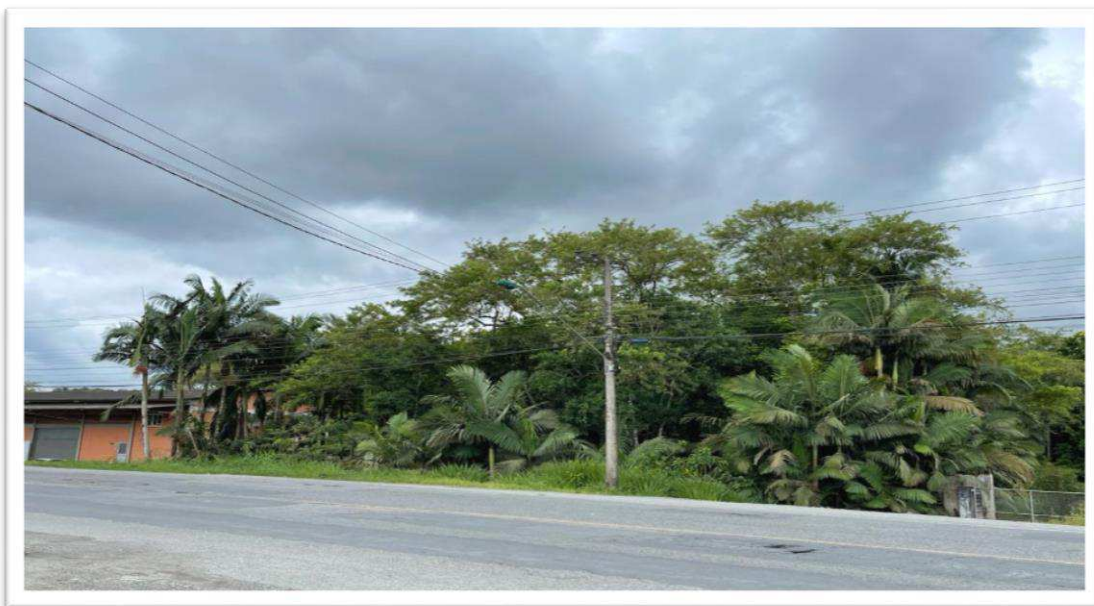


LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO.
FINALIDADE: JUDICIAL – ALIENAÇÃO.
SOLICITANTE: RAPIDO TRANSPAULO LTDA.
PROPRIETÁRIOS: RAPIDO TRANSPAULO LTDA.
IMÓVEL: TERRENO.
LOCAL: RUA DR. PEDRO ZIMMERMANN, ENTRE OS NÚMEROS 3000 E 3110, BLUMENAU, SANTA CATARINA.
DATA: 24/07/2023



VALOR MÉDIO DE MERCADO:
R\$925.000,00
(Novecentos e vinte e cinco mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:
R\$658.000,00
(Seiscentos e cinquenta e oito 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	10
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	10
ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL)	11
ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO)	13
ANEXO III (FOTOGRAFIAS)	23
ANEXO IV (DOCUMENTAÇÃO)	27

SOLICITANTE

RAPIDO TRANSPAULO LTDA
CNPJ: 88.317.847/0001-45

PROPRIETÁRIO

RAPIDO TRANSPAULO LTDA, conforme matrícula 24.135.

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 –
EMPREENDIMENTOS

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	II
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	II
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					

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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
AMPLITUDE = 28,20%			
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. Ressaltamos que para esta avaliação foi verificada uma possível invasão do terreno pelo vizinho que deve ser verificado. Além disso, notou-se que o lugar apresenta um riacho que corta o terreno e com diversas áreas possíveis de preservação permanente, para cálculo desta área foi utilizado o estudo realizado pelo Eng. Romulo Zacharias. Contudo, ressaltamos de que deve ser averiguada se em Blumenau a prefeitura permite a construção perto do rio, devido ao fato dos imóveis vizinhos terem construído próximo a margem do rio. Portanto, caso haja esta possibilidade este laudo poderá sofrer alterações. Devido as possíveis restrições ambientais, adotou-se o valor mínimo para o terreno. Salientamos também da necessidade de um levantamento topográfico da área, para esta avaliação foi utilizado o software AutoCad para se obter a área de preservação, caso seja apresentado o levantamento e verificado divergências de área, este laudo poderá ser modificado.

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 Canto Grande, Bombinhas, Santa Catarina.
- 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 assume 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:

Descrição Matrícula:

2º Ofício de Registro de Imóveis.

Livro nº 02. Data: 23/10/2000

Matrícula 24.135

Identificação do imóvel: O terreno, situado nesta cidade, no bairro Itoupava Central, na Rua Dr. Pedro Zimmermann, contendo a área de dois mil, cento e sete metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados (2.107,69m²), fazendo frente em quarenta e seis metros e oitenta e sete centímetros (46,87m), com o lado par da mencionada rua Dr. Pedro Zimmermann; fundos, em linha sinuosa de quarenta e quatro metros e quarenta e oito centímetros (44,48m), com a margem direita do Ribeirão Itoupava; estremando pelo lado direito, em quarenta e dois metros e trinta e seis centímetros (42,36m), com terras da firma Rápida Transpaulo Ltda.; e, pelo lado esquerdo, em trinta e oito metros e trinta e sete centímetros (38,37m), com terras de Avelino Waltrich, sem benfeitorias, distando pelo lado esquerdo cerca de 15,00 metros da parede lateral direita do prédio nº 3000 da rua Dr. Pedro Zimmermann,, estando incluído no imóvel acima, a área de 851,27m², gravada com Preservação Permanente de Vegetação, e onerado com a faixa sanitária não edificante de 13,00 metros de largura, localizada no lado esquerdo do mesmo.

