embutidas no forro de gesso e circulação vertical por elevadores com portas em aço inox, piso em granito e botoeiras digitais. A fachada é composta por pintura texturizada e elementos em vidro, com linhas modernas e destaque na volumetria vertical.

O acesso principal conta com calçamento em piso antiderrapante de alta resistência, com inserção de faixa tátil para acessibilidade. As áreas comuns internas, como corredores e halls de elevador, seguem o mesmo padrão em granito polido, oferecendo sofisticação e durabilidade.

No interior da sala, os ambientes apresentam piso em cerâmica simples, paredes em alvenaria com acabamento em massa corrida e pintura acrílica lavável, divisórias internas em eucatex, forro em laje de concreto com pintura PVA branca, garantindo um aspecto limpo e funcional. As portas são em madeira com batentes envernizados, ferragens padrão cromado e ventilação



natural proporcionada por janelas em esquadrias metálicas, com persianas horizontais em alumínio.

Os banheiros possuem piso e paredes revestidos em cerâmica até o teto, louças brancas de linha comercial, metais cromados e teto em laje com pintura PVA. A copa é equipada com armários em madeira envernizada, bancada em alvenaria revestida com tampo em inox, cuba embutida em aço inox e parede com acabamento em pintura lavável.

A iluminação artificial dos ambientes internos é feita por luminárias de sobrepor com lâmpadas fluorescentes/tubulares, oferecendo boa eficiência e uniformidade de luz. O imóvel conta ainda com infraestrutura para instalação de aparelhos de ar-condicionado, além de rede elétrica e lógica adequada ao uso corporativo.

Esse padrão de acabamento garante um ambiente prático, durável e adequado ao uso comercial, com estética neutra que facilita adaptações conforme a necessidade de cada atividade.

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 avaliado	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: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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 de fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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 de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo

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

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 II**.

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 avaliado se encontra.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o **Grau de Fundamentação II**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **30 (trinta)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **23 (vinte e três)** 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\$/m² (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 avaliado.” , 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 ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Avenida Carneiro Leão, 135– Zona 01 – Maringá – PR	129,615 m ²	431.626,02	536.729,69	667.426,76

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 (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Avenida Carneiro Leão, 135– Zona 01 – Maringá – PR	129,615 m ²	456.237,77	536.729,69	617239,59
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.

$$\bullet VT = 129,615 \text{ m}^2 \times R\$ 4.140,95/\text{m}^2 - 7\% = 499.177,44$$

$$\bullet VT = R\$ 500.000,00$$

Resultados para o Intervalo de Valores Admissíveis:



Item	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Arbitrado (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Avenida Carneiro Leão, 135– Zona 01 – Maringá – PR	129,615 m ²	425.000,00	500.000,00	575.000,00

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.

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

$$Vvaga = R\$ 4.140,25 / m^2 \times 0,50 \times 10,57 m^2 \quad Vvaga = R\$ 21.881,22$$

Valor por vaga de garagem: **R\$ 21.881,22**

12. CONCLUSÃO

"Em virtude da atual conjuntura do mercado, tipologia, estado do bem e das amostras coletadas possuírem valor de oferta, foi aplicado desconto de 7% (sete porcento) 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\$ 500.000,00

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de mercado para o imóvel em questão é de: **R\$ 500.000,00 (quinhentos 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 44 (quarenta e quatro) 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.

14. ENCERRAMENTO

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

Maringá/PR, 03 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 avaliado

Anexo III – Imagem de localização

Anexo IV – Documentação do imóvel



Anexo I – Memória de cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	G. C. Bernardi Engenharia
Modelo:	Maringá - PR
Data do modelo:	sexta-feira, 3 de outubro de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

13

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:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	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 total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	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 área total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRIPTIVAS:

14

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Renda	3.500,61	15.943,90	12.443,29	8.166,17
Área total	42,67	301,00	258,33	114,46
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,43
Valor unitário	2.160,00	11.051,76	8.891,76	6.539,43

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9611543 / 0,9440525
Coeficiente de determinação:	0,9238177
Fisher - Snedecor:	76,80
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:



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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,622	3	1,874	76,801
Não Explicada	0,464	19	0,024	
Total	6,085	22		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,508468458 -0,155444606 * \ln(\text{Renda}) +0,9056305167 / \text{Área total} +0,6330567003 * \text{Padrão construtivo}$$

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Valor unitário} = +4837,091395 * e^{(-0,155444606 * \ln(\text{Renda}) * e^{(0,9056305167 / \text{Área total}) * e^{(0,6330567003 * \text{Padrão construtivo}}))}$$

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Valor unitário} = +4956,566084 * e^{(-0,155444606 * \ln(\text{Renda}) * e^{(0,9056305167 / \text{Área total}) * e^{(0,6330567003 * \text{Padrão construtivo}}))}$$

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{Valor unitário} = +5017,405536 * e^{(-0,155444606 * \ln(\text{Renda}) * e^{(0,9056305167 / \text{Área total}) * e^{(0,6330567003 * \text{Padrão construtivo}}))}$$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda	ln(x)	-1,73	9,98
Area total	1/x	0,14	88,68
Padrão construtivo	x	14,82	0,00
Valor unitário	ln(y)	10,42	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda	x1	0,00	0,08	-0,07	-0,18
Area total	x2	0,08	0,00	-0,13	-0,12
Padrão construtivo	x3	-0,07	-0,13	0,00	0,95
Valor unitário	y	-0,18	-0,12	0,95	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda	x1	0,00	0,08	0,34	0,37
Area total	x2	0,08	0,00	0,07	0,03
Padrão construtivo	x3	0,34	0,07	0,00	0,96
Valor unitário	y	0,37	0,03	0,96	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,89	7,73	0,16	2,0756%	1,048818	0,12084800
2	8,10	8,36	-0,25	-3,1345%	-1,625757	0,06315600

3	8,35	8,43	-0,08	-0,9038%	-0,483277	0,00659400
5	8,90	9,07	-0,17	-1,8785%	-1,070317	0,05348800
6	7,68	7,73	-0,04	-0,5793%	-0,284871	0,00805300
7	8,92	9,00	-0,08	-0,9171%	-0,523631	0,01067100
8	8,41	8,36	0,05	0,6502%	0,350149	0,00268900
9	8,98	9,01	-0,03	-0,3600%	-0,206886	0,00091500
10	7,68	7,81	-0,13	-1,7071%	-0,839085	0,08858900
13	9,01	9,06	-0,04	-0,4776%	-0,275587	0,00172100
14	9,31	9,07	0,24	2,5678%	1,530479	0,15705500
15	9,19	9,09	0,10	1,0922%	0,642912	0,09808600
16	8,80	8,99	-0,18	-2,0772%	-1,170849	0,08063600
17	9,04	9,14	-0,11	-1,1738%	-0,679062	0,05130000
18	8,91	8,92	0,00	-0,0231%	-0,013171	0,00002000
19	9,07	8,93	0,14	1,5944%	0,925835	0,10980100
20	9,21	9,05	0,16	1,6975%	1,000554	0,05912700
23	8,13	8,39	-0,27	-3,2724%	-1,702879	0,06308600
24	9,07	8,99	0,09	0,9763%	0,567143	0,01218400
25	7,99	7,77	0,22	2,7708%	1,418118	0,15671400
26	9,23	9,14	0,08	0,9126%	0,539085	0,04863200
28	8,52	8,40	0,12	1,4228%	0,775804	0,02599000
29	9,00	8,99	0,01	0,1327%	0,076477	0,00016000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliado	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	2
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 avaliado 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 avaliado 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

