PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DEXTER LATINA

R. Leozir Ferreira dos Santos, 428
São José dos Pinhais/PR.

Curitiba, 8 de junho de 2021

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 99630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Nome do Imóvel	DEXTER LATINA
Endereço	R. Leozir Ferreira dos Santos, 428
Bairro	Campo Largo da Roseira
Cidade – UF	São José dos Pinhais - PR

PROPRIEDADE	
Proprietário	DEXTER LATINA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA
Documento	Matrícula nº: 64.081
Registro de Imóveis	2 Circunscrição da Comarca de São José dos Pinhais-PR.
Ocupante	DEXTER LATINA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA
Tipo de ocupação	Proprietário

ÁREAS DO IMÓVEL		
Área do terreno	10.303,78	m²
Área construída	4.590,00	m²

* sendo que 3.687,00m² estão averbados.

VALORES	
Valor do imóvel	**R$8.542.000,00**
	Oito milhões e quinhentos e quarenta e dois mil reais.
Valor do imóvel	R$ 6.562.000,00 (Seis milhões quinhentos e sessenta e dois mil reais)
Valor do terreno	R$ 1.980.000,00 (Um milhão novecentos e oitenta reais).
Valor dos móveis	**R$713.200,00**
	Setecentos e treze mil e duzentos reais

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 99630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

DEXTER LATINA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA

2. PROPRIETÁRIO

DEXTER LATINA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA

3. OCUPANTE

DEXTER LATINA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA

4. FINALIDADE

SUBSIDIAR NEGOCIAÇÃO

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado do imóvel, máquinas e equipamentos e móveis e utensílios.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel denominado DEXTER LATINA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA. O imóvel se forma a partir do terreno da matrícula 64.081.– do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais – PR. – e das benfeitorias nele edificadas e das máquinas e equipamentos e ferramentas e móveis e utensílios.

O imóvel se localiza à R. Leozir Ferreira dos Santos, 428, no bairro Campo Largo da Roseira, da cidade de São José dos Pinhais-PR.

Área de terreno de 10.303,78 m².
Área construída de 4.590,00 m².

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1. PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- Na determinação do valor considera-se que toda a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.
- Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.

7.2. RESSALVAS

- A matrícula fornecida está datada 19 de fevereiro de 2021.

7.3. FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia:
  - Na documentação fornecida, constituída por: Matrícula nº: 64.081.
  - Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, realizada de 15 de maio de 2021.
  - Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.
- Sendo que:
  - Serão apontadas as diferenças entre a documentação e a realidade do imóvel.
  - Serão confirmadas as medidas do imóvel, sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%.
  - Serão levantadas as áreas que não possuem outra fonte de informação, sendo a precisão de + ou – 10%.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. TERRENO

- **ÁREA**

O terreno é formado por um único lote

- Matrícula **64.081** com área de **10.303,78** m².

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 99630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

- **SITUAÇÃO**

☒ Meio de quadra – 1 frente ☐ Meio de quadra – 2 frentes
☐ Esquina ☐Três esquinas ☐ Quadra inteira
☐ Várias testadas ☐ Acesso por servidão ☐ Encravado

- **TOPOGRAFIA**

☒ Plano – no nível da rua ☐ Plano – acima do nível ☒ Plano – abaixo do nível
☐ Aclive - leve ☐Aclive - moderado ☐ Aclive - acentuado
☐ Declive - leve ☐Declive - moderado ☐ Declive - acentuado
☐ Ondulado ☐ Escarpado ☐ Em platôs

- **SERVIÇOS PÚBLICOS**
  - **IMÓVEL SERVIDO DE:**

☒ Rede de água ☒ Energia elétrica ☒ Rede de esgoto
☒ Iluminação Pública ☒ Rede telefônica ☒ Rede de águas pluviais
☐ Gás canalizado ☒ Pavimentação ☒ Guias e sarjetas
☒ Transporte coletivo ☒ Comércio e serviços vicinais ☒ Coleta de lixo

- **SERVIÇOS URBANOS**
  - **NUM RAIO DE 1 km HÁ:**

☒ Comércio e serviços gerais ☒ Posto de saúde/hospital ☒ Estabelecim. de Ensino
☒ Segurança pública ☒ Rede bancária ☒ Correio
☒ Igreja ☒ Lazer e recreação ☒ Hotel/pousada

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 99630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

8.2. **BENFEITORIAS**

DADOS DAS EDIFICAÇÕES				
N°	Edificação	Área (m²)	Valor de mercado (R$)	Vida útil remanescente
1	Barracão	4.590,00	6.562.000,00	43 anos
	TOTAL	**4.590,00**	**6.562.000,00**	

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de São José dos Pinhais é classificado como aquecido em função:

- dos altos preços praticados;
- da razoável diversidade de imóveis comercializados;
- da boa quantidade de transações;
- da grande movimentação na construção civil e
- do grau de urbanização e adensamento da cidade.

A inserção do imóvel avaliando dentro do mercado imobiliário local é:

- bom pelo porte do imóvel;
- ótimo pelos outros usos que o imóvel pode abrigar;
- ótima pela idade e pelo estado de conservação das benfeitorias;
- ótima pela localização;
- ótima pela proporção do terreno no valor do imóvel;

As opções de uso do imóvel são:

- manter o uso como indústria;

Conclui-se que:

- Como indústria o imóvel pode ter bom desempenho no mercado.
- **Como condomínio de barracões, o imóvel poderá ter excelente desempenho no mercado.**
- **O imóvel é de LIQUIDEZ NORMAL, só não sendo classificado como de alta liquidez em função do grande montante envolvido e da situação econômica atual.**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

10. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação.

Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda.

10.1. MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinar o valor do imóvel é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou **o tratamento científico**.

Neste trabalho dá-se prioridade incondicional ao tratamento científico, a inferência estatística, através de modelo de regressão linear a multivariáveis. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Na impossibilidade de aplicação do método comparativo ou na inadequação da amostra em relação ao imóvel avaliando aplica-se o método evolutivo. O método evolutivo é uma conjugação de métodos em que se determina separadamente o valor do terreno e o valor das benfeitorias. A junção dos valores com a aplicação do fator de comercialização é o que define o valor de mercado neste método.

No método evolutivo, na prática, o terreno é avaliado pelo método comparativo e as benfeitorias pelo método da quantificação dos custos. **O fator de comercialização é aplicado nas formas previstas na norma**: inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

10.2. MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para determinar o valor do terreno é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

Neste trabalho dá-se prioridade incondicional ao tratamento científico, a inferência estatística, através de modelo de regressão linear a multivariáveis. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Na impossibilidade de aplicação do método comparativo ou na inadequação da amostra em relação ao imóvel avaliando **aplica-se o método involutivo**. O método involutivo para identificação do valor de mercado de um terreno se baseia no aproveitamento eficiente do terreno e num modelo de viabilidade técnico-econômica. O estudo de viabilidade considera um empreendimento hipotético compatível com as características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do produto.

10.3. MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pela diferença entre o valor do imóvel como um todo e o valor do terreno. Caso os valores do imóvel e do terreno sejam determinados pelo método comparativo direto, tem-se o valor de mercado das benfeitorias. Caso o valor do imóvel seja determinado pelo método evolutivo, o valor das benfeitorias foi previamente calculado pelo método da quantificação dos custos. Após a aplicação do fator de comercialização, refaz-se o cálculo da diferença para a determinação do valor de mercado das benfeitorias.

Independentemente dos métodos utilizados, o custo de reedição das benfeitorias é sempre determinado pelo método da quantificação, uma vez que o método é base para a determinação do valor residual e da vida útil remanescente das edificações.

O Método de Quantificação de Custos baseia-se em orçamentos para obter **o custo da edificação como nova** e em coeficientes de depreciação para adequar o valor à idade e ao estado de conservação da benfeitoria.

O método é desenvolvido da seguinte forma:

1. Especifica-se, dimensiona-se e descreve-se a benfeitoria a avaliar.
2. Levantam-se os serviços realizados na obra e suas composições de preço.
3. Pesquisam-se os preços dos insumos – material e mão-de-obra – para, através das composições dos serviços, calcular o valor unitário de cada serviço.
4. Calculam-se os quantitativos de cada serviço que, multiplicados pelos preços unitários, resultam no valor do serviço (parcial da obra). Somados os parciais, aplica-se o BDI e determina-se o custo da benfeitoria sem uso.
5. Define-se o estado físico e a idade ponderada de cada benfeitoria e aplica-se os critérios.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

11. VALORES

11.1. VALOR DO IMÓVEL

Conforme o Anexo 2 – Avaliação do imóvel.
Valor do terreno = R$ **8.542.000,00**
(Oito milhões, quinhentos e quarenta e dois mil reais).

11.2. VALOR DO TERRENO

Conforme o Anexo 3 – Avaliação do terreno.
Valor das benfeitorias = R$ **1.980.000,00**
(Um milhão, novecentos e oitenta mil reais).

11.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

Conforme o Anexo 4 – Avaliação das benfeitorias.
Valor das benfeitorias = R$ **6.562.000,00**
(Seis milhões, quinhentos e sessenta e dois mil reais).

