

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO:	VALOR DE MERCADO.
FINALIDADE:	JUDICIAL - ALIENAÇÃO.
SOLICITANTE:	RAPIDO TRANSPAULO LTDA.
PROPRIETÁRIOS:	RAPIDO TRANSPAULO LTDA.
IMÓVEL:	TERRENO.
LOCAL:	RUA GENERAL CÂMARA, 110, CANOAS, RIO GRANDE DO SUL.
DATA:	24/07/2023



VALOR MÉDIO DE MERCADO:
R\$560.000,00
(Quinhentos e sessenta mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:
R\$400.000,00
(Quatrocentos mil reais)

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ÍNDICE	
ITEM	FOLHA
FOLHA DE ROSTO	01
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	02
ÍNDICE	03
SOLICITANTE	04
PROPRIETÁRIA	04
NORMAS	05
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO	06
MÉTODOS UTILIZADOS	08
PRINCÍPIOS E RESSALVAS	08
DATA DA VISTORIA	09
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	09
MICRORREGIÃO	09
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	09
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	09
ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL)	11
ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO)	13
ANEXO III (FOTOGRAFIAS)	21
ANEXO IV (DOCUMENTAÇÃO)	25

SOLICITANTE

RAPIDO TRANSPAULO LTDA
CNPJ: 88.317.847/0001-45

PROPRIETÁRIO

RAPIDO TRANSPAULO LTDA, conforme matrícula 24.858.

AVALIAÇÃO

Eng. Rafael Ross Kinder

CREA – PR 161.449/D

IBAPE – PR: 1050

Contato: rafaelrosskinder@gmail.com

Tel: (41) 99193-8442

SUPERVISÃO

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula JUCESP- N° 1166

Engenheiro Avaliador CREA/PR 24.846/D

Tel: 41 3333-1515 11 95680-4593

NORMAS

As Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que regulam os trabalhos de avaliação são as seguintes:

NBR-14653 -1 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS

**NBR – 14653 – 2 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 –
IMÓVEIS URBANOS**

NBR – 14653 – 3 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3 –
IMÓVEIS RURAIS

NBR – 14653 – 4 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 4 –
EMPREENDEMENTOS

NBR – 12721 AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTO
DE CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO –
PROCEDIMENTO

Foram utilizados, neste trabalho, todos os procedimentos das normas acima citadas, passíveis de aplicação na busca do objetivo final do mesmo, além de outros procedimentos técnicos consagrados que se julgaram necessários.

Também, foram considerados no presente trabalho avaliatório:

LEI FEDERAL 5.149, de 24/12/1966, que regula o exercício profissional do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo;

RESOLUÇÃO 205 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que adota o Código de “Ética Profissional”;

RESOLUÇÃO 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - que, juntamente com as resoluções complementares, define as atribuições do Engenheiro, do Arquiteto e do Agrônomo nas suas diversas modalidades.

RESOLUÇÃO 12 do CONMETRO de 12/10/1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

LEIS FEDERAIS 67766/79 E 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por Inferência Estatística

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MODELO DE REGRESSÃO LINEAR					
Item	Descrição	GRAU			GRAU OBTIDO
		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	I
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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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 utilizadas no modelo	II
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, em módulo	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	III
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
TOTAL DE PONTOS: 15					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTTO WILLY GUBEL JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 19:04, sob o número WGRU23704918164. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025660-49.2017.8.26.0224 e código sSiw5HXp.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	<u>2, 4, 5, e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I</u>	Todos no mínimo no Grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			

Enquadramento do grau de precisão

GRAU DE PRECISÃO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE = 26,42%			
GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: III			

MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA

Para esta avaliação utilizou-se o sistema, ou software TS Sysreg www.tecsysengenharia.com.br, projetado para operar em qualquer plataforma (Windows, IOS e Linux), sistema operacional ou ambiente. É constituído de um módulo de análise estatística, que permite ajustar equações de regressão linear múltiplas pelo método dos mínimos quadrados ordinários, aplicado à avaliação de imóveis. Tem pleno atendimento aos preceitos da Norma Brasileira, como: micro numerosidade geral, micro numerosidade dos regressores, variáveis expressas em código alocados ou dicotômicas, teste t, extrapolação, intervalo de confiança e outros pressupostos importantes.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Salientamos que aparentemente o imóvel apresenta construções, caso este fato seja confirmado em vistoria in loco, o laudo poderá sofrer alterações.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

De acordo com postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

- Foi efetuado levantamento de amostra e coleta de dados na Cidade de Canoas, Rio Grande do Sul.
- O Engenheiro, não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e/ou proprietário.
- O profissional anotante deste trabalho avaliatório não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.
- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.
- O profissional anotante deste trabalho aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como quanto às características referentes à coleta de dados de mercado, como de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada em 23/12/2021.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1- Caracterização do terreno:

Imóvel - PRÉDIO DE MADEIRA Nº 110, da rua General Câmara, na cidade de Canoas, no quarteirão formado pelas ruas General Câmara, Farrapos, Avenida Guilherme Schell e Dique; confrontando: - ao norte, onde faz frente, na extensão de 9,90m, no alinhamento da rua General Câmara, ao sul, onde faz fundos, na extensão de 9,90m com propriedades que são ou foram de Gastão Rhodes, e, pelos lados por um lado na extensão de 38,50m de frente aos fundos, também com propriedades que são ou foram de Gastão Rhodes, e, pelo outro lado, na extensão de 38,50m de frente aos fundos, com propriedades de que são ou foram de Emílio Procasso. Proprietário - da Nova Propriedade - GILMAR MACIEL LIMA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF nº278.056.620-53, domiciliado na rua Uruguaiana nº610, na cidade de Canoas. Proprietário

MICRORREGIÃO

A microrregião é predominantemente comercial.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado financeiro se encontra em boa fase devido as baixas taxas de financiamento encontrados no mercado. Portanto, considera-se o imóvel como de média liquidez e como bem de investimento.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os estudos efetuados, em função do atributo que confere ao engenheiro avaliador, com a escolha do valor situado no intervalo do campo de arbítrio, conforme quadro de amostra e memorial de cálculo constante no anexo I; concluiu-se pelo seguinte valor justo de mercado de mercado do imóvel avaliando:

VALOR MÉDIO DE MERCADO:
R\$560.000,00
(Quinhentos e sessenta mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:
R\$400.000,00
(Quatrocentos mil reais)

Jorge Ferlin Dale Nógari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

São Paulo, 24 de Julho de 2023.