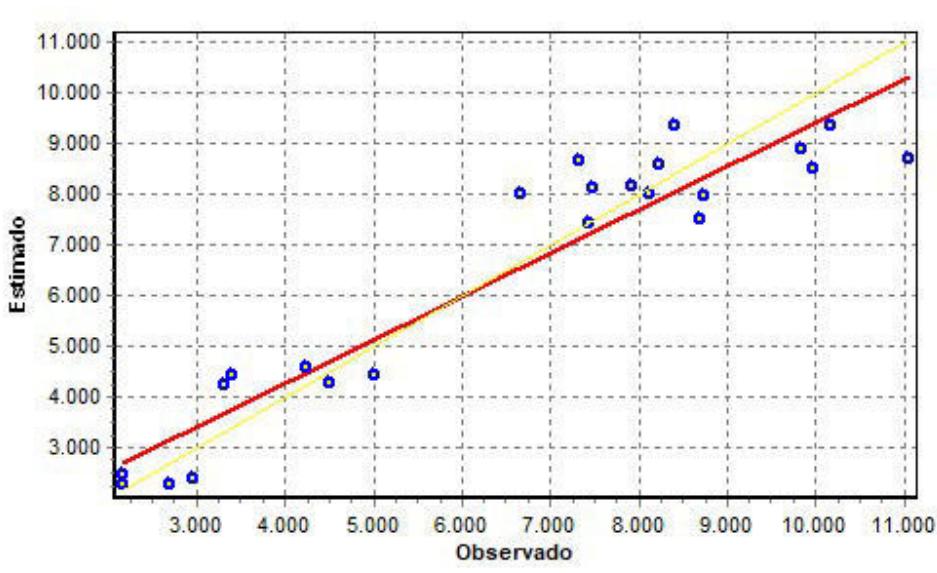


6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
---	--	----	----	----	---

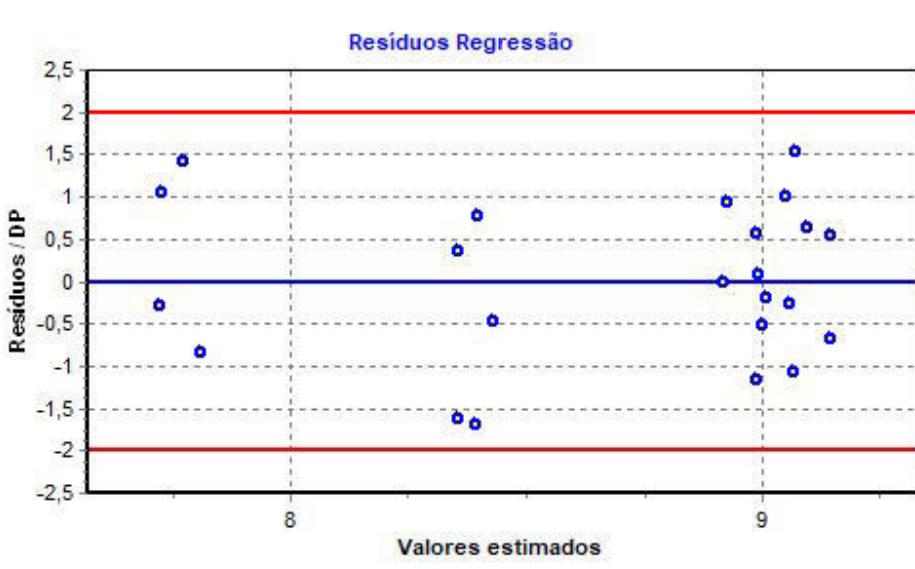
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

20

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

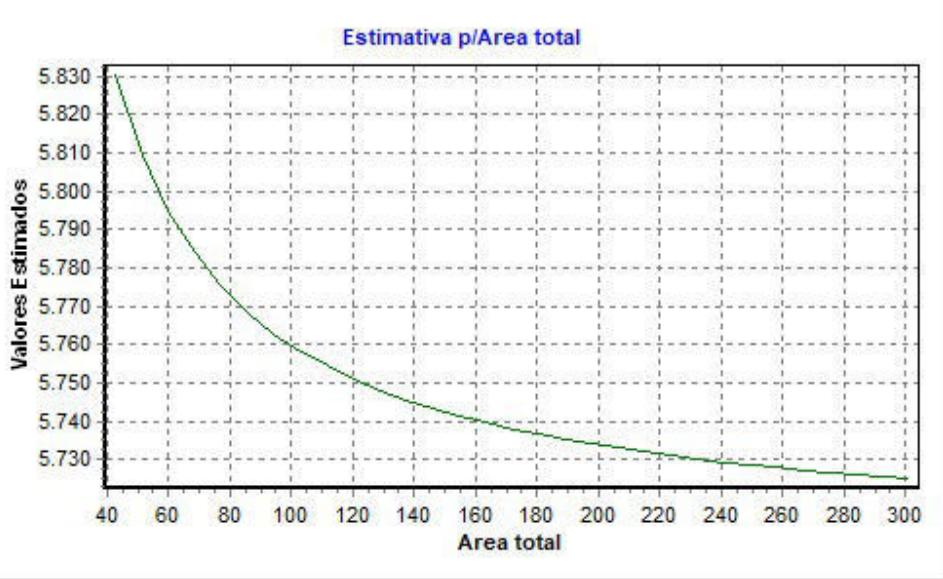
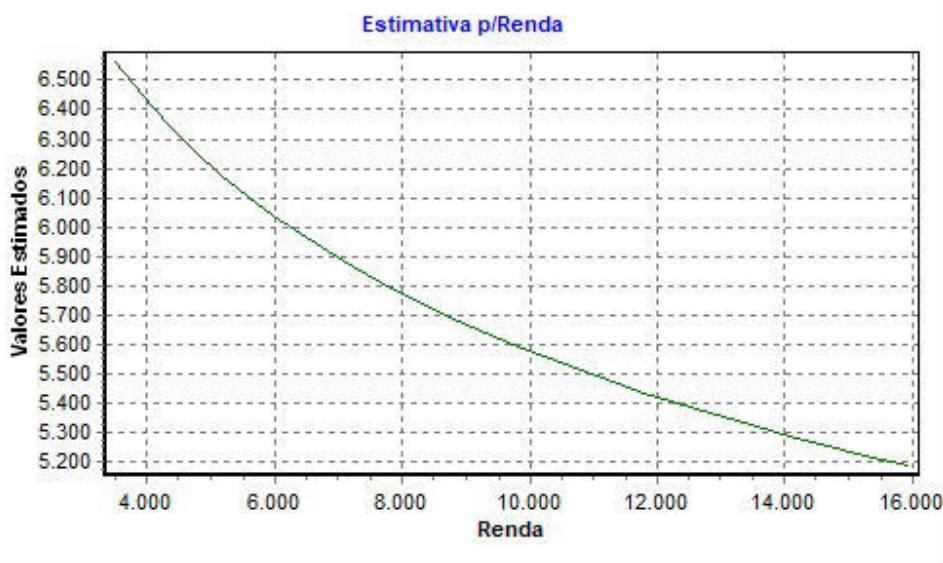