2- PROPRIETÁRIO: BIG-GIZ LTDA. EPP, CNPJ nº 84.042.993/0001-54, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade.

3- TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado nesta Serventia, no livro nº 2, sob R-6-3-6-2. Desmembrado sob AV-8-3.612, remanescente. O OFICIAL:

MICRORREGIÃO

A microrregião é mista, com possibilidade para uso comercial e residencial.

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 arbitrio, 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\$925.000,00

(Novecentos e vinte e cinco mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

R\$658.000,00

(Seiscentos e cinquenta e oito mil reais)

São Paulo, 24 de Julho de 2023.



Jorge Ferlin Dale Nogari 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 - 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 I QUADRO AMOSTRAL

Desconsi derado/a	Dado	Endereço	Observação	Area	Frete	Rua Principal	Esquina	Dist. Cruzame nto	Data	V. Unit.
	1	Rua Paul Henschel, prox 140	Sabrina da Silva corretora : 47991771665	1200	30	0	0	10,3	0	816,67
	2	Rua Bahia, prox 1396	Giovani Corretor: 47 3339-9995	1209,42	18	1	0	5,1	0	517,6
*	3	Rua Dr. Pedro Zimmermann, prox 114	Schork Imóveis: (47)996950002	1086	17,76	1	0	15,4	1	1380,29
	4	Rua Oswaldo meuche, prox 34	SHS Imóveis: 47 3323 7750	1539,21	27	0	1	8,9	0	974,53
*	5	Dr. Pedro Zimmermann, prox 7440	Schork Imóveis: (47)996950002	1262	18	1	1	14,8	1	2337,56
	6	Rua São Paulo, prox 2243	Portal Imóveis: (47) 3144-5566	1247	47	1	1	2,4	0	1363,27
	7	Rua Erwin Stein, 75	Sabrina da Silva: 47991771665	2700	35	0	0	12,7	0	179,63
	8	R OSCAR DICKMANN, 348	Sabrina da Silva: 47991771665	2500	25	0	0	14,2	0	339,2
	9	Rua Olavo Bilac, nº 173	SHS Imóveis: 47 3323 7750	1239	26,5	0	0	6	1	1452,78
	10	Rua benjamin Constant, prox 3290	SHS Imóveis: 47 3323 7750	1375	25	1	0	3,7	1	1083,64
	11	Rua Theodoro holtrup, prox 233	Dunzer Imóveis: (47) 99971-3754	1995,5	37	0	0	3,2	0	1102,48
	12	Rua Eng. Udo Deeke, prox 2195	Orbi Imóveis: (47) 3321-4200	1247	28,55	1	0	7,9	0	962,31
	13	Rua São Paulo, prox 629	ACRC Imóveis: (47) 3322-2868	1557	60	1	1	1,4	0	2312,14
	14	Rua Guilherme Scharf, prox 46	Schork Imóveis: (47)996950002	1099	38	1	1	10	0	1272,98
	15	Rua Itajaí - Vorstadt, prox 3386	L Fernando - (47) 3035-7200	2921	32,04	1	0	6	0	1129,75
	16	Rua Professor Hermann Lange, 155	Jaime Constantino Pisetta - (47) 99997-1833	7061,82	60	0	0	10,5	1	311,53
	17	Rua Agobar Branco, prox 165	LOBE Imóveis - (47) 99211-0404	304	21	0	0	3,9	0	1743,42
	18	Rua Arthur Schreiber, 500	Market imóveis - (47) 99972-0003	564	17	0	0	6,6	0	797,87
	19	Rua Hermann Tribess, 248	MRC - (47) 99191-6641	525	15	1	0	5,5	1	950,48
	20	Rua Doutor Pedro Zimmermann, 3400	Ew Corretores de Imóveis - (47) 99911-7246	12000	200	1	0	10,7	0	991,67
	21	Rua das Oliveiras, 111	Marcelo Ramos Corrêa - (47) 99193-1020	420	13	0	0	10	0	761,9
	22	Ao lado da CDA Heineken	Maina Imóveis - (47) 3019-9977	24012	100	1	0	11	1	1624,19
	23	Rua Doutor Pedro Zimmermann	IMOVEIS PORTAL LTDA - ME - (47) 99127-1080	15051	42	1	0	17,1	1	298,98
	24	Rua Doutor Pedro Zimmermann, 5899	IMOVEIS PORTAL LTDA - ME - (47) 99127-1080	3200	22	1	0	13,5	1	1200
	25	Rua Dr. Pedro Zimmermann prox 5813	Schork Imoveis Ltda - (47) 99695-0002	3276	45	1	0	13,5	1	1300,37
	26	Rua Doutor Pedro Zimmermann prox 9782	IMOVEIS PORTAL LTDA - ME - (47) 99127-1080	13909	42,3	1	0	17,1	1	467,32