Jorge Ferlin Dale Nógari Dos Santos

Leiloeiro Público Oficial

Matrícula JUCESP- N° 1166

Engenheiro Avaliador CREA/PR

24.846/D



Eng. Rafael Ross Kinder

CREA – PR 161.449/D

IBAPE – PR: 1050

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO I QUADRO AMOSTRAL

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
SÃO PAULO CAPITAL
Jardim Paulistano
São Paulo
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

Desconsi derado/a	Dado	Endereço	Observação	Area	* Frente	* Setor Censitari o	* Esquina	* Dist. Cruzamento	Data	V. Unit.
	1	Rua Santa Cruz, 361	PAULO Brilhante Imóveis - (51) 98658-3000	440	10	2804,65	0	5,3	0	795,45
	2	Rua Boa Vista, 107	IMOBILIÁRIA MUCK - (51) 9145-2824	440	12	3106,94	0	5,4	0	795,45
	3	Rua Conselheiro Lafayette, prox 37	UNICLASS IMÓVEIS - (51) 99685-8636	744	24	3868,06	0	5	0	854,84
	4	Rua Felipe de Noronha, prox 420	Credito real - (51) 3181-1395	847	11	4599,32	0	4,1	0	767,41
*	5	Rua A J Renner, 1360	Izon imóveis - (51) 99146-3200	5880	28	3251,17	0	5	0	1190,49
	6	Rua Mearim, 21	CasaCanoas Imóveis - (51) 98190-3128	520	13	3208,5	0	2,6	0	769,23
*	7	Rua Mato Grosso, 299	Leiloeiro Publico - (47) 99944-1234	363	11,5	1997,1	0	1	0	1253,44
	8	Rua Arthur Bernardes, 529	Da Vinci Imobiliária - (51) 99599-9175	484	12	1988,38	0	7,1	0	516,53
	9	Rua Barão do Ladário, 110	Josafá Marengo - (51) 98934-1664	330	10	3682,91	0	5	0	690,61
*	10	Rua Brasil, prox 547	UNICLASS IMÓVEIS - (51) 99685-8636	856	14,1	2613,34	0	1,5	0	1985,98
*	11	Rua Marquês de Barbacena, 419	MARCELO CHAVES IMÓVEIS - (51) 99451-4099	680	11	1720,98	1	11,2	0	1147,06
	12	Rua La Salle, prox 194	Credito Real - (51) 3181-1395	311	11,9	5818,88	0	4,3	0	1575,56
*	13	Rua Araçá, prox 379	Credito Real - (51) 3181-1395	945	21	2880,07	0	2,3	0	1269,84
	14	Rua Quinze de Novembro, 164	Brandalise - (51) 99116-6781	551	11	4206,27	0	4,6	1	744,1
	15	Rua evaristo de veiga, prox 641	AZENHA - (51) 3059-3131	4211	11,5	1636,53	0	3,4	1	503,44
	16	Rua Curupaiti, prox 479	Credito real - (51) 3181-1395	1100	22	2934,9	0	4,4	0	768,18
	17	Rua Doutor Olavo Fernandez, 200	VLPA Imóveis - (51) 98282-9393	360	12	1677,69	0	6,5	0	472,22
	18	Rua Garibaldi, 248	A. Show Imobiliária - (51) 98914-0119	484	11	2200,4	0	6,2	1	929,75
*	19	Rua Anita Garibaldi, prox 127	Rekynt - (51) 99291-0529	630	20	4645,15	0	1,6	0	1746,03
*	20	Rua Major Sezefredo, 1395	Márcia Helena Corretora - (51) 98686-2509	532	15	2815,99	1	2	1	1078,95
	21	Rua Claudino Gazzi, 73	Bradalise - (51) 99116-6781	1013	22,5	2553,92	0	4,4	1	492,6
*	22	Rua Liberdade, 1368	IMOBILIÁRIA MUCK - (51) 9145-2824	3300	33	3028,47	0	2	0	1212,12
*	23	Rua Uruguai, prox 1010	Gallina Imóveis - (51) 99640-1920	1250	47	2396,66	1	4,7	0	1040
	24	Rua Machadinho, 438	Jardim europa - (51) 98121-1641	530	10	2656,01	0	5,5	0	603,77
	25	Rua Machadinho, prox 1016	IMOBILIÁRIA MUCK - (51) 9145-2824	510	10	2656,01	1	6,2	0	980,39
	26	Rua Berto Cirio, 3500	Castel - (51) 99848-8333	10501	15	2553,92	0	6,4	0	266,64
	27	Rua Berto Cirio, 1696	UNICLASS IMÓVEIS - (51) 99685-8636	8400	44,54	2553,92	0	5,1	0	297,62
	28	Rua Berto Cirio, 1	IMOBILIÁRIA MUCK - (51) 3462-4444	27300	90	2553,92	0	5,9	0	164,84
	29	Rua Berto Cirio, 331	Auxiliadora - (51) 98121-1641	2310	22	2553,92	0	3,5	0	519,48
	30	Rua Major Sezefredo, 261	Auxiliadora Predial - Bela Vista - (51) 99935-8557	540	15	3498,77	0	4,6	1	1222,22
	31	Rua Rio de Janeiro 100	Bah Imóveis - (51) 99816-1717	550	11	2272,48	0	0,4	1	1090,91
	32	Rua Gildo de Freitas, 100	USUÁRIO NEWCORE - (11) 95819-6257	2104	25	1679,62	0	7,7	1	502,51
	33	Rua Amsterdã, 20	IMOBILIÁRIA MUCK - (51) 3462-4444	185	9	1583,72	0	6,8	1	913,51
	34	Rua Bandeirantes, 1	ARX - (51) 98505-5010	1320	22	4203,58	0	4,1	1	1363,64
	35	Rua Gildo de Freitas, 1365	IMOBILIÁRIA MUCK - (51) 3462-4444	3008	48	2113,11	0	7,3	1	315,82
	36	Rua Treze de Maio, 480	Clóvis Passos - (51) 99943-0524	17400	100	4000,15	0	7,1	1	431,03
	37	Rua Machadinho, 282	A. Show Imobiliária - (51) 98914-0119	848	16	4131,54	0	5,4	1	943,4
	38	Rua Machadinho, 640	GALLINA NEGOCIOS - (51) 99640-1920	500	10	2656,01	0	5,8	1	600
	39	Rua Primavera	Benin Jardim do Lago - (51) 3077-1588	3003	39	2052,54	0	6,5	1	744,92