11.4. VALOR DOS MÓVEIS E UTENSÍLIOS

Conforme o Anexo 5– Avaliação dos móveis e utensílios
Valor dos móveis e utensílios = R$ **713.200,00**
(Setecentos e treze mil e duzentos reais)

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

12.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Método Evolutivo
Grau de Fundamentação II
Método não especifica grau de precisão.

12.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Grau de Fundamentação III
Grau de Precisão III

12.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Método da Quantificação dos Custos
Grau de Fundamentação II
Método não especifica grau de precisão.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

13. CONCLUSÃO

13.1. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

- O patrimonial não inclui dívidas, obrigações trabalhistas, obrigações tributárias ou qualquer outro passivo circulante ou exigível a longo prazo.
- A avaliação dos bens engloba os itens descritos nos respectivos laudos.
- O valor da presente avaliação considera os bens livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, penhoras e hipotecas.
- O valor da avaliação considera o valor dos bens no local em que estão.
- Os itens descritos no decorrer do anexo 5 foram levantados nas datas das vistorias.

13.2. VALORES

Valor do imóvel: R$ 8.542.000,00
Oito milhões quinhentos e quarenta e dois mil reais.

Valor dos móveis e equipamentos: R$ 713.200,00
Setecentos e treze mil e duzentos reais.

14. ANEXOS

- Anexo 1 – Documentação fotográfica
- Anexo 2 – Avaliação do imóvel
- Anexo 3 – Avaliação do terreno
- Anexo 4 – Avaliação das benfeitorias
- Anexo 5 – Avaliação das máquinas e equipamentos
- Anexo 6 – Avaliação dos móveis e utensílios
- Anexo 7 – Especificação da avaliação
- Anexo 8 – Documentos

15. ENCERRAMENTO

Curitiba, 8 de junho de 2021

15.1. Responsáveis Técnicos

	Profissional:	Maria Ancila Passuello de Toledo	
Título:	Arquiteta e Urbanista	CAU:	A50.257-0
Empresa:	Valor & Arte Avaliações Patrimoniais EIRELI	CAU:	24.669-7

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 99630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

R. Leozir Ferreira dos Santos

R. Leozir Ferreira dos Santos.

Frente do imóvel R. Leozir Ferreira dos Santos

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Vista do interior do terreno – vista do barracão.

Vista do interior do terreno – vista do barracão.

Vista do interior do terreno – Fachada principal.

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

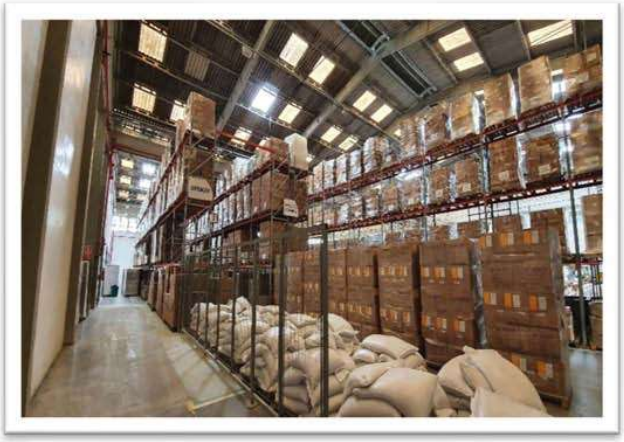
PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Vista do interior do barracão – área de cosméticos.

Vista do interior do barracão – área de armazenagem



Vista do interior do barracão – área de produção.

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Vista do interior do barracão – área de produção.

Vista do interior do barracão – área de laboratório.

Vista do interior do barracão – área de containers.

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Vista do interior do barracão – sala de treinamento.

Vista do interior barracão – área administração.

Vista do interior barracão – área refeitório.

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Vista do interior barracão – área administração.

Vista do interior do barracão – área administração

Vista do interior do barracão - recepção.

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Perímetro do terreno segundo levantamento in loco.

Perímetro do terreno segundo levantamento in loco.

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 2

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 - Batel – Curitiba/PR. | Fone/Fax: +55 41 99630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel é utilizado o método evolutivo, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método evolutivo é uma conjugação de métodos em que se determina separadamente o valor do terreno e o valor das benfeitorias. A junção dos valores com a aplicação do fator de comercialização é o que define o valor de mercado neste método.

No método evolutivo, na prática, o terreno é avaliado pelo método comparativo e as benfeitorias pelo método da quantificação dos custos. **O fator de comercialização é aplicado nas formas previstas na norma**: inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado.

2. VALOR DO TERRENO

Conforme o Anexo 3 – Avaliação do terreno:
Valor do terreno = R$ 1.980.000,00

3. CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Conforme o Anexo 4 – Análise das benfeitorias:
Custo das benfeitorias: R$ 6.562.000,00

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

4. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

O fator de comercialização pode ser inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado.

O imóvel avaliando, por se tratar de imóvel de uso específico – indústria em localização privilegiada e em desenvolvimento – não se encaixa dentro da amostra. Poderia se dizer que a amostra não é homogênea, mas a verdade é que o **imóvel avaliando é que é singular**.

É por isso que aplicar o fator de comercialização, como se o imóvel fosse do tipo comum, seria subavaliar não só as benfeitorias, mas também o terreno.

Assim, adota-se, de forma justificada, o fator de comercialização igual a 1,00.

5. VALOR DO IMÓVEL

Valor do imóvel = (Valor do terreno + Custo das Benfeitorias) x Fator de comercialização
Valor do imóvel = (1.980.000,00 + 6.562.000,00) x 1,00
Valor do imóvel = R$ 8.542.000,00
(Oito milhões, quinhentos e quarenta e dois mil reais).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 3

AVALIAÇÃO DO TERRENO

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 99630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

AVALIAÇÃO DO TERRENO

1. METODOLOGIA

Para determinar o valor do imóvel é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Uma vez determinada a amostra de referência, procedemos à escolha das variáveis que tem influência no valor do imóvel.

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa
Data do Evento	X1	Período de contagem: mensal. Tem como referência inicial o dado mais antigo.
Renda IBGE 2010	X2	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.
Infraestrutura presente no Endereço*	X3	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Pública', 'Guias e Sarjetas', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de Gás', 'Rede de Transmissão de Dados' e 'Rede de cabeamento para TV'.
Serviços Presentes no Entorno*	X4	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Comércio', 'Esporte/Lazer', 'Transporte Coletivo', 'Unidade de Saúde', 'Unidade de Segurança' e 'Coleta de Lixo'.
Tipo do Negócio (Oferta)	X5	Assume os valores: 1(presente) e 0(ausente). Faz parte do grupo de dicotomia múltipla da variável '[paradigma] Tipo do Negócio (Transação)'.
Área Privativa	X6	Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.
Coeficiente de Aproveitamento	X7	Quantitativa. Índice que, multiplicado pela área de uma unidade terrestre, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.

** variáveis desabilitadas por não passarem nos testes de hipóteses, por ter comportamento inverso ao esperado ou por correlação com outra variável.*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

2. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período da pesquisa: de 13/11/2014 a 27/05/2021
Tratamento dos dados: Estatística Inferencial - Regressão a multi-variáveis
Número de dados: **152** elementos, sendo **83** efetivamente utilizados.
A amostra encontra-se explicitada no final deste anexo.

3. ANÁLISE ESTATÍSTICA

Para o cálculo do valor unitário do imóvel avaliando foi definido o modelo estatístico que se encontra no final deste anexo, com a seguinte ordem de apresentação:

- **Resultados:** descreve o modelo apresentando informações complementares, resultados estatísticos, normalidade dos resíduos, outliers do modelo, significância dos regressores, equação de regressão e correlações entre as variáveis.
- **Equação de Regressão e testes da equação:** apresenta a equação da regressão, a forma e o comportamento de cada variável e os testes da equação para cada variável de forma numérica e de forma gráfica.
- **Resíduos:** apresenta de forma numérica e gráfica os valores observados e calculados para cada variável do modelo, e os conseqüentes resíduos absolutos, relativos e padronizados.
- **Teste de aderência:** apresenta graficamente a relação entre os valores observados e calculados e a distribuição das freqüências dos resíduos padronizados em relação à curva normal.
- **Projeção de valores:** onde se calcula o valor unitário do imóvel avaliando em função das suas características em relação às variáveis do modelo.

4. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Na seqüência apresenta-se o cálculo do Valor Unitário do terreno, fixadas suas características em relação às variáveis. O Valor Unitário é calculado para o Intervalo de Confiança de 80%. Em função do intervalo de confiança e do valor adotado apresentam-se o Campo de Arbítrio e o Intervalo de Valores Admissíveis.