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

13

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:

19/07/2023 21:55:21

Informações complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 26
- Número de dados considerados: 24

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,738271
- Coeficiente de determinação: 0,545043
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,476800
- Fisher-Snedecor: 7,99
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,545043

Normalidade dos resíduos

- 75% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 87% 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	1/x ^{1/2}	2,10	4,87	-7,86 %
• Frente	1/x ^{1/2}	-2,19	4,09	18,20 %
• Dist. Cruzamento	1/x	2,65	1,53	-3,27 %
• V. Unit.	y			

V. Unit. = 1242,1354 + 21808,588 * 1/Area^{1/2} + -5921,8748 * 1/Frente^{1/2} + 1603,5895 * 1/Dist.Cruzamento

Data de referência:

19/07/2023 21:55:33

Dados do imóvel avaliado:

- Area 2.107,69
- Frente 46,87
- Dist. Cruzamento 10,30

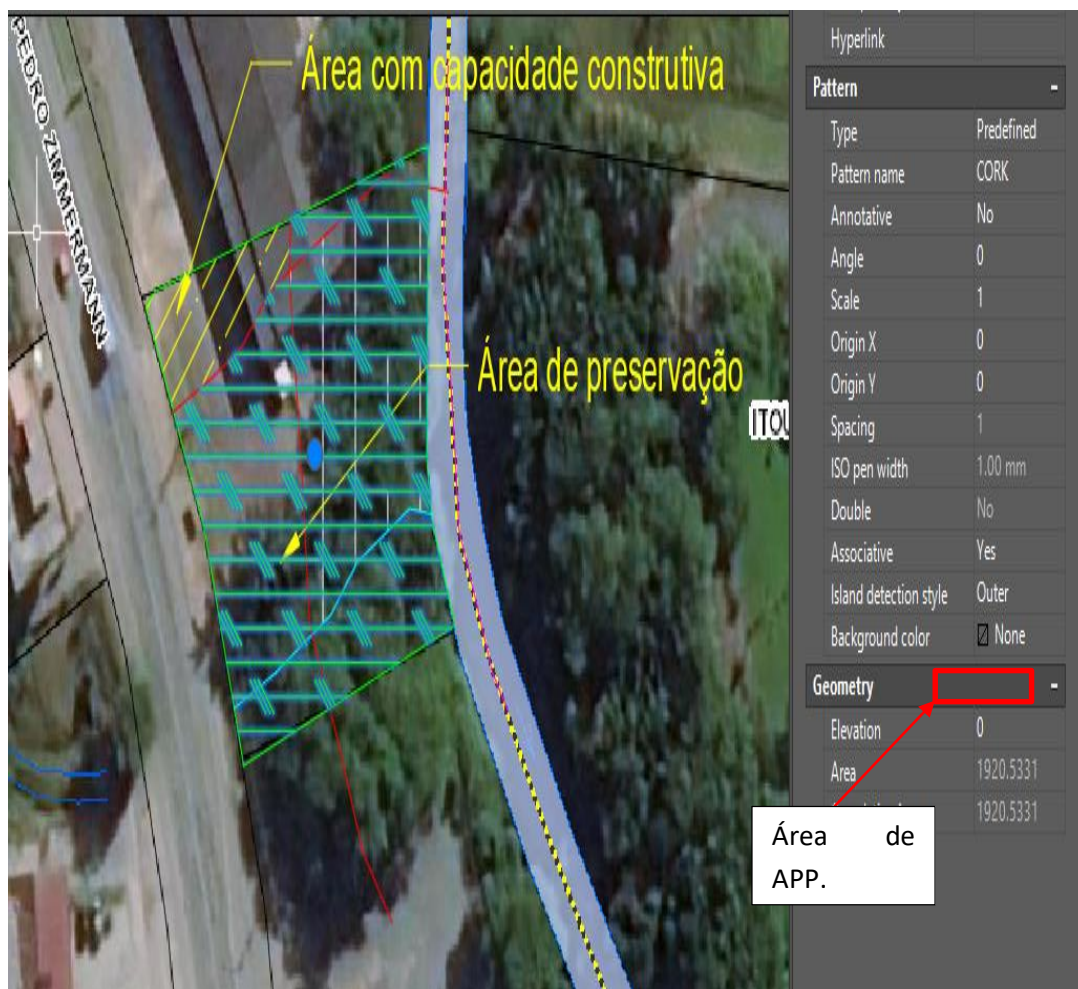
Valores da Moda para 80 % de confiança

- V. Unit. Médio: 1.007,87
- **V. Unit. Mínimo: 851,37**
- V. Unit. Máximo: 1.164,36