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESC N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO II PLANILHA DE CÁLCULO

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
SÃO PAULO CAPITAL
Jardim Paulistano
São Paulo
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

CÁLCULO PARA VALOR DE MERCADO

Data de referência:

20/07/2023 18:53:37

Informações complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 39
- Número de dados considerados: 30

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,880760
- Coeficiente de determinação: 0,775739
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,739857
- Fisher-Snedecor: 21,62
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,691575

Normalidade dos resíduos

- 70% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 86% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Area	ln(x)	-7,00	0,01	-15,70 %
• Setor Censitario	x	3,53	0,16	7,67 %
• Dist. Cruzamento	x	-1,68	10,53	-3,88 %
• Data	x	2,87	0,82	31,10 %
• V. Unit.	ln(y)			

Moda:

V. Unit. = 2769,2451 * Area ^ -0,26736867 * e ^ (0,00017458501 * Setor Censitario) * e ^ (-0,054154553 * Dist.Cruzamento) * e ^ (0,27096209 * Data)

Data de referência:

20/07/2023 18:53:44

Dados do imóvel avaliado:

- Area 381,15
- Setor Censitario 2.052,54
- Dist. Cruzamento 6,70
- Data 1,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- V. Unit. Médio: 737,88
- V. Unit. Mínimo: 647,57
- **V. Unit. Máximo: 840,78**

Devido análise mercadológica adotou-se o valor máximo.

Precisão: Grau III

Valor de mercado de venda do terreno:

R\$840,78 x 381,15m² = R\$320.463,30

IMÓVEL:												
1- CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:												
ITEM	ESPECIFICAÇÃO:	ÁREA (m2) CONS- TRUIDA	CUSTO (CUB) R\$ / m2	BDI %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO GRAU	FATOR ADEQ. CUB	VIDA ÚTIL anos	IDADE APAR. anos	% Vida	Tabela Ross- Heidecke	DEPRE- CIA- ÇÃO	VALOR DE REEDIÇÃO R\$
01	EDIFICAÇÃO COMERCIAL / BARRACÃO	375,73	1216,27	22,12	E	1,00	60	27	45,00	45,60	0,544	303.592,87
02												
03												
04												
TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA:		375,73										
* CUB-PR- médio - SINDUSCON-RS												
											VALOR DA EDIFICAÇÃO /	TOTAL: R\$ 303.592,87
												R\$ / m2 808,01
2- CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA DE TERRENO:												
		At=	381,15	m2								
		PREÇO=	840,78	R\$ /m2 (Equação no Laudo de Avaliação)								
		Vt=	320.463,30	R\$								
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:				303.592,87	R\$							
VALOR DA ÁREA DE TERRENO:				320.463,30	R\$							
FATOR COMERCIALIZAÇÃO:				0,90								
VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL:				561.650,55	R\$	1.494,82	R\$ / m2					

COM ARREDONDAMENTO CONFORME NBR 14653-2, TEMOS QUE O VALOR DE MERCADO DO AVALIANDO É DE:

R\$560.000,00
 (Quinhentos e sessenta mil reais)

CÁLCULO PARA VENDA DO TERRENO (LIQUIDAÇÃO FORÇADA)

Fórmula de Aplicação

$$Valor\ de\ Liquidação\ Forçada = \frac{Valor\ de\ Mercado}{(1 + i)^n}$$

Valor de Mercado	R\$ 561.650,55
i - Taxa de Desconto	12,000%
n - número de meses	36
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 399.771,77
Coefficiente Calculado	0,712

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTTO WILLY GUBEL JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 19:04, sob o número WGRU23704918164. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025650-49.2017.8.26.0224 e código sSiw5HXp.

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

<u>DADOS</u>		<u>VARIÁVEIS</u>	
Total da Amostra	: 39	Total	: 7
Utilizados	: 30	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 25

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

<u>COEFICIENTES</u>		<u>VARIAÇÃO</u>	
Correlação	: 0,88076	Total	: 7,23357
Determinação	: 0,77574	Residual	: 18348043,01757
Ajustado	: 0,73986	Desvio Padrão	: 0,25473

<u>F-SNEDECOR</u>		<u>D-WATSON</u>	
F-Calculado	: 21,61929	D-Calculado	: 2,32556
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

<u>NORMALIDADE</u>		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	86
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 2769,245092 * X_1^{-0,267369} * 2,718^{(0,000175 * X_2)} * 2,718^{(-0,054155 * X_3)} * 2,718^{(0,270962 * X_4)}$$

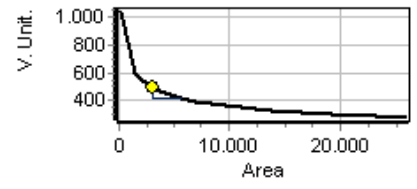
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

<u>AMOSTRA</u>		<u>MODELO</u>	
Média	: 721,20	Coefic. Aderência	: 0,69158
Variação Total	: 3029619,74	Varição Residual	: 934409,35
Variância	: 100987,32	Variância	: 37376,37
Desvio Padrão	: 317,79	Desvio Padrão	: 193,33

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

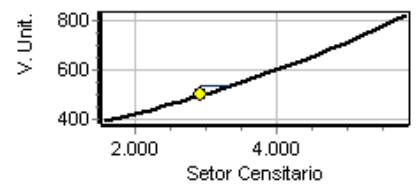
X₁ Area

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 185,00 a 27300,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -15,70 % na estimativa



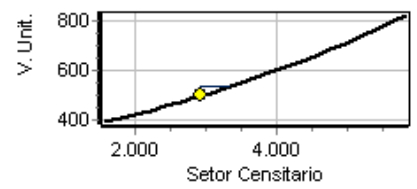
*** Frente**

Testada do terreno, medida em metros.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 9,00 a 100,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



X₂ Setor Censitario

Setor censitário, conforme IBGE 2010.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 1583,72 a 5818,88
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 7,67 % na estimativa



*** Esquina**

Terreno de esquina = 1;
 Demais = 0.
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



Micronumerosidade: atendida.