Nome	valores
Data do Evento	79
Renda IBGE 2010	2.115,84
Área Privativa	10.303,78
Oferta	0,00
Coeficiente de Aproveitamento	1,00

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 3 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

		Intervalo de confiança		
Endereço	Área do terreno	Limite superior	Estimativa central	Limite inferior
R. Leozir Ferreira dos Santos, 428		238,61	214,26	192,40
	10.303,78	2.458.584,95	2.207.687,90	1.982.447,27

		Campo de arbítrio		
Endereço	Área do terreno	Limite superior	Valor médio	Limite inferior
R. Leozir Ferreira dos Santos, 428		246,40	214,26	182,12
	10.303,78	2.538.851,39	2.207.687,90	1.876.524,41

		Intervalo de valores admissíveis		
Endereço	Área do terreno	Valor máximo	Valor adotado	Valor mínimo
R. Leozir Ferreira dos Santos, 428		221,26	**192,40**	182,12
	10.303,78	2.280.000,00	1.980.000,00	1.877.000,00

5. VALOR DO IMÓVEL

Valor do imóvel = Área de terreno x Valor unitário
Valor do imóvel = 10.303,78 x 192,40
Valor do imóvel = R$ 1.982.447,27
Valor do imóvel = R$ **1.980.000,00**
(Um milhão, novecentos e oitenta mil reais)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Nº do Elemento	D	Endereço	Cidade	Bairro	Área privativa	Data de evento	Renda IBGE	Infra endereço*	Serviços entorno	Oferta	CA*	Valor total	Valor unitário/m²
1		Rua Everton Pugim de Abreu, 0 (S/N)	São José dos Pinhais	São Marcos	28.369,17	24	1.869,66	6,00	1,00	0	2	7.000.000,00	R$ 246,75
2	*	Rua Doutor Claudino dos Santos, 600 (numeração aproximac	São José dos Pinhais	Centro	1.498,65	24	4.178,67	8,00	4,00	1	3	3.500.000,00	R$ 2.335,44
3	*	Rua Antônio Singer, 0 (s/n)	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	25.500,00	24	1.916,43	6,00	4,00	0	1,5	1.700.000,00	R$ 66,67
4		Rua Fazenda Guatupê, 0 (S/N)	São José dos Pinhais	Guatupê	19.080,18	24	1.580,02	6,00	1,00	0	1	2.862.027,00	R$ 150,00
5		Avenida Guatupê, 0 (s/n)	São José dos Pinhais	Guatupê	25.487,83	24	1.650,97	6,00	2,00	0	1	2.548.783,00	R$ 100,00
6	*	Avenida Rui Barbosa, 542	São José dos Pinhais	Ipê	16.439,00	24	1.794,17	6,00	1,00	0	2	R$ 20.000.000,00	R$ 1.216,62
7	*	Alameda Bom Pastor, 0 (S/N)	São José dos Pinhais	Ouro Fino	15.125,00	24	2.431,10	6,00	1,00	0	1	2.000.000,00	R$ 132,23
8		Rua Pedro Valaski, 0 (S/N)	São José dos Pinhais	Rio Pequeno	13.890,00	24	1.717,04	6,00	1,00	0	1,5	2.780.000,00	R$ 200,14
9		Rua Joroslau Sochaki, 0 (s/n)	São José dos Pinhais	Ipê	47.386,14	24	1.622,77	6,00	1,00	1	1	7.200.000,00	R$ 151,94
10		Rua Marechal Hermes, 0 (fundos para Tavares de Lyra)	São José dos Pinhais	Aviação	11.229,00	23	2.184,67	6,00	1,00	1	2	4.043.000,00	R$ 360,05
11	*	Rua Tobias Baptista da Cruz, 0 (Contorno Leste)	São José dos Pinhais	Colônia Rio Grande	32.875,80	23	2.153,64	8,00	2,00	1	1	3.940.000,00	R$ 119,84
12	*	Rodovia BR-376, 0 (S/N Sentido Floripa)	São José dos Pinhais	São Pedro	24.800,00	23	4.668,51	6,00	2,00	1	1	60.000.000,00	R$ 2.419,35
13		Avenida Rui Barbosa, 0 (Esquina com Rua Antonio Zaramella	São José dos Pinhais	Colônia Rio Grande	10.500,00	23	2.634,26	6,00	3,00	1	3	R$ 6.500.000,00	R$ 619,05
14		Rua Sílvio Pinto Ribeiro, 0 (s/n)	São José dos Pinhais	Quississana	36.453,05	23	1.822,81	7,00	3,00	1	1,5	14.000.000,00	R$ 384,06
15	*	Rua Joaquim Alves Fontes, 0 (S/N)	São José dos Pinhais	Colônia Murici	20.142,00	23	2.159,10	6,00	2,00	1	1	2.820.000,00	R$ 140,01
16	*	Rua Tavares de Lyra, 4530	São José dos Pinhais	Iná	18.000,00	23	2.203,57	6,00	1,00	1	1	3.330.000,00	R$ 185,00
17	*	Rua Tavares de Lyra, 0 (s/n)	São José dos Pinhais	Iná	31.915,00	23	2.823,65	6,00	3,00	1	1	9.500.000,00	R$ 297,67
18	*	Alameda Arpo, 0 (S/N)	São José dos Pinhais	Ouro Fino	16.439,50	23	1.873,13	7,00	3,00	1	2	20.000.000,00	R$ 1.216,58
19	*	Avenida Rui Barbosa, 5548	São José dos Pinhais	Afonso Pena	724,07	13	3.119,48	8,00	3,00	1	2	1.500.000,00	R$ 2.071,62
20		Rua Clevelândia, 152	São José dos Pinhais	Silveira da Motta	455,00	13	3.724,86	8,00	4,00	1	2	550.000,00	R$ 1.208,79
21		Rua Expedicionário Afonso Licheski, 211	São José dos Pinhais	Afonso Pena	300,00	13	3.146,16	8,00	3,00	1	2	350.000,00	R$ 1.166,67
22	*	Rua Clemente Zetola, 567	São José dos Pinhais	Três Marias	297,00	13	4.184,50	8,00	3,00	1	2	350.000,00	R$ 1.178,45
23		Rua Curiúva, 266	São José dos Pinhais	Pedro Moro	1.224,00	13	3.565,54	8,00	4,00	1	2	1.200.000,00	R$ 980,39
24		Rua Tenente Djalma Dutra, 245	São José dos Pinhais	Centro	824,00	13	3.854,46	8,00	3,00	1	3	1.350.000,00	R$ 1.638,35
25		Rua Eloína Ribas Bastos, 111	São José dos Pinhais	Costeira	618,00	13	2.538,03	6,00	3,00	1	2	618.000,00	R$ 1.000,00
26		Rua Maria Alice Sademberg, 33	São José dos Pinhais	Guatupê	451,00	13	1.835,01	5,00	2,00	1	2	199.000,00	R$ 441,24
27		Rua Hiram Augusto Maia, 0	São José dos Pinhais	Parque da Fonte	487,50	13	2.708,33	8,00	4,00	1	2	R$ 350.000,00	R$ 717,95
28		Rua Ulisses Cordeiro, 171	São José dos Pinhais	São Marcos	409,50	13	1.899,96	5,00	3,00	1	2	200.000,00	R$ 488,40
29		Rua Aristides França, 620	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	430,00	13	2.957,43	8,00	5,00	1	2	390.000,00	R$ 906,98
30		Rua Aníbal Silva, 0	São José dos Pinhais	Parque da Fonte	675,00	13	1.862,81	5,00	2,00	1	2	200.000,00	R$ 296,30
31	*	Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 963	São José dos Pinhais	Centro	488,00	13	4.602,17	8,00	5,00	1	2	800.000,00	R$ 1.639,34
32		Rua Celestina Escolaro Foggiatto, 915	São José dos Pinhais	Cruzeiro	360,00	13	2.435,86	7,00	6,00	0	1	210.000,00	R$ 583,33
33		Rua Celestina Escolaro Foggiatto, 915	São José dos Pinhais	Cruzeiro	360,00	13	2.435,86	7,00	6,00	1	1	270.000,00	R$ 750,00
34		Rua Mendes Leitão, 3600	São José dos Pinhais	Centro	714,70	6	3.924,74	8,00	5,00	1	3	785.000,00	R$ 1.098,36
35		Rua João Ângelo Cordeiro, 1794	São José dos Pinhais	Bom Jesus	577,50	6	3.296,51	8,00	5,00	1	2	690.000,00	R$ 1.194,81
36		Rua João Ângelo Cordeiro, 1420	São José dos Pinhais	Bom Jesus	2.157,00	6	3.604,19	8,00	5,00	0	2	1.500.000,00	R$ 695,41
37		Rua Rebouças, 426	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	2.184,00	6	2.762,63	8,00	5,00	1	2	2.200.000,00	R$ 1.007,33
38		Travessa Pedro Pereira Sobrinho, 178	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	360,00	6	2.544,00	6,00	4,00	1	2	280.000,00	R$ 777,78
39		Rua Lilian Viana de Araújo, 212	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	540,00	6	2.855,83	8,00	5,00	1	2	420.000,00	R$ 777,78
40		Rua Antonina, 334	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	367,50	6	2.461,50	8,00	5,00	1	2	270.000,00	R$ 734,69
41		Rua Zacarias Alves Pereira, 1167	São José dos Pinhais	Aristocrata	390,00	6	4.410,20	8,00	5,00	1	1	590.000,00	R$ 1.512,82
42	*	Travessa Tereza Francisca Dissenha Conque, 114	São José dos Pinhais	Silveira da Motta	570,00	6	4.528,84	8,00	5,00	1	1	295.000,00	R$ 517,54
43		Rua Frei Belino Maria Treviso, 366	São José dos Pinhais	Boneca do Iguaçu	1.296,00	6	2.602,37	8,00	5,00	1	2	990.000,00	R$ 763,89
44	*	Rua Agudos do Sul, 406	São José dos Pinhais	Afonso Pena	185,50	6	2.967,72	8,00	5,00	1	2	150.000,00	R$ 808,63
45		Travessa Ferdinando Aristides Moleta, 310	São José dos Pinhais	Afonso Pena	314,70	6	2.856,32	8,00	4,00	1	1	250.000,00	R$ 794,41
46	*	Rua José Zen, 282	São José dos Pinhais	Bom Jesus	1.040,00	6	3.272,28	6,00	-	1	2	500.000,00	R$ 480,77
47	*	Rua José Zen, 307	São José dos Pinhais	Bom Jesus	648,00	6	3.328,18	6,00	5,00	1	2	370.000,00	R$ 570,99
48	*	Rua Doutor Motta Júnior, 1992	São José dos Pinhais	Aristocrata	468,00	6	4.000,13	8,00	5,00	1	3	470.000,00	R$ 1.004,27
49		Rua Professora Lourdes Grutter Bonin, 919	São José dos Pinhais	Parque da Fonte	510,00	6	1.965,22	8,00	5,00	1	1	358.000,00	R$ 701,96