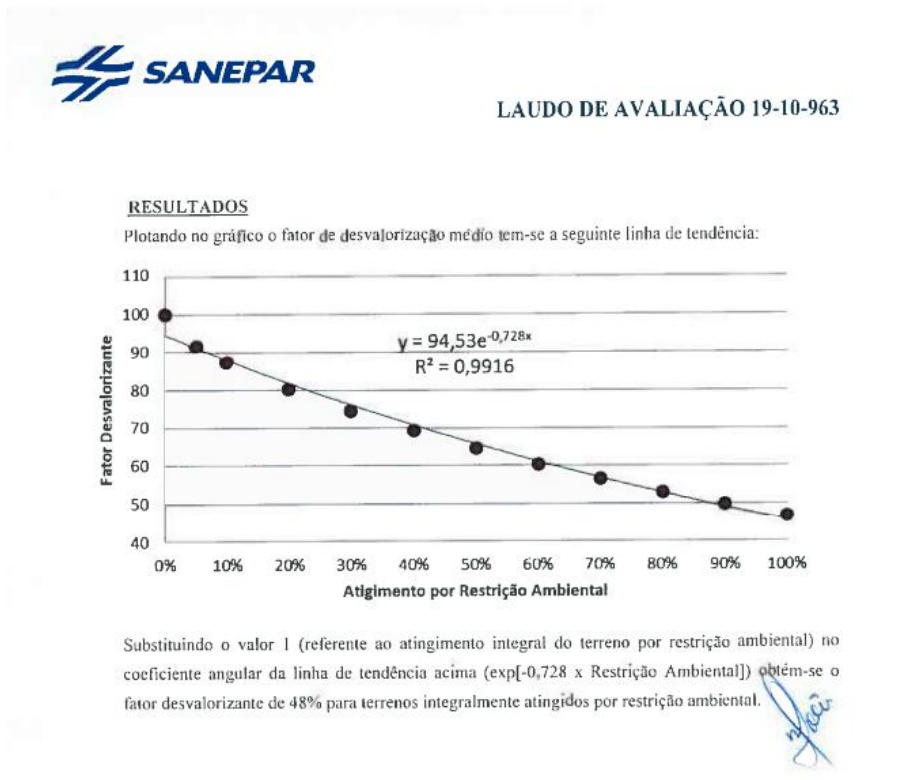
Adotado valor mínimo devido análise mercadológica.

Precisão: Grau II

Estudo da área de preservação:



Fundamentação para cálculo do valor final:



Concluímos pela razoabilidade da adoção de Índice resultante da equação gerada pelo Trabalho do eng. Rômulo Zacharias (CEA – SANEPAR) em função da razão "percentagem de área restringida" X "área total" para corrigir o valor unitário de áreas que contêm Limitações Ambientais:

$$y = e^{-0,728x}$$

... sendo "x" a razão entre a área atingida por restrição, pela área total do imóvel e "y" o Índice de depreciação a aplicar ao valor unitário (V.U.) da área, caso esta não sofresse restrição ambiental.

A equação gera a seguinte tabela:

APP/BNR	Coef. Gráfico
0	100
0,05	96
0,1	93
0,2	86
0,3	80
0,4	75
0,5	69
0,6	65
0,7	60
0,8	56
0,9	52
1	48

Sendo o Coef. Gráfico representado em percentagem.

Área atingida por restrição	1920,53
Área total	2107,69
y	0,515120414
A	2107,69
VU	851,37
y	0,515120414
VTN	R\$ 924.344,45

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

R\$925.000,00
(Novecentos e vinte e cinco mil reais)

CÁLCULO PARA VENDA DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO (LIQUIDAÇÃO FORÇADA)

Fórmula de Aplicação

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

Valor de Mercado R\$ 924.344,45

i - Taxa de Desconto 12,000%

n - número de meses 36

Valor de Liquidação Forçada R\$ 657.930,12

Coefficiente Calculado 0,712

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

<u>DADOS</u>		<u>VARIÁVEIS</u>	
Total da Amostra	: 26	Total	: 7
Utilizados	: 24	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 20

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

<u>COEFICIENTES</u>		<u>VARIAÇÃO</u>	
Correlação	: 0,73827	Total	: 5967250,47990
Determinação	: 0,54504	Residual	: 27161854,98759
Ajustado	: 0,47680	Desvio Padrão	: 368,43181

<u>F-SNEDECOR</u>		<u>D-WATSON</u>	
F-Calculado	: 7,98675	D-Calculado	: 2,15929
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

<u>NORMALIDADE</u>		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	87
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1242,135408 + 21808,587937 * 1/X_1 \frac{1}{2} + -5921,874764 * 1/X_2 \frac{1}{2} + 1603,589469 * 1/X_3$$

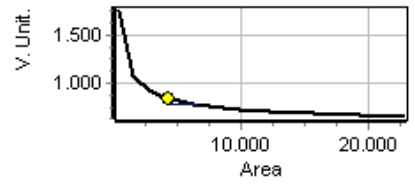
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

<u>AMOSTRA</u>		<u>MODELO</u>	
Média	: 998,11	Coefic. Aderência	: 0,54504
Varição Total	: 5967250,48	Varição Residual	: 2714839,91
Variância	: 248635,44	Variância	: 135742,00
Desvio Padrão	: 498,63	Desvio Padrão	: 368,43