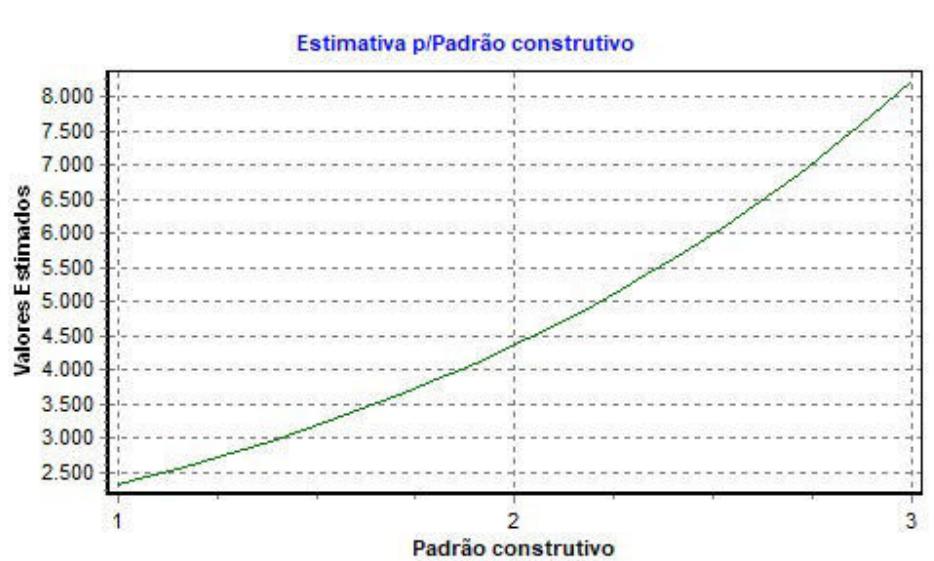
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

21







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

23

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Complemento
1		Maringá	Zona 01	Rua Santos Dumont	https://www.maringaapartamentos.com.br/imoveis/SA0029
2		Maringá	Zona 03	Rua Neo Alves Martins	https://imobiliariaz3.com.br/imovel/65
3		Maringá	Zona 01	Rua Joubert de Carvalho, 623	https://imobiliariaz3.com.br/imovel/95220000358/sala-comercial-a-venda/maringa-pr-zona-01-centro
4	*	Maringá	Zona 01	Rua Neo Alves Martins, 2814	https://imobiliariaz3.com.br/imovel/95220000061/sala-comercial-a-venda/maringa-pr-zona-01-centro
5		Maringá	Zona 02	Avenida Brasil, 2360	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-zona-01-bairros-maringa-com-garagem-60m2-venda-RS439880-id-2827737113/?source=ranking%2Crp
6		Maringá	Zona 01	Avenida Getulio Vargas	https://www.imobsantacatarina.com.br/imoveis/SA0427
7		Maringá	Zona 01	Avenida XV de Novembro, 297	https://www.imobsantacatarina.com.br/imoveis/sala-venda-174m2-maringa-zona-01-SA0642
8		Maringá	Zona 01	Rua Neo Alves Martins, 3415	https://www.granadomoveis.com.br/imovel/sala-maringa-82m/SA0165-GRBL#mapa

9		Maringá	Zona 01	Av. Tamandaré	https://www.granadomoveis.com.br/imovel/sala-maringa-91m/SA0180-GRBL?from=sale
10		Maringá	Zona 01	Avenida Curitiba, 476	https://imobiliariagroup.com.br/imovel/185047
11	*	Maringá	Zona 03	Rua Neo Alves Martins 2447.	https://imobiliariagroup.com.br/imovel/246654
12	*	Maringá	Zona 01	Avenida Carneiro Leão, 500	https://silvioiwata.com.br/imovel/3620006191/sala-comercial-a-venda/maringa-pr-zona-armazem
13		Maringá	Zona 01	Rua Joubert de Carvalho, 779	https://silvioiwata.com.br/imovel/3620006660/sala-comercial-a-venda/maringa-pr-zona-01-centro
14		Maringá	Jardim Itália	Av. Joaquim Duarte Moleirinho	https://silvioiwata.com.br/imovel/3620005555/sala-comercial-a-venda/maringa-pr-jd-alamar
15		Maringá	Zona 05	Av. Dr. Luiz Teixeira Mendes	https://silvioiwata.com.br/imovel/3620006112/sala-comercial-a-venda/maringa-pr-zona-05
16		Maringá	Zona 01	Rua Neo Alves Martins, 2999	https://silvioiwata.com.br/imovel/3620005015/sala-comercial-a-venda/maringa-pr-zona-01-centro
17		Maringá	Vila Marumby	Av. Arquiteto Nildo Ribeiro da Rocha	https://massaruimoveis.com.br/imovel/802000164/sala-comercial-a-venda/maringa-pr-vl-marumby

18		Maringá	Zona 01	Avenida Tiradentes, 1008	https://massaruimoveis.com.br/imovel/8020000797/sala-comercial-a-venda/maringa-pr-zona-01-centro
19		Maringá	Zona 01	Av. Tiradentes, 1470	https://carmonaimoveis.com.br/imovel/00000021
20		Maringá	Zona 01	Av. Tamandaré	https://www.barakimoveis.com.br/imovel/andar-corporativo-maringa-301-m/AC0001-VIRC
21	*	Maringá	Zona 01	Av. João Paulino Vieira Filho	https://www.barakimoveis.com.br/imovel/sala-maringa-135-m/SA0022-VIRC?from=sale
22	*	Maringá	Zona 01	Av. João Paulino Vieira Filho, 917	https://www.pradomaringa.com.br/imoveis/SJ0042
23		Maringá	Zona 05	Av. dos Andradadas	https://www.pradomaringa.com.br/imoveis/sala-venda-1-vaga-59m2-maringa-zona-05-SA0406
24		Maringá	Zona 01	Rua Silva Jardim, 386	https://www.pradomaringa.com.br/imoveis/sala-venda-143m2-maringa-zona-01-SA0380
25		Maringá	Zona 05	Rua Das Camélias	https://www.pradomaringa.com.br/imoveis/sala-venda-1-vaga-42-metroquadrado-maringa-cj-habit-inocente-vila-nova-jr-SA0346
26		Maringá	Zona 07	Av. Colombo	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-a-sala-1-quarto-zona-07-maringa-pr-236m2-id-2795518116/?source=ranking%2Crp

27	*	Maringá	Jardim Cidade Moncoes	Av. Joaquim Duarte Moleirinho	https://jhonyimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-no-bairro-jardim-italia-ii-em-maringa-pr/473
28		Maringá	Zona 02	Avenida Cerro Azul, 510	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-zona-02-maringa-pr-200m2-id-2810219491/?source=ranking%2Crp
29		Maringá	Zona 01	Avenida Brasil, 4312	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-zona-01-maringa-pr-86m2-id-2739288015/?source=ranking%2Crp
30	*	Maringá	Zona 01	Avenida Herval, 695	https://www.inovelli.com.br/imoveis/SJ0001