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Nº do Elemento	D	Endereço	Cidade	Bairro	Área privativa	Data de evento	Renda IBGE	Infra endereço*	Serviços entorno	Oferta	CA*	Valor total	Valor unitário/m²
50		Rua Margarida de Araújo Franco, 398	São José dos Pinhais	Carioca	1.000,00	4	4.148,34	8,00	4,00	1	3	1.299.000,00	R$ 1.299,00
51	*	Avenida das Torres, 743	São José dos Pinhais	São Cristóvão	609,80	4	2.830,15	8,00	4,00	1	2	1.980.000,00	R$ 3.246,97
52		Rua Tavares de Lyra, 2408	São José dos Pinhais	Iná	11.239,00	4	2.490,40	8,00	3,00	1	2	4.000.000,00	R$ 355,90
53		Rua Doutor Manoel Ribeiro de Campos, 437	São José dos Pinhais	Centro	935,00	4	4.127,61	8,00	3,00	1	3	1.500.000,00	R$ 1.604,28
54		Avenida das Torres, 4010	São José dos Pinhais	São Pedro	443,00	4	3.976,32	8,00	3,00	1	2	575.900,00	R$ 1.300,00
55		Travessa Lourival Belmiro Berti, 35	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	533,40	4	3.779,53	8,00	3,00	1	3	R$ 600.000,00	R$ 1.124,86
56		Avenida Castro Alves, 390	São José dos Pinhais	Boneca do Iguaçu	851,00	4	2.724,59	8,00	3,00	1	2	980.000,00	R$ 1.151,59
57		Rua Maranhão, 54	São José dos Pinhais	Boneca do Iguaçu	743,00	4	2.784,91	7,00	3,00	1	2	660.000,00	R$ 888,29
58		Travessa Ari Alberti, 320	São José dos Pinhais	São Cristóvão	8.771,00	4	3.686,77	8,00	3,00	1	3	14.000.000,00	R$ 1.596,17
59	*	Rua Joaquim Nabuco, 290	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	1.041,00	4	2.551,02	8,00	3,00	1	2	R$ 2.250.000,00	R$ 2.161,38
60		Rua Joaquim Nabuco, 985	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	2.400,00	4	2.975,68	8,00	3,00	1	2	2.400.000,00	R$ 1.000,00
61		Rua Harry Feeken, 1306	São José dos Pinhais	Boneca do Iguaçu	426,00	4	2.761,19	8,00	4,00	1	2	550.000,00	R$ 1.291,08
62		Rua Harry Feeken, 575	São José dos Pinhais	Boneca do Iguaçu	750,00	4	2.785,23	8,00	3,00	1	2	570.000,00	R$ 760,00
63		Rua João Maria Martins Cordeiro, 1088	São José dos Pinhais	Boneca do Iguaçu	450,00	4	2.713,80	8,00	4,00	1	2	R$ 420.000,00	R$ 933,33
64	*	Rua Colorado, 26	São José dos Pinhais	São Cristóvão	432,00	4	2.831,54	8,00	3,00	1	2	780.000,00	R$ 1.805,56
65		Rua Sergipe, 20	São José dos Pinhais	Boneca do Iguaçu	480,00	4	2.934,59	8,00	3,00	1	1	550.000,00	R$ 1.145,83
66		Rua José Carlos Pisani, 248	São José dos Pinhais	Del Rey	560,00	3	2.181,68	3,00	3,00	0	1	185.000,00	R$ 330,36
67	*	Rua Antônio Nunes da Rocha Rios, 443	São José dos Pinhais	Rio Pequeno	420,00	3	1.656,04	6,00	4,00	0	0	95.000,00	R$ 226,19
68	*	Rua Júlio Cozzetti, 1775	São José dos Pinhais	Parque da Fonte	487,50	3	2.621,47	8,00	5,00	0	0	180.000,00	R$ 369,23
69	*	Rua São Mateus do Sul, 175	São José dos Pinhais	São Cristóvão	504,00	1	3.595,83	8,00	3,00	1	2	580.000,00	R$ 1.150,79
70	*	Rua Tavares de Lyra, 2828	São José dos Pinhais	Iná	36.688,00	40	2.777,96	3,00	2,00	1	0,5	30.000.000,00	R$ 817,71
71	*	Rua Felinto Alcides Camargo, 1368	São José dos Pinhais	Ipê	62.704,00	40	1.728,17	3,00	2,00	1	0,5	6.897.495,00	R$ 110,00
72		Rua Joroslau Sochaki, 601	São José dos Pinhais	Ipê	47.386,00	40	1.531,85	4,00	2,00	1	0,5	7.200.000,00	R$ 151,94
73	*	Rua Antônio Singer, 384	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	49.308,00	40	1.898,87	1,00	1,00	1	0,5	7.889.200,00	R$ 160,00
74	*	Rua Florentino Suchla, 3491	São José dos Pinhais	Guatupê	29.750,00	40	1.703,17	1,00	1,00	1	0,5	9.330.000,00	R$ 313,61
75	*	Rua Ernesto Juliatto, 992	São José dos Pinhais	Zacarias	72.600,00	40	2.005,69	4,00	2,00	1	0,5	10.950.000,00	R$ 150,83
76	*	Rua Valdemiro Valaski, 2482	São José dos Pinhais	Guatupê	57.777,00	40	2.074,42	2,00	2,00	1	0,5	R$ 11.000.000,00	R$ 190,39
77		Rua Sílvio Pinto Ribeiro, 2632	São José dos Pinhais	Quississana	36.453,00	40	2.089,52	3,00	2,00	1	0,5	16.000.000,00	R$ 438,92
78	*	Rua Florentino Suchla, 3429	São José dos Pinhais	Guatupê	59.500,00	40	1.717,66	3,00	2,00	1	0,5	17.860.000,00	R$ 300,17
79	*	Rua Ernesto Juliatto, 2127	São José dos Pinhais	Zacarias	24.290,00	40	4.358,64	4,00	2,00	1	0,5	R$ 36.435.000,00	R$ 1.500,00
80		Avenida Rui Barbosa, 13988	São José dos Pinhais	Aristocrata	40.261,65	40	2.115,07	3,00	2,00	1	0,5	22.800.000,00	R$ 566,30
81	*	Rua João Ernesto Kilian, 500	São José dos Pinhais	São Domingos	35.795,00	40	4.310,54	4,00	2,00	1	0,5	21.477.000,00	R$ 600,00
82	*	Rua Antônio Singer, 210	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	49.307,50	45	1.898,87	8,00	2,00	1	1	7.889.200,00	R$ 160,00
83	*	Rua Capitão Tobias Pereira da Cruz, 486	São José dos Pinhais	Carioca	1.008,00	44	4.708,10	8,00	6,00	1	3	1.590.000,00	R$ 1.577,38
84	*	Rua Doutor Claudino dos Santos, 153	São José dos Pinhais	Centro	468,00	44	4.748,25	8,00	6,00	1	3	540.000,00	R$ 1.153,85
85	*	Rua Doutor Manoel Ribeiro de Campos, 620	São José dos Pinhais	Centro	3.045,00	44	4.360,36	8,00	6,00	1	4	4.500.000,00	R$ 1.477,83
86		Rua Almirante Alexandrino, 77	São José dos Pinhais	Afonso Pena	459,00	72	2.572,41	8,00	5,00	1	2,5	750.000,00	R$ 1.633,99
87		Rua Vitório Juliatto, 1020	São José dos Pinhais	Parque da Fonte	675,00	72	1.904,79	7,00	5,00	1	2	535.000,00	R$ 792,59
88	*	Avenida Rui Barbosa, 5380	São José dos Pinhais	Afonso Pena	858,00	72	3.084,84	8,00	5,00	1	2,5	1.000.000,00	R$ 1.165,50
89	*	Rua Adir Pedroso, 341	São José dos Pinhais	Iná	943,00	72	2.641,34	8,00	5,00	1	2	890.000,00	R$ 943,80
90	*	Rua Alfredo Pinto, 650	São José dos Pinhais	Parque da Fonte	203.489,07	69	2.062,85	8,00	4,00	0	2	R$ 62.000.000,00	R$ 304,68
91		Rua Sílvio Pinto Ribeiro, 2146	São José dos Pinhais	Quississana	36.453,00	69	2.117,84	8,00	1,00	0	1,5	18.000.000,00	R$ 493,79
92	*	Rua Benjamim Claudino Barbosa, 2895	São José dos Pinhais	Zacarias	73.419,00	69	2.163,01	8,00	2,00	0	1	25.697.000,00	R$ 350,00
93	*	Rua Francisco Dal'Negro, 3275	São José dos Pinhais	Santo Antônio	72.000,00	69	2.259,20	8,00	4,00	0	1,5	35.000.000,00	R$ 486,11
94		Rua Almirante Alexandrino, 30	São José dos Pinhais	Afonso Pena	420,00	67	2.747,87	8,00	5,00	0	2,5	470.000,00	R$ 1.119,05
95		Rua Antônio Orilei Bastos, 216	São José dos Pinhais	Rio Pequeno	429,00	66	1.636,20	3,00	3,00	1	1	140.000,00	R$ 326,34
96		Rua Charles Darwin, 265	São José dos Pinhais	Aristocrata	843,50	66	3.730,00	8,00	4,00	0	1,5	830.000,00	R$ 984,00
97		Rua Eneas Marques, 0 (LOTE 05)	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	360,00	65	2.291,06	8,00	4,00	0	1,8	365.000,00	R$ 1.013,89
98	*	Rua Augusto Criminácio, 106 (Lote E-722 resid. 136)	São José dos Pinhais	Iná	125,06	65	2.588,64	7,00	5,00	0	1	130.000,00	R$ 1.039,50