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

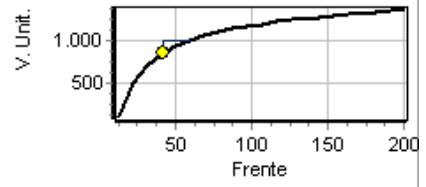
X₁ Area

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 304,00 a 24012,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -7,86 % na estimativa



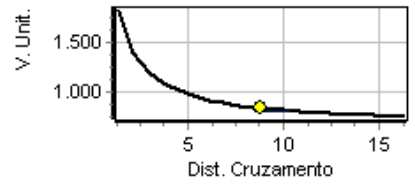
X₂ Frente

Testa do terreno, medida em metros.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 13,00 a 200,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 18,20 % na estimativa



*** Rua Principal**

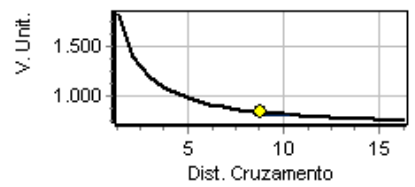
Terreno em rua principal = 1;
 Demais = 0.
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



Micronumerosidade: atendida.

*** Esquina**

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

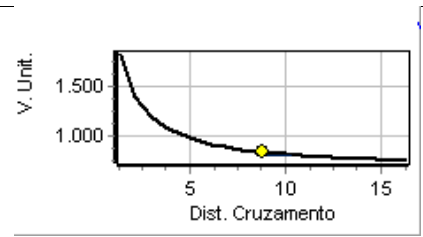


Micronumerosidade: atendida.

X₃ Dist. Cruzamento

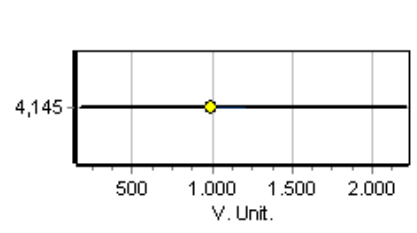
Distância em quilômetros do cruzamento da Rua Dr. Amadeu da Luz com a Rua São Paulo.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,40 a 17,10

Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,27 % na estimativa



*** Data**

Data 0 = Dez/21
 Data 1 = Jul/23
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



Y V. Unit.

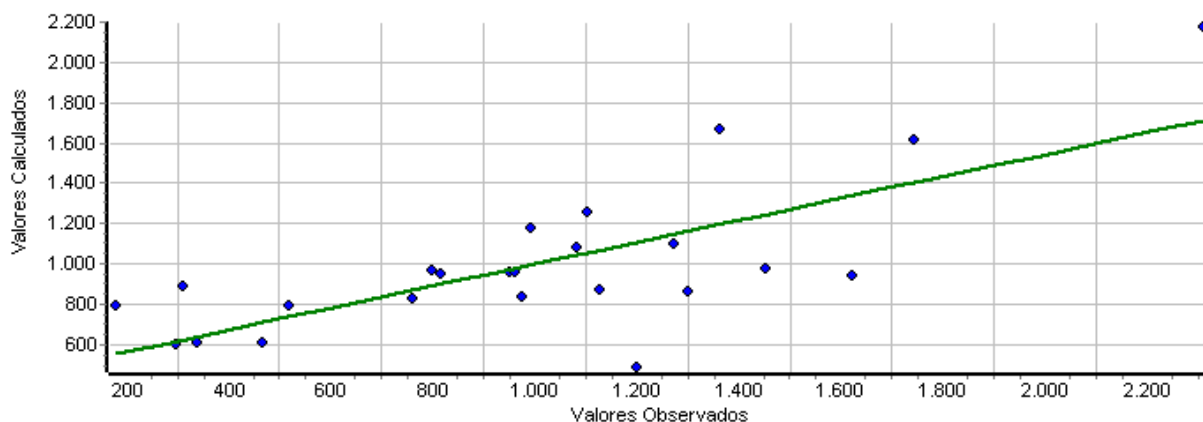
Tipo: Dependente
 Amplitude: 179,63 a 2312,14

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

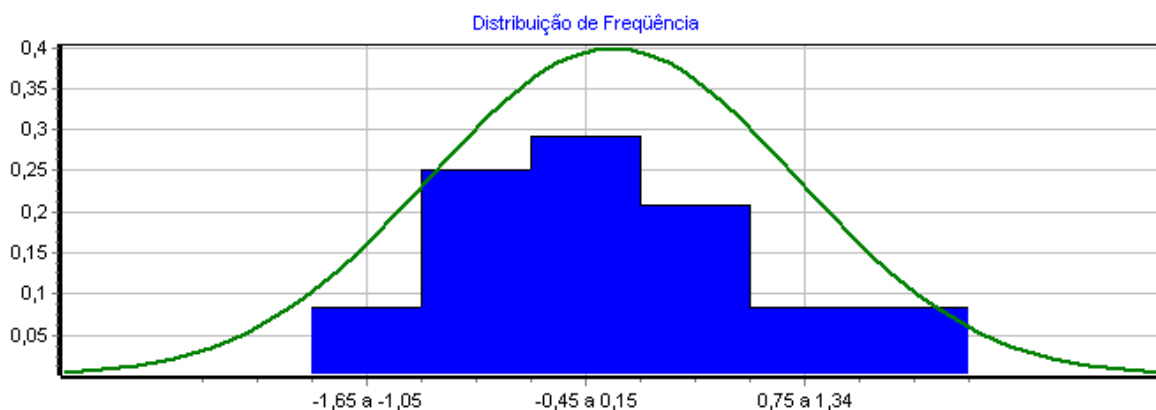
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,47680)
X ₁ Area	1/x ^{1/2}	2,10	4,87	0,39190
X ₂ Frente	1/x ^{1/2}	-2,19	4,09	0,38270
X ₃ Dist. Cruzamento	1/x	2,65	1,53	0,32661