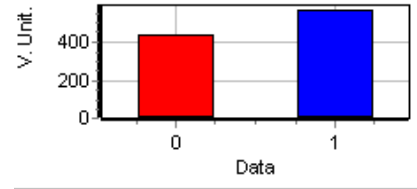
X₃ Dist. Cruzamento

Distancia do cruzamento R. Ver. Antonio Ferreira com Dr. Barcelos (Km).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,40 a 7,70
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,88 % na estimativa



X4 Data

Dez/21 = 0;
 Jul/ = 1
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 31,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y V. Unit.

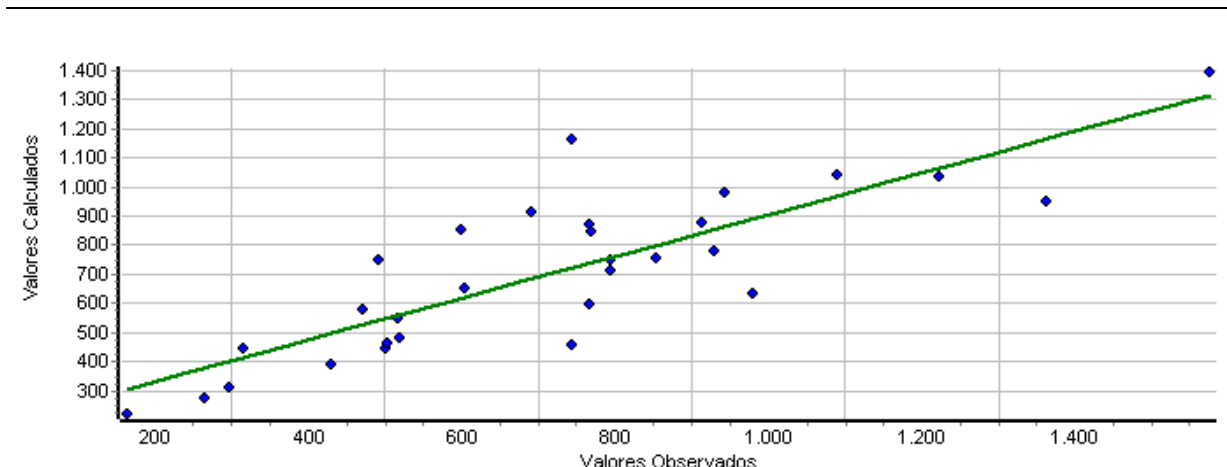
Tipo: Dependente
 Amplitude: 164,84 a 1575,56

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

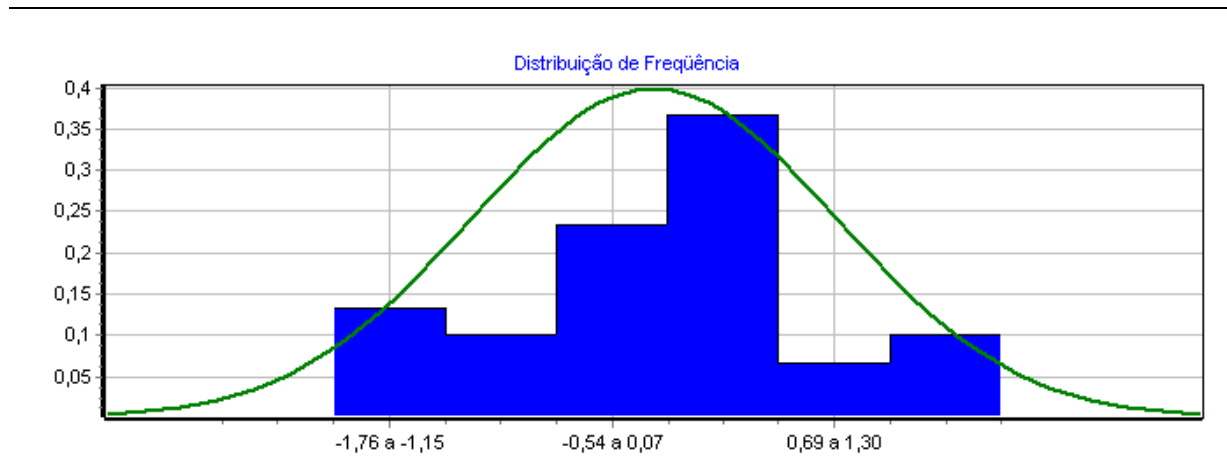
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,73986)
X1 Area	ln(x)	-7,00	0,01	0,25908
X2 Setor Censitario	x	3,53	0,16	0,62484
X3 Dist. Cruzamento	x	-1,68	10,53	0,72161
X4 Data	x	2,87	0,82	0,66741

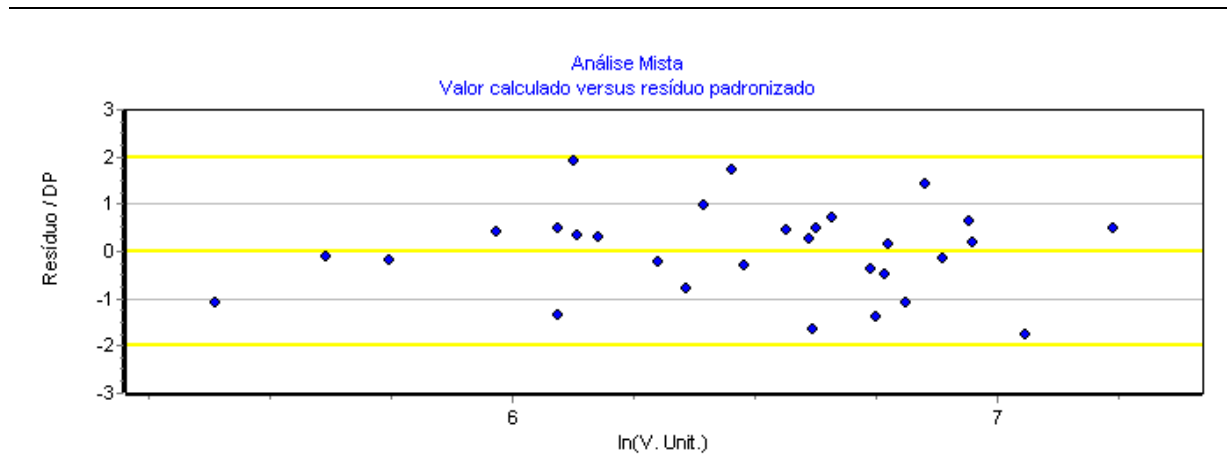
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Area	Setor Censitario	Dist. Cruzamento	Data	V. Unit.
X ₁	ln(x)		43	17	42	81
X ₂	x	-14		2	39	58
X ₃	x	19	-28		16	32
X ₄	x	5	-15	5		50
Y	ln(y)	-74	45	-38	18	