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Nº do Elemento	D	Endereço	Cidade	Bairro	Área privativa	Data de evento	Renda IBGE	Infra endereço*	Serviços entorno	Oferta	CA*	Valor total	Valor unitário/m²
99		Rua Tereza Ferreira Palhano, 370	São José dos Pinhais	Borda do Campo	600,00	63	1.481,85	6,00	3,00	0	1	115.000,00	R$ 191,67
100		Rua Rio do Sul, 1	São José dos Pinhais	Guatupê	504,00	63	1.536,45	6,00	3,00	1	1	145.000,00	R$ 287,70
101		Rua Rio do Sul, 1	São José dos Pinhais	Guatupê	504,00	63	1.713,49	8,00	6,00	1	1	138.500,00	R$ 274,80
102		Rua Deputado Luiz Gabriel Sampaio, 0	São José dos Pinhais	Guatupê	600,00	60	1.671,55	8,00	3,00	0	1	214.000,00	R$ 356,67
103		Rua Pastora Maria Lucia Nunes Basso, 600	São José dos Pinhais	Ipê	62.705,00	59	1.506,26	2,00	1,00	1	0,2	7.000.000,00	R$ 111,63
104		Rua Florentino Suchla, 800	São José dos Pinhais	Guatupê	30.000,00	59	1.714,35	1,00	1,00	1	0,2	3.960.000,00	R$ 132,00
105		Rua Felinto Alcides Camargo, 100 (Lote E-807)	São José dos Pinhais	Ipê	28.044,26	59	1.764,29	1,00	1,00	1	0,2	3.084.868,60	R$ 110,00
106		Rua Felinto Alcides Camargo, 100 (Lote E-805)	São José dos Pinhais	Ipê	12.905,88	59	1.764,29	1,00	1,00	1	0,2	1.419.646,80	R$ 110,00
107	*	Rua Sebastiana Santana Fraga, 800	São José dos Pinhais	Guatupê	20.262,57	59	1.525,15	3,00	1,00	1	0,2	3.191,35	R$ 0,16
108		Rua Felinto Alcides Camargo, 100 (Lote E-804)	São José dos Pinhais	Ipê	11.155,66	59	1.764,29	1,00	1,00	1	0,2	1.100.000,00	R$ 98,60
109		Rua Pedro Valaski, 728	São José dos Pinhais	Jurema	12.719,24	58	1.835,22	4,00	1,00	0	1,5	1.900.000,00	R$ 149,38
110		Rua Tavares de Lyra, 3600	São José dos Pinhais	Iná	11.229,12	53	2.489,76	1,00	3,00	1	1	4.043.000,00	R$ 360,05
111	*	Rua Laerte Fenelon, 866	São José dos Pinhais	Ipê	6.461,80	53	1.634,02	1,00	3,00	1	1	2.900.000,00	R$ 448,79
112		Rua Laerte Fenelon, 1400	São José dos Pinhais	Ipê	16.265,00	53	1.673,57	1,00	3,00	1	1	4.066.000,00	R$ 249,98
113		Rua Deputado Luiz Gabriel Sampaio, 346	São José dos Pinhais	Guatupê	480,00	52	1.659,89	8,00	3,00	1	1	148.000,00	R$ 308,33
114	*	Rodovia BR-376, 0	São José dos Pinhais	Contenda	413.000,00	51	2.188,97	2,00	1,00	1	0,5	24.000.000,00	R$ 58,11
115	*	Rodovia BR-277, 0	São José dos Pinhais	Borda do Campo	72.600,00	51	1.684,77	1,00	1,00	1	1	495.000,00	R$ 6,82
116	*	Rua Campestre, 0	São José dos Pinhais	Colônia Murici	5.400,00	51	2.328,34	1,00	1,00	1	1	470.000,00	R$ 87,04
117	*	Rua Casta Andreguetto Kramar, 0	São José dos Pinhais	Contenda	20.000,00	51	1.715,36	1,00	1,00	1	1	450.000,00	R$ 22,50
118	*	Rua Augusto Micrute, 0	São José dos Pinhais	Borda do Campo	36.600,00	51	1.667,57	1,00	1,00	1	1	1.700.000,00	R$ 46,45
119	*	Rua Constante Moro Sobrinho, 3595 (número aproximado)	São José dos Pinhais	Quississana	124.000,00	50	1.881,07	1,00	1,00	1	2	31.000.000,00	R$ 250,00
120	*	Rua Maria Fontes Machado, 1032 (número aproximado)	São José dos Pinhais	Costeira	125.040,00	50	2.329,55	1,00	1,00	1	2	25.200.000,00	R$ 201,54
121	*	Rua Paraíso, 955	São José dos Pinhais	Roseira de São Sebastião	32.781,00	50	1.831,84	1,00	1,00	1	1,5	3.200.000,00	R$ 97,62
122	*	Rodovia BR-376, 0 (s/n)	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	65.000,00	50	1.851,03	2,00	2,00	1	2	7.800.000,00	R$ 120,00
123	*	Rua Francisco Dal'Negro, 3358 (número aproximado)	São José dos Pinhais	Santo Antônio	79.871,00	50	2.257,75	5,00	4,00	1	1,8	47.922.696,00	R$ 600,00
124	*	Rodovia BR-376, 0 (s/n)	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	65.000,00	50	1.851,03	2,00	1,00	1	2	7.800.000,00	R$ 120,00
125		Rua Francisco Dal'Negro, 3058	São José dos Pinhais	Santo Antônio	148,00	49	2.605,75	3,00	2,00	1	1	150.000,00	R$ 1.013,51
126		Rua Francisco Dal'Negro, 123	São José dos Pinhais	Santo Antônio	488,00	49	2.163,11	3,00	2,00	1	1	300.000,00	R$ 614,75
127		Rua Sebastião de Camargo, 290	São José dos Pinhais	Santo Antônio	120,00	49	2.105,98	2,00	3,00	1	1	150.000,00	R$ 1.250,00
128		Rua Elídia Pasqualim Dal Negro, 100	São José dos Pinhais	Santo Antônio	202,00	49	2.134,98	3,00	2,00	1	1	185.000,00	R$ 915,84
129		Rua Pedro Trevisan, 485	São José dos Pinhais	Colônia Rio Grande	672,00	49	2.547,22	3,00	2,00	1	1	850.000,00	R$ 1.264,88
130		Rua Raul de Oliveira Machado, 121	São José dos Pinhais	Colônia Rio Grande	240,00	49	2.081,83	3,00	2,00	1	1	240.000,00	R$ 1.000,00
131		Rua Moacir Tomelin, 0	São José dos Pinhais	Santo Antônio	280,00	49	2.153,25	3,00	2,00	1	1	200.000,00	R$ 714,29
132		Rua Jovino Dissenha, 307	São José dos Pinhais	Santo Antônio	360,00	49	2.157,64	3,00	3,00	1	1	360.000,00	R$ 1.000,00
133		Rua Benedito Aparecido Gonçalves, 562	São José dos Pinhais	Santo Antônio	200,00	49	2.089,85	3,00	2,00	1	1	178.000,00	R$ 890,00
134		Rua Tupã, 101	São José dos Pinhais	Santo Antônio	630,00	49	2.179,72	3,00	2,00	1	1	390.000,00	R$ 619,05
135		Rua Benedito Aparecido Gonçalves, 200	São José dos Pinhais	Santo Antônio	200,00	49	2.131,94	2,00	2,00	1	1	170.000,00	R$ 850,00
136	*	Rodovia BR-376, 800	São José dos Pinhais	Contenda	20.000,00	48	1.850,16	1,00	1,00	1	1	350.000,00	R$ 17,50
137	*	Praça Padre Francisco Proft, 0	São José dos Pinhais	São Pedro	16.000,00	48	1.737,77	1,00	3,00	1	0,5	R$ 780.000,00	R$ 48,75
138	*	Rua Casimiro Grochka, 600	São José dos Pinhais	Contenda	96.000,00	48	1.777,00	1,00	3,00	1	0,5	R$ 1.500.000,00	R$ 15,63
139	*	Rua Casimiro Grochka, 671	São José dos Pinhais	Contenda	1.800,00	48	1.778,75	1,00	2,00	1	0,5	140.000,00	R$ 77,78
140		Rua Antônio Quintino de Almeida, 0	São José dos Pinhais	Contenda	1.800,00	47	1.777,31	1,00	2,00	0	0,5	140.000,00	R$ 77,78
141		Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 745	São José dos Pinhais	Centro	644,00	76	4.923,97	8,00	5,00	1	1,5	1.500.000,00	R$ 2.329,19
142		Rua Tereza Caetano de Lima, 550	São José dos Pinhais	Parque da Fonte	725,00	75	1.904,01	7,00	5,00	1	2	300.000,00	R$ 413,79
143		Rua Francisco Ferreira Machado, 273	São José dos Pinhais	Boneca do Iguaçu	455,00	74	2.734,94	7,00	6,00	1	1	400.000,00	R$ 879,12
144		Rua Almirante Tamandaré, 329	São José dos Pinhais	Pedro Moro	405,70	73	3.416,23	8,00	4,00	0	2	450.000,00	R$ 1.109,19
145		Rua Rebouças, 30	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	408,00	79	2.510,66	8,00	5,00	1	2	400.000,00	R$ 980,39
146		Rua Jerônimo Durski, 1299	São José dos Pinhais	São Cristóvão	462,00	79	3.099,22	8,00	5,00	1	2	588.000,00	R$ 1.272,73
147		Rua Santa Sílvia, 128	São José dos Pinhais	Cidade Jardim	616,00	79	2.992,55	8,00	5,00	1	1	690.000,00	R$ 1.120,13