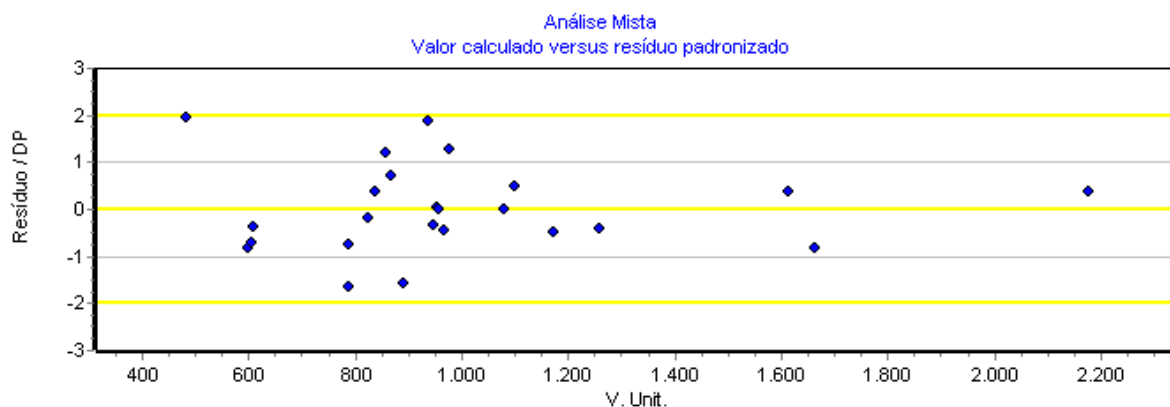
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



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	Frente	Dist. Cruzamento	V. Unit.
X ₁	1/x½		84	17	42
X ₂	1/x½	76		12	44
X ₃	1/x	25	-10		51
Y	y	25	-19	66	

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 III FOTOGRAFIAS



Foto 01: Fachada.

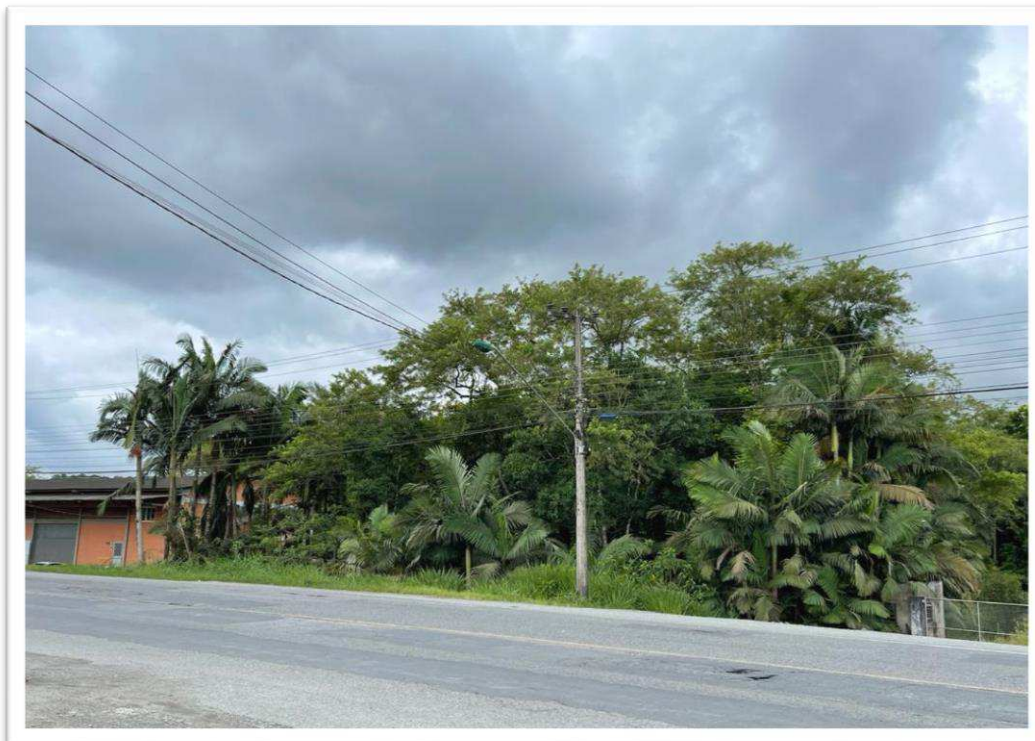


Foto 02: Fachada.