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Maringá Apartamentos	(44) 99802-5067
2		Imobiliária Z3	(44) 3305-6175
3		Imobiliária Z3	(44) 3305-6175
4	*	Imobiliária Z3	(44) 3305-6175
5		New Core	(11) 4580-4274
6		"Imobiliária Santa Catarina	(44) 3226-4434
7		"Imobiliária Santa Catarina	(44) 3226-4434
8		Granado Imóveis - João Granado	44) 4009-1999
9		Granado Imóveis - João Granado	44) 4009-1999
10		Imobiliária Grou	(44) 3225-1214
11	*	Imobiliária Grou	(44) 3225-1214



12	*	"Imobiliária Silvio Iwata	(44) 3112-1563
13		"Imobiliária Silvio Iwata	(44) 3112-1563
14		"Imobiliária Silvio Iwata	(44) 3112-1563
15		"Imobiliária Silvio Iwata	(44) 3112-1563
16		"Imobiliária Silvio Iwata	(44) 3112-1563
17		Massaru Imóveis	(44) 3026-4441
18		Massaru Imóveis	(44) 3026-4441
19		Carmona Imóveis	(44) 99116-1903
20		Barak Imóveis	(44) 99162-2332
21	*	Barak Imóveis	(44) 99162-2332
22	*	Prado Imóveis - Imobiliária	(44) 3222-2002
23		Prado Imóveis - Imobiliária	(44) 3222-2002
24		Prado Imóveis - Imobiliária	(44) 3222-2002
25		Prado Imóveis - Imobiliária	(44) 3222-2002
26		Beltrame Imóveis	(44) 98827-8004
27	*	"Jhony Cresio Imóveis - Imobiliária Maringá	(44) 99919-8381
28		Grupo Murakami	(44) 98443-3003
29		Adriana Imóveis	(44) 99903-9119
30	*	Inovelli Imóveis	(44) 99926-9000

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Renda	Área total	Padrão construtivo	Valor total	Valor unitário

1		- 23.421.903, 0000	- 51.944.833, 0000	9.795,63	56,00	1	150.000,00	2.678,57
2		- 23.422.508, 0000	- 51.944.630, 0000	9.765,63	100,00	2	330.000,00	3.300,00
3		- 23.420.022, 0000	- 51.938.837, 0000	6.301,94	66,00	2	280.000,00	4.242,42
4	*	- 23.422.521, 0000	- 51.941.123, 0000	6.721,51	60,00	3	1.080.000,0 0	18.000,00
5		- 23.422.114, 0000	- 51.925.147, 0000	6.130,32	60,00	3	439.880,00	7.331,33
6		- 23.421.521, 0000	- 51.937.593, 0000	9.966,39	60,00	1	130.000,00	2.166,67
7		- 23.423.955, 0000	- 51.935.358, 0000	8.822,93	174,00	3	1.300.000,0 0	7.471,26
8		- 23.422.856, 0000	- 51.947.023, 0000	9.795,63	82,00	2	369.000,00	4.500,00
9		- 23.418.837, 0000	- 51.935.407, 0000	8.648,48	91,00	3	720.000,00	7.912,09
10		- 23.423.009, 0000	- 51.952.287, 0000	5.538,04	125,00	1	270.000,00	2.160,00
11	*	- 23.422.971, 0000	- 51.937.483, 0000	6.588,61	41,71	2	115.000,00	2.757,13
12	*	- 23.419.617, 0000	- 51.947.690, 0000	4.032,96	48,57	3	799.900,00	16.469,01
13		- 23.420.012, 0000	- 51.940.646, 0000	6.301,94	96,13	3	790.000,00	8.218,04
14		- 23.450.447, 0000	- 51.943.273, 0000	6.028,97	54,29	3	600.000,00	11.051,76

15		- 23.435.539, 0000	- 51.959.013, 0000	5.360,51	42,67	3	420.000,00	9.842,98
16		- 23.422.475, 0000	- 51.942.744, 0000	10.264,79	57,00	3	380.000,00	6.666,67
17		- 23.448.988, 0000	- 51.929.017, 0000	3.597,74	119,00	3	1.000.000,0 0	8.403,36
18		- 23.425.326, 0000	- 51.942.926, 0000	15.943,90	74,00	3	550.000,00	7.432,43
19		- 23.425.369, 0000	- 51.947.382, 0000	14.186,19	207,00	3	1.800.000,0 0	8.695,65
20		- 23.419.141, 0000	- 51.935.456, 0000	6.301,94	301,00	3	3.000.000,0 0	9.966,78
21	*	- 23.417.510, 0000	- 51.935.911, 0000	10.821,58	135,00	1	650.000,00	4.814,81
22	*	- 23.417.381, 0000	- 51.941.928, 0000	9.928,77	335,00	1	1.600.000,0 0	4.776,12
23		- 23.432.530, 0000	- 51.965.718, 0000	7.536,11	118,00	2	400.000,00	3.389,83
24		- 23.423.021, 0000	- 51.944.202, 0000	9.795,63	143,25	3	1.250.000,0 0	8.726,00
25		- 23.437.604, 0000	- 51.960.872, 0000	7.127,73	84,31	1	250.000,00	2.965,25
26		- 23.410.517, 0000	- 51.939.850, 0000	3.500,61	236,00	3	2.400.000,0 0	10.169,49
27	*	- 23.442.483, 0000	- 51.944.903, 0000	11.728,26	90,20	3	1.560.240,0 0	17.297,56
28		- 23.431.980, 0000	- 51.935.977, 0000	7.315,17	200,00	2	1.000.000,0 0	5.000,00

29		- 23.420.537, 0000	- 51.943.928, 0000	9.795,63	86,00	3	698.000,00	8.116,28
30	*	- 23.419.359, 0000	- 51.936.698, 0000	6.301,94	120,73	2	400.000,00	3.313,18

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

30

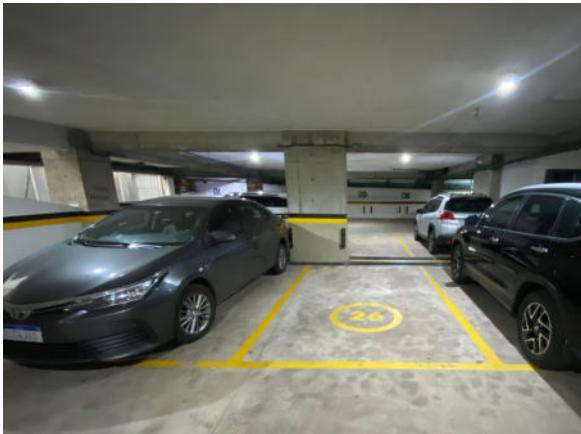
- Imóvel avaliado 1:

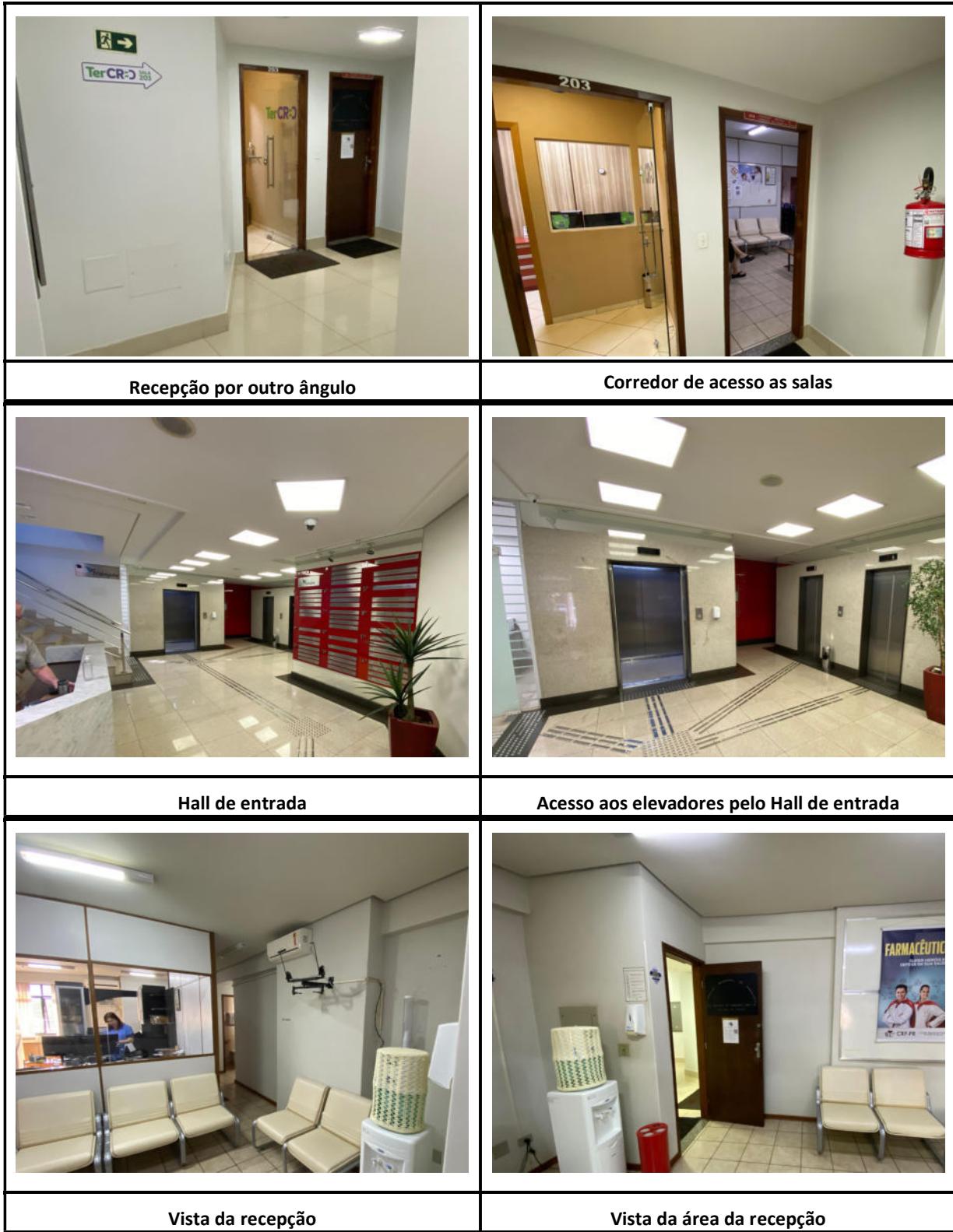
Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.872,79	3.968,44	4.017,15	6,48%	
Valor Médio	4.140,95	4.243,23	4.295,32	-	III
Valor Máximo	4.427,69	4.537,05	4.592,74	6,92%	

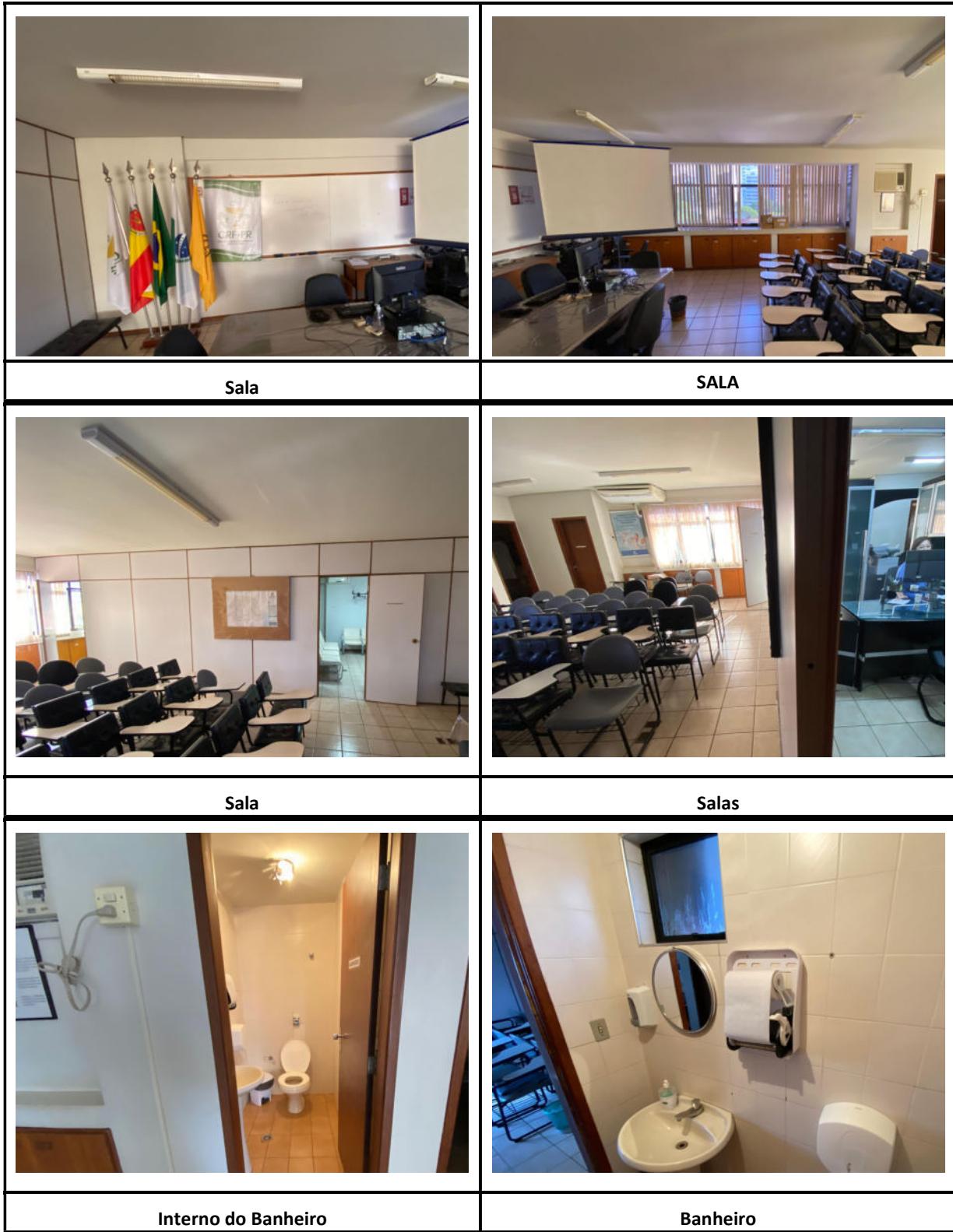
Dados do imóvel avaliado:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Renda	9.795,63	Não
Área total	129,62	Não
Padrão construtivo	2,00	Não