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO III FOTOGRAFIAS

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
SÃO PAULO CAPITAL
Jardim Paulistano
São Paulo
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESSP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS



Foto 01- Fachada

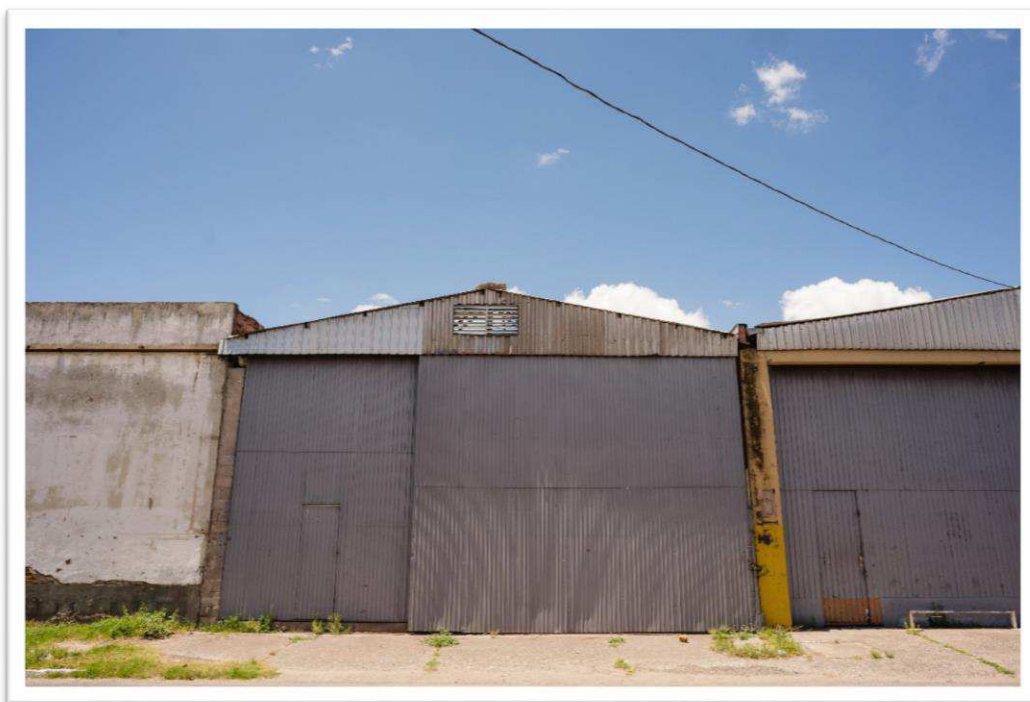


Foto 02 - Fachada

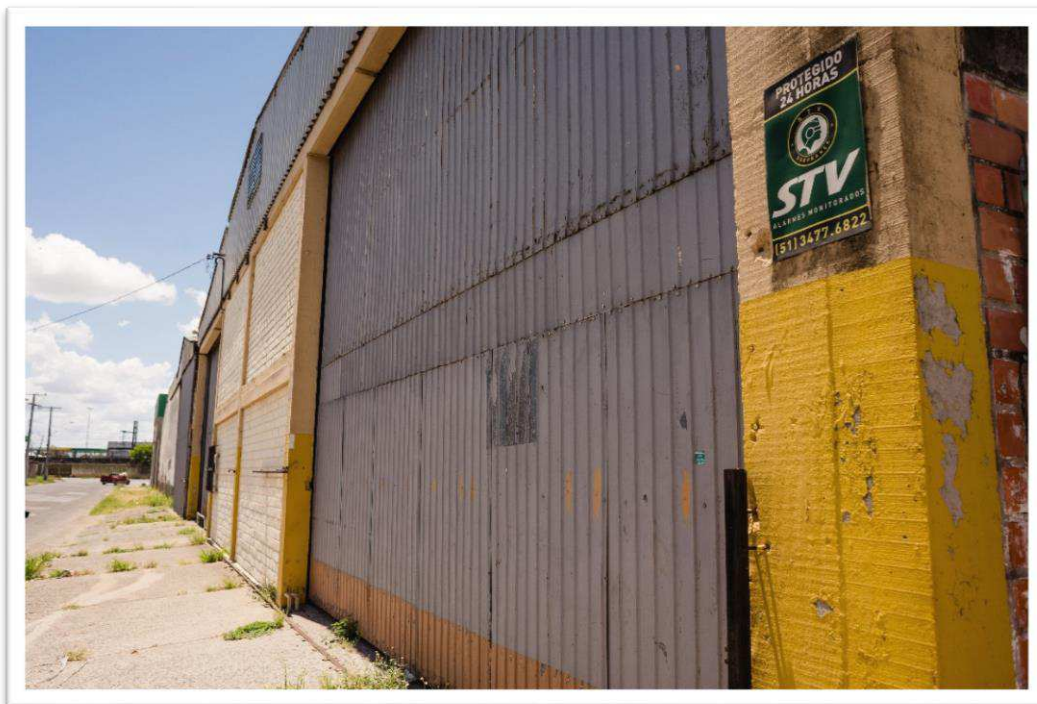