Foto 03: Entorno



Foto 04: Entorno



Foto 05: Riacho.



Foto 06: Terreno.

ANEXO IV DOCUMENTAÇÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA ————— COMARCA DE BLUMENAU

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O N° P J N° 43.040.172/0001-01
Oficial Hélio Egon Ziesarth
O P F N° 008.028.024

Oficial Substituto: Cristina Santiago Ziesarth
O P F N° 810.028.040/07

LIVRO N° 2

MATRÍCULA N° 24.135 DATA: 23.10.2000

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno, situado nesta cidade, no bairro Itoupava Central, na rua Dr. Pedro Zimmermann, contendo a área de dois mil, cento e sete metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados (2.107,69 m²), fazendo frente em quarenta e seis metros e oitenta e sete centímetros (46,87 m), com o lado par da mencionada rua Dr. Pedro Zimmermann; fundos, em linha sinuosa de quarenta e quatro metros e quarenta e oito centímetros (44,48 m), com a margem direita do Ribeirão Itoupava; estreitando pelo lado direito, em quarenta e dois metros e trinta e seis centímetros (42,36 m), com terras da firma Rápida Transpaulo Ltda.; e, pelo lado esquerdo, em trinta e oito metros e trinta e sete centímetros (38,37 m), com terras de Avalino Waltrich, sem benfeitorias, distando pelo lado esquerdo cerca de 15,00 metros da parede lateral direita do prédio n° 3.000 da rua Dr. Pedro Zimmermann, estando incluído no imóvel acima, a área de 851,27 m², gravada com Preservação Permanente de Vegetação, a cercada com a faixa sanitária não edificante de 13,00 metros de largura, localizada no lado esquerdo do mesmo.

PROPRIETÁRIO: BIG-GIZ LTDA. EPP, CNPJ n° 84.042.993/0001-54, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado nesta Serventia, no livro n° 2, sob R-6-J.6-2, desmembrado sob AV-3-3.612, renascentes. O OFICIAL: *[Assinatura]*

R-1-24.135 - 23 de Outubro de 2000.

ATO: Compra e Venda. Prenotação n° 50.230, de 18.10.2000.

TÍTULO: Escritura Pública lavrada aos 10 de outubro de 2000, no livro n° 555, às fls. 059 a 060, pelo 1º Tabelionato de Notas desta comarca.

TRANSMITENTE: BIG-GIZ LTDA. EPP, CNPJ n° 84.042.993/0001-54, já qualificada.

ADQUIRENTE: RÁPIDO TRANSPAULO LTDA., CNPJ n° 88.317.847/0001-45, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade.

VALOR: R\$.9.000,00, sendo que para efeitos fiscais o mesmo foi avaliado em R\$.10.000,00.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.
Val.: R\$.80,00. O OFICIAL: *[Assinatura]*

R.3-24135 - 16 de Fevereiro de 2016.

PRENOTAÇÃO: n° 115.239, de 05/02/2016. Em cumprimento ao Ofício/Requisição n° 16.00.00.10.34, datado de 08.01.2016, devidamente assinado eletronicamente pela Delegada da Receita Federal do Brasil, da Delegacia da Receita Federal em Novo Hamburgo-RS, Lillian Unica Trapp - Matr. 8.921 e em obediência ao artigo 64, caput e parágrafo 5º e artigo 64-A, ambos da Lei Federal n° 9.532, de 10.12.1997, procede-se ao registro de Arrolamento de Bens, estando nele incluído o imóvel da presente matrícula, sendo que ocorrendo alienação, transferência ou oneração do mesmo, deverá ser comunicado à Unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas. E-mail: ISENT0. Selo de fiscalização: DXP05318-DGFF O OFICIAL - HÉLIO EGON ZIESARTH *[Assinatura]*

AV.3-24135 - 07 de Julho de 2017.

PRENOTAÇÃO: n° 121.799, de 03/07/2017.

ATO: Indisponibilidade de Bens Imóveis.

TÍTULO: Coação lista de Indisponibilidade pendida na data de 03.07.2017, Protocolo de Indisponibilidade:

(Continua no verso.)

201707.0315.00314084-IA-081, extraído dos autos n° 00208068220175040403 da 3ª Vara do Trabalho de Caxias do Sul/RS, averba-se a indisponibilidade de bens de RÁPIDO TRANSPAULO LTDA., CNPJ n° 88.317.847/0001-45, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade.
OBJETO: O imóvel desta matrícula. Emol.: Isento. Selo de fiscalização: EII70852-P006. O OFICIAL - HÉLIO EGON ZIEBARTH

AV.4-24135 - 11 de julho de 2017.

PRENOTAÇÃO: n° 121.894, de 10/07/2017.

ATO: Indisponibilidade de Bens Imóveis.

TÍTULO: Conforme lista de Indisponibilidade gerada na data de 10.07.2017, Protocolo de Indisponibilidade: 201707.1009.00318253-IA-980, extraído dos autos n° 00217802720145040403 da 3ª Vara do Trabalho de Caxias do Sul/RS, averba-se a indisponibilidade de bens de RÁPIDO TRANSPAULO LTDA., CNPJ n° 88.317.847/0001-45, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade.