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliado

	
Fachada	Identificação do Centro
	
Numero de Identificação	Vista da rua de acesso
	
Vaga da Garagem	Acesso aos elevadores partir da recepção









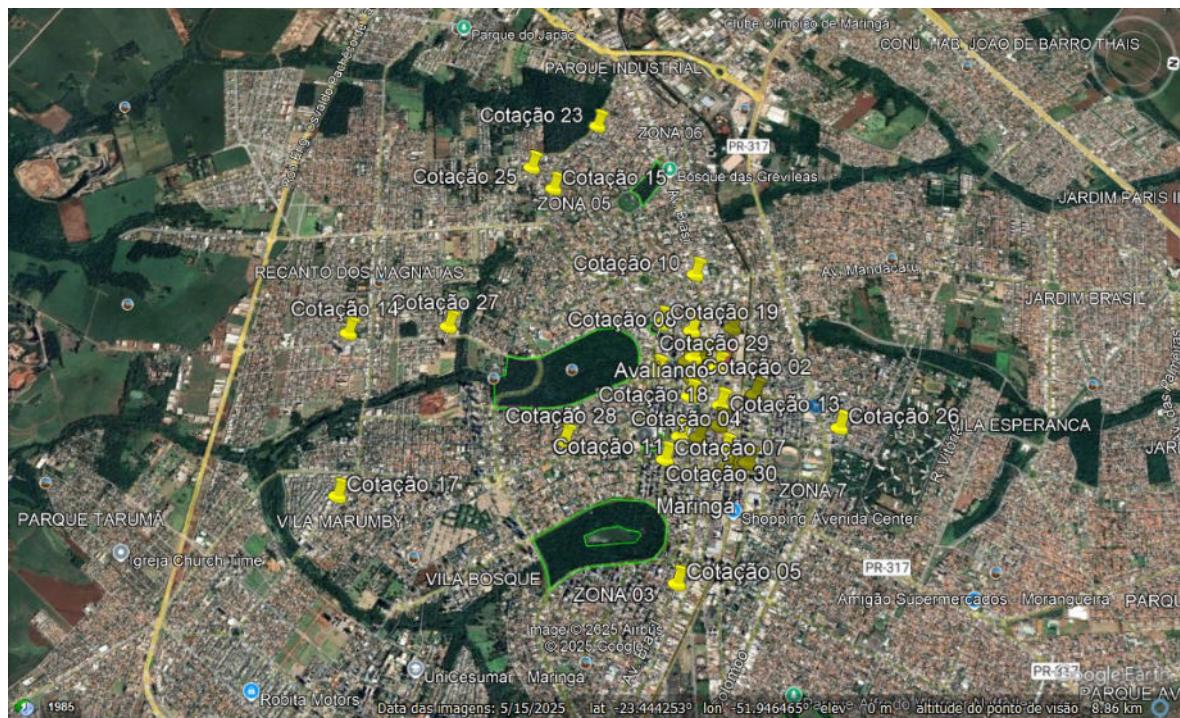


Anexo III – Imagem de localização e Croqui das Amostras



37

Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



Anexo IV – Documentação do imóvel

JU
Registro de imóveis via www.digital.org.br
Documento gerado oficialmente pelo
do Brasil em um só lugar | Todos os registros de imóveis | digital

IMÓVEL	DATA	FLS.N.	MATRÍCULAN.
Sala Comercial nº.24 - Condomínio Comercial Centro Empresa rial EUROPA.-	- 30.06.92 -	- 01 -	- 45.553 -

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO DE MARINGÁ
Rua Neo Alves Martins, 2851 - 1º andar
FRANCISCO EMILIO RIBEIRO PLANAS
Título

CNM 083881.2.0045553-56

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Sala Comercial nº.24(vinte e quatro) do Condomínio Comercial Centro Empresarial Europa, localizada no 2º pavimento tipo, na parte dos fundos do lado direito, com uma área total de 153,725m², área comum de 24,11m², área privativa de 129,615m² e fração ideal no terreno de 13,5915m². O Edifício está construído na data de terras sob nº.15/16, da quadra nº.49, Zona 01, nesta cidade. PROPRIETÁRIOS:- JOSE DOS SANTOS RIBEIRO e sua mulher MARIA JOSE ALBERTO RIBEIRO, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, ele brasileiro, comerciante, CI.475.084-PR e CIC.nº.043.820.139-68, ela portuguesa, CI.3.467.143-SP.; MARCO ROGERIO MARCONDES e sua mulher LOLITA GONDA PERTSCHY, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, ele médico, CI.1.742.521-PR e CIC.nº.356.890.729-15 ela administradora de empresa, CI.3.480.318-8-PR e CIC.nº.487.176.149-53; CONDOMÍNIO COMERCIAL CENTRO EMPRESARIAL EUROPA, com sede nesta cidade, inscrito no CGC.nº.79.696.407/0001-55; JOVARY CARLOS CASSOLI MONTEMOR e sua mulher MARIA EUGENIA MONTEMOR, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CIC.nº.285.221.178-53, ele vendedor, CI.5.217.861-SP., ela do lar, CI.3.279.021-PR.; LUIZ TURCHIARI JUNIOR e sua mulher MARIA APARECIDA VANIN TURCHIARI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CIC.nº.007.568.108-25, ele advogado, CI.990.916-PR., ela professora, CI.990.915-PR.; AIRTON APARECIDO JUAREZ PAULO e sua mulher MARTA MOYA PAULO, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes em São Paulo-SP., inscritos no CIC.nº.648.910.548-91, ele do comércio, CI.5.477.291-SP., ela do lar, CI.4.212.697-SP.; HELI MORAES COSTA e sua mulher JOANA BATISTA DE FARIA COSTA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CIC.nº.013.455.329-20, ele do comércio, CI.816.662-PR., ela bióloga, CI.923.863-PR.; ANTONIO RODRIGUES e sua mulher MARIA DO ROSÁRIO ALVES RODRIGUES, portuguesa, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes em São Paulo-SP., inscritos no CIC.nº.000.624.568-49, ele dirigente empresarial, CI.5.712.252-SP., ela do lar, CI.1.668.040-SP.; JAIR ARDUIN e sua mulher ROSA KIYOKO YAMAMOTO ARDUIN, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes nesta cidade, ele contador, CI.1.027.244-PR e CIC.nº.190.206.359-72, ela do lar, CI.1.331.106-PR e CIC.nº.859.587.519-72; HERMINIO ARDUIN e sua mulher NAIR DOS SANTOS ARDUIN, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CIC.nº.075.231.149-20, ele contador, CI.519.025-PR., ela do lar, CI.1.428.251-PR.; JOEL VIEIRA GONÇALVES e sua mulher SENY PEREIRA VIEIRA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CIC.nº.006.814.909-34, ele médico, CI.2.249.549-PR., ela do lar, CI.282.843-PR.; TEJO - REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC.nº.77.434.314/0001-27; ODAIR MOYA e sua mulher MARIA LUCIA RODRIGUES MOYA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes em São Paulo-SP., ele do comércio, CI.5.415.258-SP., ela do lar, CI.4.998.146-SP e CIC.nº.648.910.898-49.; SEBASTIÃO DE OLIVEIRA e sua mulher HIROMI TSUJI DE OLIVEIRA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, ele eletrotécnico, CI.471.198-PR e CIC.nº.011.780.169-00, ela comerciária, CI.546.550-PR e CIC.nº.727.047.569-53; AMORIM PEDROSA MOLEIRINHO, brasileiro, separado judicialmente, industrial, residente nesta cidade, CI.1.051.864-PR e CIC.nº.005.385.589-20; NELSON HERNANDES GONÇALVES e sua mulher LIDIA APARECIDA MORESCHEI GONÇALVES, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CPF.nº.413.539.279-20, ele comerciante, CI.3.123.483-2-PR., ela comerciante, CI.3.448.460-0-PR.; JOSE PASCHOETTO e sua mulher MARIA HONORIO PASCHOETTO, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CPF.nº.203.473.759-87, ele agricultor, CI.754.610-PR, ela do lar, CI.4.135.407-0-PR.; FRANCISCO PASCHOETTO, brasileiro, solteiro, maior e capaz, agricultor, residente nesta cidade, CI.514.726-PR e CIC.nº.058.005.369-53; FORTUNATO CARVALHO RIBEIRO e sua mulher ISMENIA DE FREITAS RIBEIRO, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CPF.nº.237.509.448-49, ele comerciário, CI.1.554.941-6-PR., ela do lar, CI.1.619.204-PR.; RUI ANTUNES DOS SANTOS e sua mulher SELMA FAGOTTI OLIVEIRA, brasileiros, casados sob o regime segue no verso...
Validade desse documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.org.br/docs/XNCXG-2W4K7-DPPTH-4VYCT