Foto 03 – Entorno

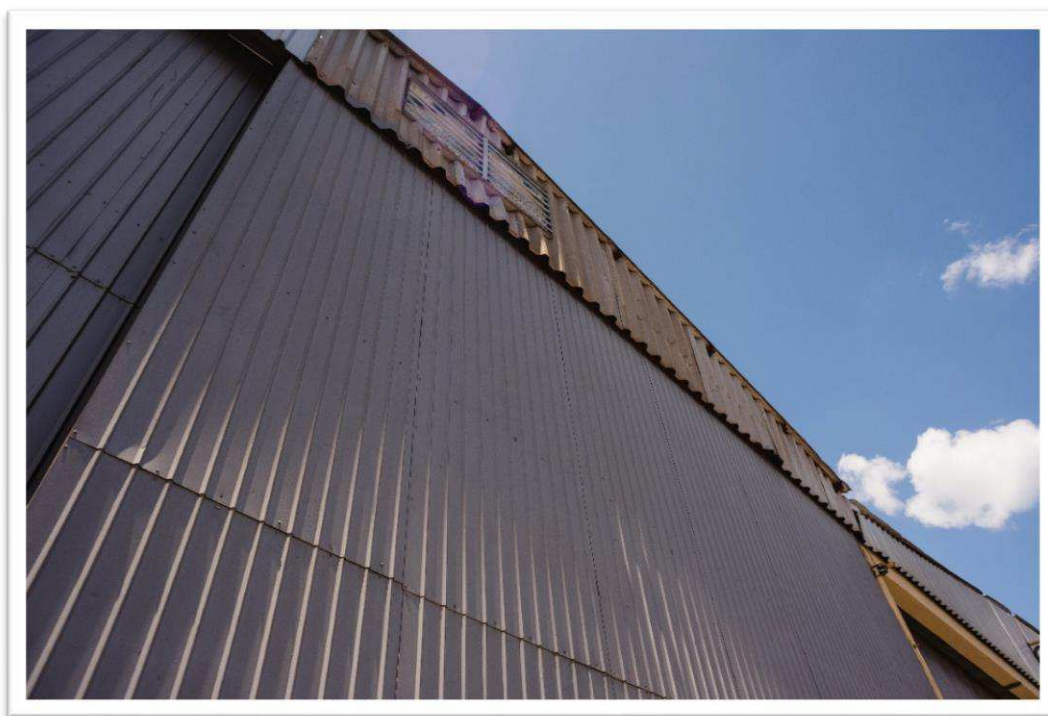


Foto 04 – Portão

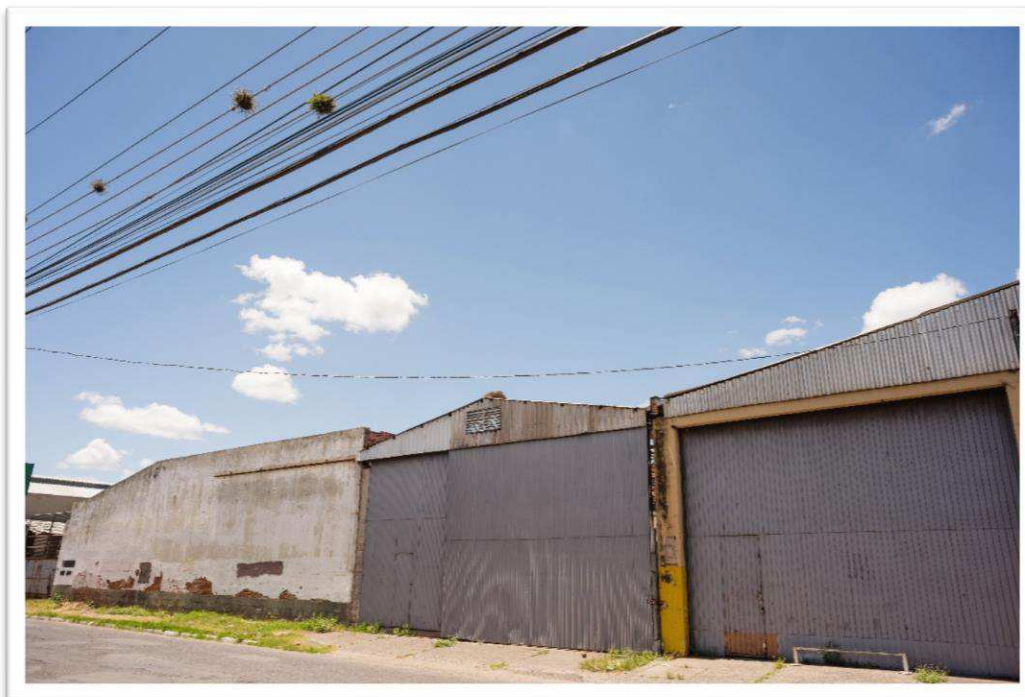


Foto 05- Frente

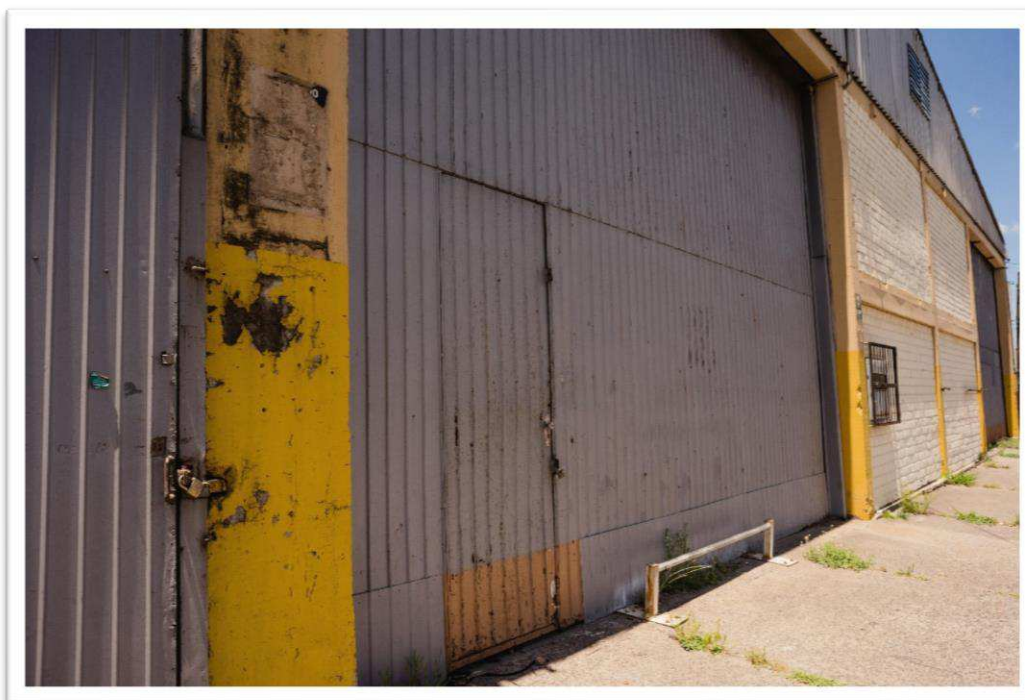


Foto 06- Portão de Entrada

Jorge Ferlin Dale Nogari dos Santos

Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR N° 606/98 - JUCESS N° AARC-234 - JUCISRS N° 395/2019 - JUCESP N° 1166