OBJETO: O imóvel desta matrícula. Emol.: Isento. Selo de fiscalização: EII70858-U4AO RS.1.85. O OFICIAL - HÉLIO EGON ZIEBARTH

AV.5-24135 - 02 de agosto de 2017.

PRENOTAÇÃO: n° 122.214, de 31/07/2017.

ATO: Indisponibilidade de Bens Imóveis.

TÍTULO: Conforme lista de Indisponibilidade gerada na data de 31.07.2017, Protocolo de Indisponibilidade: 201707.2816.00326068-IA-610, extraído dos autos n° 00208104020175040203 da 3ª Vara do Trabalho de Canoas/RS, averba-se a indisponibilidade de bens de RÁPIDO TRANSPAULO LTDA., CNPJ n° 88.317.847/0001-45, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade.

OBJETO: O imóvel desta matrícula. Emol.: Isento. Selo de fiscalização: EII70953-Q7M8. O OFICIAL - HÉLIO EGON ZIEBARTH

AV.6-24135 - 02 de agosto de 2017.

PRENOTAÇÃO: n° 122.215, de 31/07/2017.

ATO: Indisponibilidade de Bens Imóveis.

TÍTULO: Conforme lista de Indisponibilidade gerada na data de 31.07.2017, Protocolo de Indisponibilidade: 201707.2816.00326091-IA-000, extraído dos autos n° 00208208420175040203 da 3ª Vara do Trabalho de Canoas/RS, averba-se a indisponibilidade de bens de RÁPIDO TRANSPAULO LTDA., CNPJ n° 88.317.847/0001-45, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade.

OBJETO: O imóvel desta matrícula. Emol.: Isento. Selo de fiscalização: EII70954-08IT. O OFICIAL - HÉLIO EGON ZIEBARTH

AV.7-24135 - 02 de agosto de 2017.

PRENOTAÇÃO: n° 122.216, de 31/07/2017.

ATO: Indisponibilidade de Bens Imóveis.

TÍTULO: Conforme lista de Indisponibilidade gerada na data de 31.07.2017, Protocolo de Indisponibilidade: 201707.2816.00326107-IA-020, extraído dos autos n° 00208589620175040203 da 3ª Vara do Trabalho de Canoas/RS, averba-se a indisponibilidade de bens de RÁPIDO TRANSPAULO LTDA., CNPJ n° 88.317.847/0001-45, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade.

OBJETO: O imóvel desta matrícula. Emol.: Isento. Selo de fiscalização: EII70957-XJ8G. O OFICIAL - HÉLIO EGON ZIEBARTH

AV.8-24135 - 02 de agosto de 2017.

PRENOTAÇÃO: n° 122.217, de 31/07/2017.


ATO: Indisponibilidade de Bens Imóveis.

TÍTULO: Conforme lista de Indisponibilidade gerada na data de 31.07.2017, Protocolo de Indisponibilidade: 201707.2816.00326126-IA-750, extraído dos autos n° 00208598120175040203 da 3ª Vara do Trabalho de Canoas/RS, averba-se a indisponibilidade de bens de RÁPIDO TRANSPAULO LTDA., CNPJ n° 88.317.847/0001-45, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade.

OBJETO: O imóvel desta matrícula. Emol.: Isento. Selo de fiscalização: EII70958-ALPL. O OFICIAL - HÉLIO EGON ZIEBARTH

Continua à p n° 02

Página 1/1



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

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720216551521

1. Responsável Técnico
RAFAEL ROSS KINDER
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
RPP: 1735406471
Cadastro: PR-161442D

2. Dados do Contrato
Contrato: **RÁPIDO TRANSPAULO LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
AV MANOEL DOMINGOS PINTO, 274
SALA 24 PARQUE ANHANGUERA- SÃO PAULO/SP 05120-000
CNPJ: 06.317.943/0004-09
Contrato: (Sem número) Celebrado em: 18/12/2021
Tipo de contrato: Pessoa Jurídica (Classe Privada) brasileira

3. Dados de Obra/Serviço
R DOUTOR PEDRO ZIMMERMANN, 3600
ITUPORANGA- FLUMINENSIS 83068-002
Data de início: 15/12/2021 Previsão de término: 23/12/2021

4. Atividade Técnica
Elaboração
(Anulação) de projetos
Quantidade: 2
Unidade: M2
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

7. Assinaturas
Declaro ser o responsável pelas informações acima

CURITIBA 23 de DEZEMBRO de 21
Local Data

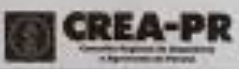
Rafael Ross Kinder
RAFAEL ROSS KINDER - CPF: 065.426.526-05

RÁPIDO TRANSPAULO LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CNPJ: 06.317.943/0004-09

8. Informações

- A ART é editada somente quando necessária, conforme informações no e-mail 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 do via eletrônica de ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o serviço contratado.

Assessor técnico: www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: (0800-04) 0002



Valor da ART: R\$ 88,78 Registrado em: 23/12/2021 Valor Pago: R\$ 96,76 Número número: 24162001732126651521

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/>
Número de série: 23/12/0002 23-88-50