Valid aqui
este documento

QR code

38

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNCXG-2W4K7-DPPTH-4VYCT>



Validé aquí
este documento

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL



CNM 083881.2.0045553-56

Documento gerado oficialmente pelo
registro de imóveis via www.ridigital.org

100

Outubro/2025

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

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

CREA-PR 192517/D



Valide aquí
este documento

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNCXG-2W4K7-DPPTH-4VYCT>

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ
Av. Duque de Caxias, 882 - Torre 2 - Sala 803
CERTIFICO e dou fôr, que esta cópia é exata reprodução do
original desta serventia, extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei
6.015/73.
Maringá, 01 de novembro de 2024.
CERTIFICO QUE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
CÓPIA/CERTIDÃO PERTENCE AO 4º Serviço de Registro de
Imóveis de Maringá
Certidão emitida às 13:04:57.

Buscas: cada 10 (dez) anos. R\$5,81
Certidão de Inteiro Teor. R\$38,55
SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00
SELO RI3 (FUNARPEN) R\$1,75
Fundep. R\$ 2,22
Iss. R\$ 0,89
Funrejus. R\$ 11,09
Total. R\$ 68,31



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

Outubro/2025

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

CREA-PR 192517/D



Validé aquí
este documento

on

Documento gerado oficialmente pelo
registro de imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital

41

Válide este documento clicando no link a seguir: <https://assimilador-web.onr.org.br/docs/DL5RY-7B8ZL-Y3YRL-54WJSJ>

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/DL5RY-7B8ZL-Y3YRL-54WSJ>



Validar aqui
este documento



oni

CINM 003881-20045627-28

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

42

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL	
de comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CPF nº 006.086.838-04 e 467.824.359-34, ele funcionário público estatal, CI.3.354.706-PR., ela do lar, CI.3.898.650-3-PR.; LEGONILDO PRATI, e sua mulher ELISEU CONSTANTINO PRATI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, ele funcionário público estatal, CI.771.815-PR., ela do lar, CI.4.079.345-3-PR., inscritos no CPF.nº 252.538.779-53 e 394.00.115-01; RENALDO DE AMEIA CEZAR e sua mulher ANSITA CONSANTER DE ALMEIDA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes em Curitiba-PR., inscritos no CIC.nº 013.606.399-34, ele comerciante, CI.3.0.571-PR., ela professora, CI.1.607.241-PR.; RENATO CESAR BARBIERO e sua mulher CLAUDIA CORRÍA DE MORAES BARBIERO, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, ele engenheiro civil, CI.3.191.549-0-PR e CIC.nº 520.486.739-72, ela engenheira civil, CI.8.146.531-SP e CIC.nº 695.759-49; AMORIM MICHEL MOLEIRINHO e sua mulher VIVIANE MOLEIRINHO, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, ele industrial, CI.3.610.367-1-PR e CIC.nº 412.792.809-00, ela do lar, CI.3.220.767-PR e CIC.nº 505.992.081-51; LARCIO FIGUEIROA e sua mulher ANA AUDETE NICHELE FIGUEIROA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, ele representante comercial, CI.6.938.936-SP., inscritos no CIC.nº 413.900.838-53; ERNESTO FERREIRA DE NOBREGA e sua mulher MARIA ELIZABETH LÂNIOIS NOBREGA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes esta cidade, inscritos no CIC.nº 143.461.09-53, ele do comércio, CI.3.891.191-PR., ela profissional da saúde, inscrita no CGC.nº 78.062.204/0001-07; CLÍНИCA RADIOLÓGICA MARINGÁ LTDA S/C., com sede nesta cidade, inscrita no CGC.nº 78.279.529/0001-10. APARECIDADE CALUTRI e sua mulher MARIA BERNARDETE VELOSO CALUTRI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CIC.nº 022.156.919-72, ele advogado, CI.314.498-PR., ela do lar, CI.3.117.845-PR.; VANDERLEY FERNANDES e sua mulher MARIA INÊS JUAREZ PAULO FERNANDES, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes São Paulo-SP., inscritos no CIC.nº 695.001-3, ele do comércio, CI.6.920.212-SP., ela do lar, CI.8.466.193-SP.; ACOMAR - ASSOCIAÇÃO DOS COMERCIANTES REVENDEDORES DE MATERIAL PARA CONSTRUÇÃO DE MARINGÁ E REGIÃO, com sede, nesta cidade, inscrita no CGC.nº 80.292.639/0001-021; DIONÍSIO BEITRANI e sua mulher IVANI DE OLIVEIRA BEITRANI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CIC.nº 013.441.219-04, ele comerciante, CI.592.633-PR., ela do lar; CELIO NOVAES VIEIRA e sua mulher THEREZA DE JESUS VIEIRA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes em São Paulo-SP., ele empresário, CI.4.298.083-SP e CIC.nº 853.072.268-63, ela do lar, CI.4.576.233-SP e CIC.nº 150.932.568-97; CÉSIO NOVAES VIEIRA e sua mulher MARTA MONTANHEIRO VIEIRA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes em São Paulo-SP., inscritos no CIC.nº 808.148.328-19, ele empresário, CI.6.604.715-SP., ela do lar, CI.8.816.550-SP.; JOSÉ ANTONIO SIMÕES, brasileiro, desquitado, empresário, CI.757.385-PR e CIC.nº 041.677.249-87, residente nesta cidade; JEFFERSON SIMÕES e sua mulher OLGA REGINA TIPOPO SUMPES, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, inscritos no CIC.nº 706.969.428-67, ele comerciante, CI.3.203.681-2-PR, ela do lar, CI.3.051.431-7-PR.; JOAQUIM FERNANDES e sua mulher MARIA DOS PRATES ALVES FERNANDES, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes em São Paulo-SP., inscritos no CIC.nº 001.051.918-49, ele português, dirigente empresarial, CI.7.535.444-SP., ela brasiliense, casada, do lar, CI.1.751.459-SP.; CESAR VIEIRA e sua mulher SANDRA LUCIA FERRAZ VIEIRA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes em São Paulo-SP., ele empresário, CI.8.312.504-SP e CIC.nº 851.009.508-11, ela dentista, CI.8.433.377-SP e CIC.nº 050.052.888-22; WALDEMAR DE MOURA e sua mulher SONIA FRANCISCA DE MOURA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, ele advogado, CI.383.331-PR e CIC.nº 003.195.549-53, ele professor, CI.608.627-1-PR e CIC.nº 313.230.069-11; ORLANDO RODRIGUES e sua mulher MARIA APARECIDA COSTA RODRIGUES, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes esta cidade, inscritos no CIC.nº 107.546.799-34, ele comerciante, CI.492.097-PR.; JOAQUIM GODOY, brasileiro, separado judicialmente, residente esta cidade, inscritos no CIC.nº 259.420-PR e CIC.nº 002.159.29-68; MARCELEN APARECIDADE ALVES MORA, brasileira, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes em São Paulo-SP., inscritos no CIC.nº 02.661.298-49, eis do comercio, CI.8.117.775-SP., ela do lar, CI.14.169.39-SP.; OSCAR FERNANDES DA SILVA e sua mulher MARIA SESPEDÉ FERNANDES, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes em Itapeva-SP., inscritos no CIC.nº 003.190.749-00, ele bancário, CI.408.028-PR., ela do lar, CI.789.317-PR.; J. RENATO DA SILVA & CIA. LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC.nº 77.281.319/0001-67; MANUEL CATARINO FERNANDES e sua mulher MARILENE TEPEZINHA JAÍNER FERNANDES, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes sequer à fis002....	