Leiloeiro Rural - FAEP N° 001/96 - FAEB N° 003/2020

Engenheiro Agrônomo Avaliador - CREA/PR N° 24.846/D - CREA/SC N° 095.044-4 - CREA/RS

ANEXO IV DOCUMENTAÇÃO

PARANÁ
CURITIBA
Rua Chanceler Lauro Muller, n° 35
Bairro Parolin – CEP 80.220-330
Fones: +55 (41) 3333-1515 / 3333-2020

gerencia@nogari.com.br

SANTA CATARINA
FLORIANÓPOLIS
Rod. José Carlos Daux, n° 4150
ACATE – CEP 88.032-005
Fone: +55 (48) 3025-1010

RIO GRANDE DO SUL
PASSO FUNDO
Av. Brasil Leste, n° 1815
Bairro Petrópolis – CEP 99.050-073
Fones: +55 (54) 3313-0232 / 3313-6708

www.nogarileiloes.com.br

SÃO PAULO
SÃO PAULO CAPITAL
Jardim Paulistano
São Paulo
WhatsApp: +55 (11) 95680-4593



República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

fls. 2654

CERTIDÃO

Página 1/5

Cadastro 1

24.858
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro N.º 2 — Registro Geral

Canóas, 06 de abril de 19 83

FL. MATRÍCULA

01 24.858

Imóvel - PRÉDIO DE MADEIRA Nº 110, da rua General Câmara, na cidade de Canoas, no quarteirão formado pelas ruas General Câmara, Farrapos, Avenida Guilherme Schell e Dique; confrontando: - ao norte, onde faz frente, na extensão de 9,90m, no alinhamento da rua General Câmara, ao sul, onde faz fundos, na extensão de 9,90m com propriedades que são ou foram de Gastão Rhodes, e, pelos lados por um lado na extensão de 38,50m de frente aos fundos, também com propriedades que são ou foram de Gastão Rhodes, e, pelo outro lado, na extensão de 38,50m de frente aos fundos, com propriedades de que são ou foram de Emílio Procasso. Proprietário - da Nova Propriedade - GILMAR MACIEL LIMA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF nº278.056.620-53, domiciliado na rua Uruguaiana nº610, na cidade de Canoas. Proprietário do Usufruto - JACIRA MACIEL VIEIRA, brasileira, solteira, maior, comerciante, CPF nº395.570.300-20, domiciliada na cidade de Canoas, no endereço acima aludido. Origem - Transcrição - 34.816, Fls.262 Lº 3-S, deste Ofício, em 06.11.1967. P. nº47.890 Lº 1-D. C.593,00. Canoas, 06 de abril de 1983. Dou fé. (escrivente Nilda Dirce Scarpelini). Bel. João Cesar, oficial.

381

R-1-24.858. . . Compra e venda - Transmissor da Nova Propriedade - Gilmar Maciel de Lima, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF nº278.056.620-53, domiciliado na cidade de Canoas, Transmissor do usufruto vitalício - Jacira Maciel Vieira, brasileira, solteira, maior, comerciante, CPF nº395.570.300-20, domiciliada na cidade de Canoas, aliena todo o imóvel constante da matrícula acima. Adquirente - ALBERTO GUILHERME HAHN, brasileiro, comerciante aposentado, casado com ILMA ZERMIANI HAHN, CPF nº024.698.550-04, domiciliados na Avenida Getúlio Vargas, nº 1.639, na cidade de Canoas. Ítulo - Escritura Pública de Compra e venda, lavrada nas notas do 2º Tabelionato da Cidade de Canoas, Lº61-A, Fls.047, nº15.518/031, em 05.04.1983. Valor - R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil cruzeiros) - Avaliação Fiscal - R\$2.400.000,00. P. nº47.890 Lº 1-D. C.9.179,00. - Canoas, 06 de abril de 1983. Dou fé. (escrivente Nilda Dirce Scarpelini). Bel. João Cesar, oficial.

CONTINUA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTTO WILLY GUBEL JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 19:04, sob o número WGRU23704918164. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025650-49.2017.8.26.0224 e código sSiw5HXp.

CERTIDÃO

Página 2/5



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS
Livro N.º 2 – Registro Geral

Canoaas, 27 de maio de 1997.

FLS.
01v

MATRICULA
24.858

Continuação da matrícula 24.858.....
R-2-24.858. . .Compra e Venda - Transmitentes: Alberto Guilherme Hahn, comerciante aposentado, brasileiro, CPF n° 024.698.550-04 e sua mulher Ilma Zerniani Hahn, do lar, brasileira, CI n° 6020293277, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na Avenida Getúlio Vargas n° 1.639, na cidade de Canoas, alienam todo o imóvel constante da matrícula acima. Adquirente: RAPIDO TRANSPAULO LTDA, CGC/MF n° 88.317.847/0001-45, com sede na Avenida Guilherme Schell n° 520, na cidade de Canoas, neste ato representada pelo sócio Augusto Grando, brasileiro, casado, empresário, CI n° 1022602955, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre. Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelionato da cidade de Canoas, Lv.170-C, fls. 180v a 181v, sob n° 43.873-113 em 23.05.1997. Valor: R\$15.000,00 (quinze mil reais). Avaliação Fiscal: R\$15.000,00 Guia IT n° 948. (P.n° 136.378 Lv.1-J de 26.05.1997). EM:80,60 (8,93 URE). Canoas, 27 de maio de 1997. Dou fé. (escrevente Carla Adriane Barts). Pel. João César, Oficial.

AV-3-24.858, de 28 de junho de 2017. INDISPONIBILIDADE. Conforme Relatório da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, cadastrado em 23/06/2017, sob protocolo n° 201706.2310.00308765-IA-031, extraído dos autos do processo n° 00207749520175040203, por ordem de GIOVANI PEREIRA AVILA, da 3ª VARA DO TRABALHO DE CANOAS, que nesta data, fica indisponível o imóvel constante da matrícula acima.

PROTOCOLO: 341.017 de 26.06.2017. Escrevente, Fernanda Ribeiro Costano.
Escrevente Autorizado(a)
Registrador Designado
Emolumentos: Isento. Selo Digital n° 0103.03.1500001.68565 - Isento.