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

TABELA DE APRESENTAÇÃO DA AMOSTRA

N° do Elemento	D	Endereço	Cidade	Bairro	Área privativa	Data de evento	Renda IBGE	Infra endereço*	Serviços entorno	Oferta	CA*	Valor total	Valor unitário/m²
148		Rua Antônio Singer, 0 (S/N)	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	40.363,45	79	2.115,84	6,00	2,00	1	1,5	R$ 5.166.464,00	R$ 128,00
149		Avenida Volwsvagen, 1411	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	43.997,00	79	2.115,84	**6,00**	2,00	1	1,5	7.889.000,00	R$ 179,31
150		Avenida Volwsvagen, s/n	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	53.839,00	79	2.115,84	**6,00**	2,00	1	1,5	8.748.840,00	R$ 162,50
151		R. Leozir Ferreira dos Santos, s/n	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	10.434,00	79	2.115,84	**6,00**	2,00	1	1,5	2.000.000,00	R$ 191,68
152		R. Leozir Ferreira dos Santos, s/n	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	5.151,00	79	2.115,84	**6,00**	2,00	1	1,5	1.100.000,00	R$ 213,55
AVA		R. Leozir Ferreira dos Santos, 428	São José dos Pinhais	Campo Largo da Roseira	10.303,78	79	2.115,84	**6,00**	2,00	1	1,5		R$ -

*eleentos e variáveis desabilitados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Modelo:

modelo 005 de 2012 - PJ - Dexter Latina

Data de Referência:

quarta-feira, 26 de maio de 2021

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 152
- Número de dados considerados: 83

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9478325 / 0,9078090
- Coeficiente Determinação: 0,8983864
- Fisher-Snedecor: 136,15
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 65% dos residuos situados entre -1 e + 1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 98% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Área Total	ln(x)	-13,88	0,01
• Data do Evento	ln(x)	1,27	20,72
• Renda IBGE	ln(x)	10,28	0,01
• Oferta	x	2,31	2,35
• CA	x	2,56	1,24

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = e^(-3,460871219 -0,2575763689 * ln (Área Total) +0,03902701324 * ln (Data do Evento) +1,432058927 * ln (Renda IBGE) +0,1833606875 * Oferta + 0,1428656314 * CA)

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• Área Total		
Data do Evento	0,20	0,13

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Renda IBGE	-0,39	0,54
Oferta	-0,12	0,18
CA-0,21	0,25	
Valor Unitário	-0,78	0,85

- Data do Evento

Renda IBGE	-0,48	0,27
Oferta	-0,12	0,11
CA-0,46	0,28	
Valor Unitário	-0,37	0,14

- Renda IBGE

Oferta	0,15	0,14
CA0,60	0,09	
Valor Unitário	0,79	0,76

- Oferta

CA0,05	0,13	
Valor Unitário	0,23	0,25

- CA

Valor Unitário	0,53	0,28

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Função Estimativa

Modelo : modelo 005 de 2012 - PJ - Dexter Latina

Função Estimativa:

Valor Unitário = e^(
-3,460871219
-0,2575763689 * ln (Área Total)
+0,03902701324 * ln (Data do Evento)
+1,432058927 * ln (Renda IBGE)
+0,1833606875 * Oferta
+0,1428656314 * CA)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	6928,9671	-13,88	-0,257576	ln(x)	-15,28
Data do Evento	35,2892	1,27	+0,039027	ln(x)	0,76
Renda IBGE	2517,6533	10,28	+1,43206	ln(x)	20,14
Oferta	0,0000	2,31	+0,183361	x	20,12
CA	1,5675	2,56	+0,142866	x	4,08
Valor Unitário	343,3828	T-Indep	-3,46087	ln(x)	

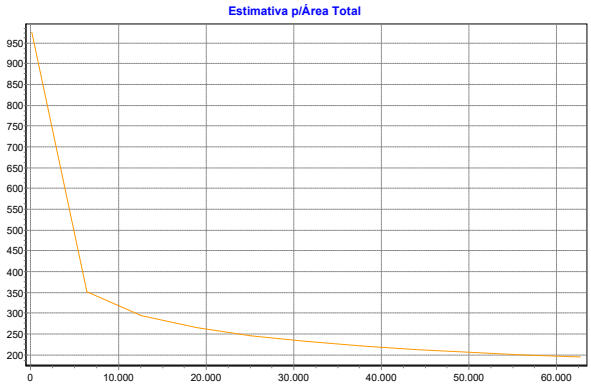
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Análise de Sensibilidade

Modelo : modelo 005 de 2012 - PJ - Dexter Latina

Variável: Área Total
Amplitude: de 120 a 62705
Valor Médio: 6928,97
Valores Calculados: de 976,104 a 194,703



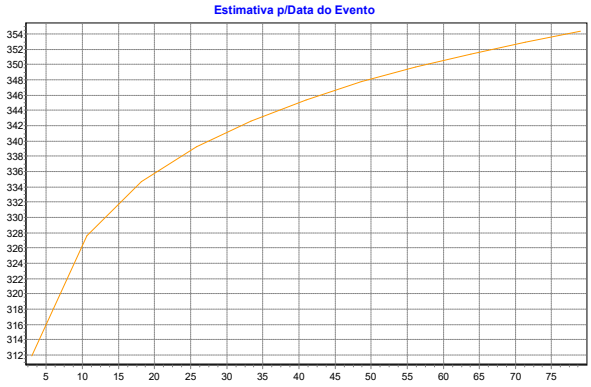
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Análise de Sensibilidade

Modelo : modelo 005 de 2012 - PJ - Dexter Latina

Variável: Data do Evento
Amplitude: de 3 a 79
Valor Médio: 35,2892
Valores Calculados: de 311,888 a 354,354