IMÓVEL		DATA	FLS. N.	MATRÍCULA N.
Garagem nº.26 - Condomínio Comercial Centro Empresarial EUROPA,-	FRANCISCO EMILIO RIBEIRO PLANAS			
		- 30.06.92 -	- 02 -	- 45.627 -
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE MARINGÁ				
Rua Neo Alves Martins, 2851 - 1º andar				
TITULAR				
CNM 083881.2.0045627-8				
LIVRO 02 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL				
<p>nesta cidade, inscritos no CIC nº.003.535.510-34, ele do lar, CI.3.634.526-8-PR, MOACIR SONAGGIO e sua mulher SONIA MOLLE SONAGGIO, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes nesta cidade, ele economista, CI.603.244-PR e CIC.nº.100.918.339-91, ela do lar, CI.1.023.622-PR e CIC.nº.784.536.079-15; VALTER LUIZ RAMOS LICATTI e sua mulher LILLIAN CORANI MACAPERRI LICATTI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes em São Paulo-SP, ele do comércio, CT.5.73.851-SP e CIC.nº.683.601.558-00, ela dentista, CI.9.622.163-SP e CIC.nº.025.510.113-08; TRIÂNGULO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/C LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CCC.nº.78.159.252/0001-14; SALVADOR ALCUSSO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com MARIA SUELLEN LUPION DE OLIVEIRA, comerciante, CI.917.249-PR e CIC.nº.172.831.949-68; MANOEL NESSCAR DE OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, com JUREMA DE OLIVEIRA, comerciante, CI.1.407.943-PR e CIC.nº.062.607.999-34, residente nesta cidade; NOVO HAMBURGO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS, com sede em Novo Hamburgo-RS, inscrita no CGC.nº.91.677.662/0001-27 CAPSENA - CAIXA DE ASSISTÊNCIA E FAMÍLIAS DJS SERVIDORES MUNICIPAIS DE MARINGÁ LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC.nº.78.074.804/0001-22; CEMPRO EDUCACIONAL NOBRE S/A LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrito no CGC.nº.80.614.647/0001-42; YOSIKA KAWAMOTO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com Marina Kiyomi Kiyone Kawamoto, engenheiro mecânico, CI.6.191.268-SP e CIC.nº.659.630.368/53, residente nesta cidade. Registro Anterior: Registro nº.01, matrícula nº.39.728 de 26.07.91; Registro nº.02, matrícula nº.39.728 de 02.04.92; Registro nº.03, matrícula nº.39.728 de 31.01.92; Registro nº.04, matrícula nº.39.728 de 02.04.92; Registro nº.05, matrícula nº.39.728 de 02.04.92; Registros nºs.06 a 19 matrícula nº.39.728 de 26.06.92, desde Registro de Imóveis. O Titular:</p> <p><i>(Signature)</i></p>				
R.1/ 45.627	<p>Por Escritura Pública de Venda e Compra, Constituição e Convênio de Condôminio, cumulada com Divisão Amigável, lavrada nas Notas do 2º Tabelionato local de 17.07.90, livro 289-N, fls.298 , o imóvel objeto dessa matrícula, ficou pertencendo na sua totalidade ao(s) condômino(s) AIRDON APARECIDO JUAREZ PAULO e sua mulher MARTA MOYA PAULINA, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes em São Paulo-SP, inscritos no / CPF.nº.648.910.548-91, ele do comércio, CI.5.471.241-SP., ela do lar, CI.4.212.637-SP. Dou fé. Maringá,30 de junho de 1.992. Custas:- 28,00 VMC. O Titular:</p> <p><i>(Signature)</i></p>			
R.2/ 45.627	<p>Transmitentes:- AIRDON APARECIDO JUAREZ PAULO e sua mulher MARTA MOYA PAULINA, já qualificados. Adquirente:- CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DO PARANÁ, autarquia federal vinculada ao Conselho Federal de Farmácia e à / União Federal, com sede em Curitiba-PR, inscrita no CCC.nº.76.693.886/0001-68. Título:- COMPO E VENDA Pública do 4º Tabelionato local de 15.07.92, livro 99-N, fls.129. Valor: CR\$ 16.128.000,00. Sem condições. Dou fé. / Maringá,18 de agosto de 1.992. custas:- 1.785,00 VMC. O Titular:</p> <p><i>(Signature)</i></p>			

Buscas: cada 10 (dez) anos. R\$5,81
Certidão de Inteiro Teor. R\$8,55
SELO R12 (FUNARPE/N) R\$8,00
SELO R13 (FUNARPE/N) R\$1,75
Fundep. R\$ 2,22
Fiss. R\$ 0,50
Faz. R\$ 1,10
Total. R\$ 68,31



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ
Av. Durval de Caxias, 882 - Torre 2 - Sala 803
CERTIFICO que esta cópia é exata reprodução do
original desta serventia, extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei
Maringá, 01 de novembro de 2024
CERTIFICO QUE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
CÓPIA/CERTIDÃO PERTENCE AO 4º Serviço de Registro de
Imóveis de Maringá
Certidão emitida às 13:05:01.



Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/DL5RY-788ZL-Y3VRL-54WSJ>