AV-4-24.858, de 28 de junho de 2017. INDISPONIBILIDADE. Conforme Relatório da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, cadastrado em 23/06/2017, sob protocolo n° 201706.2310.00308771-IA-430, extraído dos autos do processo n° 00206622920175040203, por ordem de GIOVANI PEREIRA AVILA, da 3ª VARA DO TRABALHO DE CANOAS, que nesta data, fica indisponível o imóvel constante da matrícula acima.

PROTOCOLO: 341.017 de 26.06.2017. Escrevente, Fernanda Ribeiro Costano.
Escrevente Autorizado(a)
Registrador Designado
Emolumentos: Isento. Selo Digital n° 0103.03.1500001.68565 - Isento.

AV-5-24.858, de 28 de junho de 2017. INDISPONIBILIDADE. Conforme Relatório da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, cadastrado em 23/06/2017, sob protocolo n° 201706.2310.00308778-IA-109, extraído dos autos do processo n° 00207818720175040203, por ordem de GIOVANI PEREIRA AVILA, da 3ª VARA DO TRABALHO DE CANOAS, que nesta data, fica indisponível o imóvel constante da matrícula

CONTINUA A FICHA N.º

Continua na página 3



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTTO WILLY GUBEL JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 19:04, sob o número WGRU23704918164. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025650-49.2017.8.26.0224 e código sSiw5HXp.

CERTIDÃO

Página 3/5



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

Canoas 20 de junho de 2017

PLS.

MATRÍCULA

02

24.858

acima.

PROCOLO: 341.017 Lv 1-2 de 26.06.2017. Escrevente: Fernanda Ribeiro Caetano.

Escrevente Autorizado(a)

Registrador Designado

Emolumentos: Isento. Selo Digital nº 0103.03.1500001.68575 - Isento.

Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital nº 0103.01.1700001.24456 - Isento.

AV-6-24.858, de 28 de junho de 2017. **INDISPONIBILIDADE**. Conforme Relatório da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, cadastrado em 23/06/2017, sob protocolo nº 201706.2310.00308784-IA-680, extraído dos autos do processo nº 00207818720175040203, por ordem de GIOVANI PEREIRA AVILA, da 3ª VARA DO TRABALHO DE CANOAS, que nesta data, fica indisponível o imóvel constante da matrícula acima.

PROCOLO: 341.017 Lv 1-2 de 26.06.2017. Escrevente: Fernanda Ribeiro Caetano.

Escrevente Autorizado(a)

Registrador Designado

Emolumentos: Isento. Selo Digital nº 0103.03.1500001.68635 - Isento.

Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital nº 0103.01.1700001.24554 - Isento.

AV-7-24.858, de 28 de junho de 2017. **INDISPONIBILIDADE**. Conforme Relatório da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, cadastrado em 23/06/2017, sob protocolo nº 201706.2310.00308796-IA-000, extraído dos autos do processo nº 00207333120175040203, por ordem de GIOVANI PEREIRA AVILA, da 3ª VARA DO TRABALHO DE CANOAS, que nesta data, fica indisponível o imóvel constante da matrícula acima.

PROCOLO: 341.017 Lv 1-2 de 26.06.2017. Escrevente: Fernanda Ribeiro Caetano.

Escrevente Autorizado(a)

Registrador Designado

Emolumentos: Isento. Selo Digital nº 0103.03.1500001.68683 - Isento.

Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital nº 0103.01.1700001.24604 - Isento.

AV-8-24.858, de 28 de junho de 2017. **INDISPONIBILIDADE**. Conforme Relatório da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, cadastrado em 23/06/2017, sob protocolo nº 201706.2310.00308809-IA-500, extraído dos autos do processo nº 00207783520175040203, por ordem de GIOVANI PEREIRA AVILA, da 3ª VARA DO TRABALHO DE CANOAS, que nesta data, fica indisponível o imóvel constante da matrícula acima.

PROCOLO: 341.017 Lv 1-2 de 26.06.2017. Escrevente: Fernanda Ribeiro Caetano.

Escrevente Autorizado(a)

Registrador Designado

Emolumentos: Isento. Selo Digital nº 0103.03.1500001.68687 - Isento.

Processamento eletrônico de dados: Isento. Selo Digital nº 0103.01.1700001.24611 - Isento.


AV-9-24.858, de 28 de junho de 2017. **INDISPONIBILIDADE**. Conforme Relatório da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, cadastrado em 23/06/2017, sob protocolo nº 201706.2310.00308817-IA-790, extraído dos autos do processo nº 00207047820175040203, por ordem de GIOVANI PEREIRA AVILA, da 3ª VARA DO TRABALHO DE CANOAS, que

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 4



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTTO WILLY GUBEL JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 19:04, sob o número WGRU237049181616. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025650-49.2017.8.26.0224 e código sSiw5HXp.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

CREA-PR

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720216551742

1. Responsável Técnico

RAFAEL ROSS KINDER

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL** RNP: 1716405471
Carteira: PR-161448/D

2. Dados do Contrato

Contratante: **RÁPIDO TRANSPAULO LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** CNPJ: 88.317.347/0074-09
AV MANOEL DOMINGOS PINTO, 274
SALA 24 PARQUE ANHANGUERA - SAO PAULO/SP 05120-000
Contato: (Sem número) Celebrado em: 15/12/2021
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R GENERAL CAMARA, 110
RIO BRANCO - CANGAS/RS 92200-130
Data do início: 16/12/2021 Prazo de término: 23/12/2021

4. Atividade Técnica

Elaboração (Avaliação) de imóveis

	Quantidade	Unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART	301,15	M2

7. Assinaturas

Declaro ser o responsável pelas informações acima

CURITIBA Local, 23 de DEZEMBRO de 21 data

Rafael Kinder


RAFAEL ROSS KINDER - CPF: 083.626.519-95

RÁPIDO TRANSPAULO LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CNPJ: 88.317.347/0074-09

8. Informações:

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.crea.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o serviço contratado.

Assessor: neste site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0667




Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em: 23/12/2021

Valor Pago: R\$ 88,78

Novo número: 243101720216551742

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://servicos.crea-pr.org.br/publicos/>
Inscricao em: 23/12/2021 15:59:05



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTTO WILLY GUBEL JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2023 às 19:04, sob o número WGRU23704918164. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025650-49.2017.8.26.0224 e código sSiw5HXp.