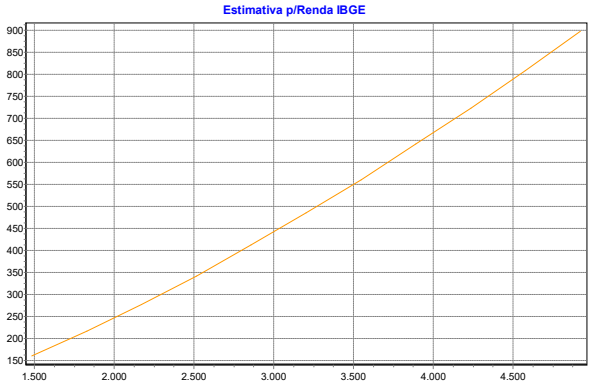
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Análise de Sensibilidade

Modelo : modelo 005 de 2012 - PJ - Dexter Latina

Variável: Renda IBGE
Amplitude: de 1481,85 a 4923,97
Valor Médio: 2517,65
Valores Calculados: de 160,742 a 897,357



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Análise de Sensibilidade

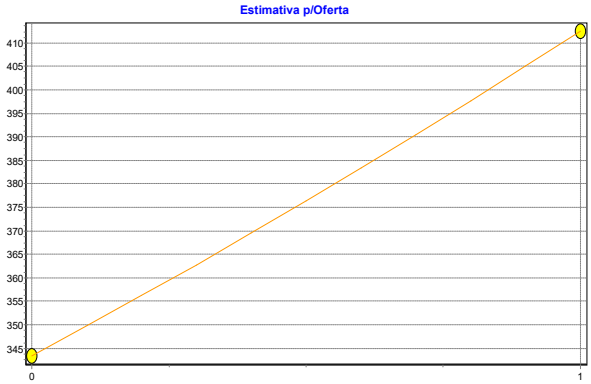
Modelo : modelo 005 de 2012 - PJ - Dexter Latina

Variável: Oferta

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 343,383 a 412,488



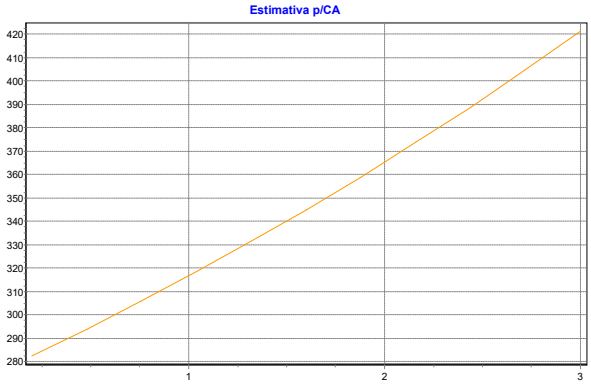
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Análise de Sensibilidade

Modelo : modelo 005 de 2012 - PJ - Dexter Latina

Variável: CA
Amplitude: de 0,2 a 3
Valor Médio: 1,56747
Valores Calculados: de 282,444 a 421,367



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte Avaliações

Regressão Linear e Redes Neurais

Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa
1	5,50	5,09	0,41	7,47%	0,41
4	5,01	4,81	0,19	3,91%	0,13
5	4,60	4,80	-0,19	-4,29%	-0,11
8	5,29	5,08	0,21	4,00%	0,19
9	5,02	4,80	0,22	4,41%	0,15
10	5,88	5,73	0,14	2,48%	0,24
13	6,42	6,16	0,26	4,04%	0,71
20	7,09	7,30	-0,21	-2,95%	-1,42
21	7,06	7,17	-0,11	-1,57%	-0,68
23	6,88	6,98	-0,10	-1,48%	-0,52
24	7,40	7,34	0,05	0,74%	0,44
25	6,90	6,67	0,22	3,30%	1,02
26	6,08	6,29	-0,20	-3,38%	-0,50
27	6,57	6,83	-0,25	-3,90%	-1,05
28	6,19	6,37	-0,17	-2,89%	-0,48
29	6,81	6,99	-0,18	-2,66%	-0,90
30	5,69	6,21	-0,52	-9,17%	-1,02
32	6,36	6,43	-0,06	-1,01%	-0,19
33	6,62	6,61	0,00	0,05%	0,01
34	7,00	7,37	-0,37	-5,38%	-2,53
35	7,08	7,04	0,04	0,63%	0,26
36	6,54	6,64	-0,10	-1,54%	-0,37
37	6,91	6,44	0,46	6,79%	1,90
38	6,65	6,79	-0,13	-2,02%	-0,56
39	6,65	6,85	-0,19	-2,94%	-0,84
40	6,59	6,73	-0,13	-2,11%	-0,55
41	7,32	7,41	-0,09	-1,28%	-0,75
43	6,63	6,49	0,14	2,17%	0,51
45	6,67	6,84	-0,17	-2,56%	-0,74
49	6,55	6,18	0,36	5,56%	1,08
50	7,16	7,35	-0,18	-2,59%	-1,33
52	5,87	5,85	0,01	0,26%	0,02
53	7,38	7,36	0,01	0,19%	0,11
54	7,17	7,36	-0,19	-2,67%	-1,38
55	7,02	7,38	-0,35	-5,10%	-2,44
56	7,04	6,65	0,39	5,62%	1,89
57	6,78	6,71	0,07	1,04%	0,30
60	6,90	6,51	0,39	5,73%	1,64
61	7,16	6,84	0,31	4,37%	1,75

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte Avaliações

Regressão Linear e Redes Neurais

Dad	Residuo/DP Regressão	Variação Inicial	Variação Residual	Variação Explicada
1	1,54	1,31%	3,11%	1,11%
4	0,73	3,33%	0,70%	3,63%
5	-0,74	5,66%	0,71%	6,22%
8	0,79	2,05%	0,82%	2,19%
9	0,83	3,27%	0,90%	3,53%
10	0,55	0,39%	0,39%	0,39%
13	0,97	0,01%	1,24%	-0,12%
20	-0,78	1,04%	0,80%	1,07%
21	-0,41	0,94%	0,22%	1,03%
23	-0,38	0,54%	0,19%	0,58%
24	0,20	2,06%	0,05%	2,29%
25	0,85	0,58%	0,95%	0,54%
26	-0,77	0,12%	0,78%	0,05%
27	-0,96	0,09%	1,21%	-0,02%
28	-0,67	0,04%	0,59%	-0,01%
29	-0,68	0,39%	0,60%	0,37%
30	-1,96	0,80%	5,00%	0,32%
32	-0,24	0,00%	0,07%	-0,00%
33	0,01	0,13%	0,00%	0,15%
34	-1,41	0,79%	2,60%	0,59%
35	0,16	1,01%	0,03%	1,12%
36	-0,38	0,07%	0,18%	0,05%
37	1,76	0,59%	4,05%	0,20%
38	-0,50	0,17%	0,33%	0,15%
39	-0,73	0,17%	0,70%	0,11%
40	-0,52	0,11%	0,35%	0,09%
41	-0,35	1,76%	0,16%	1,94%
43	0,54	0,15%	0,38%	0,13%
45	-0,64	0,20%	0,53%	0,16%
49	1,37	0,07%	2,43%	-0,18%
50	-0,70	1,25%	0,63%	1,32%
52	0,05	0,41%	0,00%	0,46%
53	0,05	1,98%	0,00%	2,21%
54	-0,72	1,25%	0,67%	1,32%
55	-1,34	0,85%	2,36%	0,68%
56	1,49	0,91%	2,88%	0,69%
57	0,26	0,36%	0,09%	0,39%
60	1,48	0,58%	2,88%	0,32%
61	1,17	1,23%	1,80%	1,17%

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte Avaliações

Regressão Linear e Redes Neurais

Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa
62	6,63	6,71	-0,08	-1,25%	-0,33
63	6,83	6,81	0,02	0,40%	0,12
65	7,04	6,76	0,28	3,98%	1,41
66	5,80	6,10	-0,30	-5,24%	-0,59
72	5,02	4,66	0,35	7,07%	0,22
86	7,39	6,91	0,48	6,56%	3,16
87	6,67	6,31	0,36	5,43%	1,21
94	7,02	6,84	0,17	2,50%	0,90
95	5,78	6,06	-0,27	-4,78%	-0,52
96	6,89	6,95	-0,06	-0,97%	-0,34
97	6,92	6,52	0,39	5,76%	1,68
99	5,25	5,65	-0,39	-7,52%	-0,46
100	5,66	5,93	-0,26	-4,76%	-0,44
101	5,61	6,08	-0,47	-8,39%	-0,83
102	5,87	5,82	0,05	0,93%	0,09
103	4,71	4,54	0,17	3,63%	0,08
104	4,88	4,91	-0,03	-0,74%	-0,02
105	4,70	4,97	-0,27	-5,89%	-0,17
106	4,70	5,17	-0,47	-10,14%	-0,33
109	5,00	5,23	-0,23	-4,65%	-0,19
110	5,88	5,81	0,06	1,18%	0,12
112	5,52	5,15	0,36	6,68%	0,38
113	5,73	6,04	-0,31	-5,51%	-0,57
125	6,92	6,99	-0,07	-1,05%	-0,38
126	6,42	6,41	0,00	0,01%	0,00
127	7,13	6,74	0,38	5,43%	2,02
128	6,81	6,62	0,19	2,80%	0,80
130	6,90	6,54	0,35	5,20%	1,52
131	6,57	6,55	0,01	0,22%	0,05
132	6,90	6,49	0,41	5,97%	1,70
133	6,79	6,60	0,19	2,80%	0,77
134	6,42	6,36	0,06	0,98%	0,19
135	6,74	6,62	0,11	1,72%	0,47
141	7,75	7,61	0,13	1,78%	1,51
142	6,02	6,29	-0,26	-4,47%	-0,64
143	6,77	6,79	-0,01	-0,16%	-0,04
144	7,01	7,09	-0,08	-1,22%	-0,49
145	6,88	6,84	0,04	0,68%	0,22
146	7,14	7,11	0,03	0,53%	0,24

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte Avaliações

Regressão Linear e Redes Neurais

Dad	Residuo/DP Regressão	Variação Inicial	Variação Residual	Variação Explicada
62	-0,31	0,15%	0,12%	0,15%
63	0,10	0,44%	0,01%	0,49%
65	1,05	0,90%	1,44%	0,84%
66	-1,14	0,55%	1,69%	0,43%
72	1,33	3,27%	2,32%	3,37%
86	1,82	2,05%	4,32%	1,80%
87	1,36	0,19%	2,41%	-0,05%
94	0,66	0,84%	0,56%	0,87%
95	-1,04	0,58%	1,40%	0,49%
96	-0,25	0,55%	0,08%	0,60%
97	1,49	0,61%	2,92%	0,35%
99	-1,48	2,22%	2,87%	2,15%
100	-1,01	0,87%	1,33%	0,82%
101	-1,77	0,99%	4,08%	0,65%
102	0,20	0,41%	0,05%	0,45%
103	0,64	4,97%	0,53%	5,47%
104	-0,13	4,00%	0,02%	4,45%
105	-1,04	5,06%	1,40%	5,47%
106	-1,79	5,06%	4,17%	5,16%
109	-0,87	3,35%	0,99%	3,62%
110	0,26	0,39%	0,08%	0,43%
112	1,38	1,27%	2,49%	1,13%
113	-1,18	0,70%	1,83%	0,58%
125	-0,27	0,61%	0,09%	0,67%
126	0,00	0,00%	0,00%	0,01%
127	1,45	1,14%	2,76%	0,95%
128	0,71	0,41%	0,67%	0,38%
130	1,35	0,58%	2,37%	0,38%
131	0,05	0,09%	0,00%	0,10%
132	1,55	0,58%	3,13%	0,29%
133	0,71	0,36%	0,66%	0,33%
134	0,23	0,01%	0,07%	0,00%
135	0,43	0,29%	0,24%	0,29%
141	0,51	3,68%	0,35%	4,05%
142	-1,01	0,19%	1,33%	0,06%
143	-0,04	0,34%	0,00%	0,38%
144	-0,32	0,82%	0,13%	0,89%
145	0,17	0,54%	0,04%	0,60%
146	0,14	1,19%	0,02%	1,32%

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte Avaliações

Regressão Linear e Redes Neurais

	Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa
	147	7,02	6,84	0,17	2,53%	0,91
	148	4,85	5,34	-0,48	-10,07%	-0,40
	149	5,18	5,31	-0,12	-2,50%	-0,12
	150	5,09	5,26	-0,17	-3,46%	-0,15
	151	5,25	5,68	-0,43	-8,25%	-0,52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

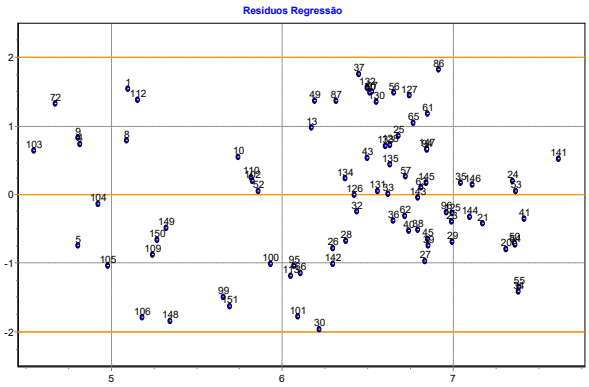
	Dad	Residuo/DP Regressão	Variação Inicial	Variação Residual	Variação Explicada
	147	0,66	0,84%	0,57%	0,87%
	148	-1,83	4,17%	4,38%	4,14%
	149	-0,48	2,50%	0,30%	2,75%
	150	-0,66	2,94%	0,56%	3,21%
	151	-1,63	2,22%	3,45%	2,08%

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Análise dos Resíduos

Modelo : modelo 005 de 2012 - PJ - Dexter Latina

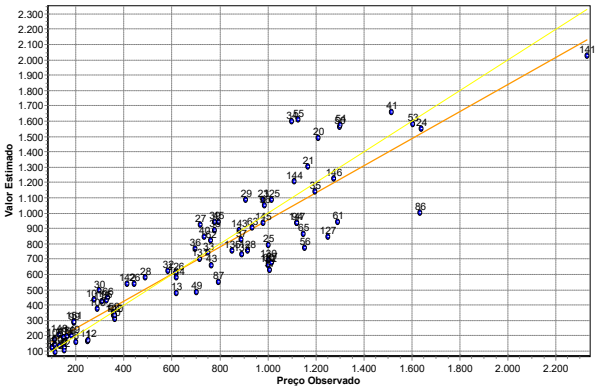


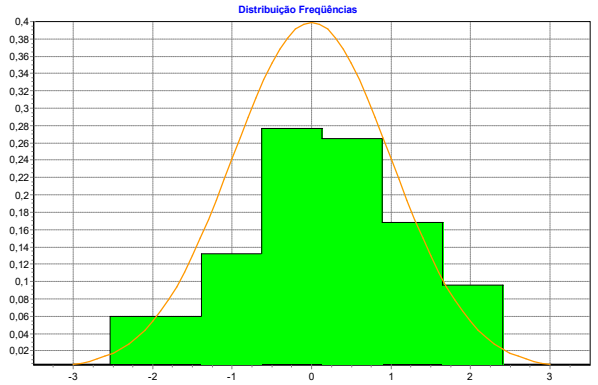
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Testes de Aderência

Modelo : modelo 005 de 2012 - PJ - Dexter Latina





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Estimativas

Modelo
modelo 005 de 2012 - PJ - Dexter Latina

Endereço
Endereço: R. Leozir Ferreira dos Santos, 428
Complemento: DEXTER Latina
Bairro: Campo Largo da Roseira
Municipio: São José dos Pinhais
UF: PR

Variáveis
Área Total = 10.303,7800
Data do Evento = 79
Renda IBGE = 2.115,84
Oferta = 0,00
CA = 1,00

Valor Unitário
Máximo (11,36%): 238,61
Médio: 214,26
Mínimo (10,20%): 192,40

Valor Total
Máximo: 2.458.608,07
Médio: 2.207.781,04
Mínimo: 1.982.543,36

Parâmetros
Nível de Confiança: 80%
Estimativa pela: Moda

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 4

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 99630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

1. METODOLOGIA

O valor das benfeitorias é obtido pela diferença entre o valor do imóvel como um todo e o valor do terreno. Caso os valores do imóvel e do terreno sejam determinados pelo método comparativo direto, tem-se o valor de mercado das benfeitorias. Caso o valor do imóvel seja determinado pelo método evolutivo, o valor das benfeitorias foi previamente calculado pelo método da quantificação dos custos. Após a aplicação do fator de comercialização, refaz-se o cálculo da diferença para a determinação do valor de mercado das benfeitorias.

Independentemente dos métodos utilizados, o custo de reedição das benfeitorias é sempre determinado pelo método da quantificação, uma vez que o método é base para a determinação do valor residual e da vida útil remanescente das edificações.

O Método de Quantificação de Custos baseia-se em orçamentos para obter o custo da edificação como nova e em coeficientes de depreciação para adequar o valor à idade e ao estado de conservação da benfeitoria. O método é desenvolvido da seguinte forma:

1. Especifica-se, dimensiona-se e descreve-se a benfeitoria a avaliar.
2. Levantam-se os serviços realizados na obra e suas composições de preço.
3. Pesquisam-se os preços dos insumos – material e mão-de-obra – para, através das composições dos serviços, calcular o valor unitário de cada serviço.
4. Calculam-se os quantitativos de cada serviço que, multiplicados pelos preços unitários, resultam no valor do serviço (parcial da obra). Somados os parciais, aplica-se o BDI e determina-se o custo da benfeitoria sem uso.
5. Define-se o estado físico e a idade ponderada de cada benfeitoria e aplicam-se os critérios de depreciação.

2. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias estão especificadas, dimensionas e descritas no item 8.2 do corpo do laudo. As fichas de cada edificação/benfeitoria também constam do final deste anexo.

A relação das edificações é a seguinte:

N°	Edificação	Área (m²)
1	Barracão	4.590,00
	TOTAL	**4.590,00**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

3. CUSTO DAS BENFEITORIAS COMO NOVAS

Para cada edificação/benfeitoria é preparado um orçamento analítico onde constam os serviços realizados na obra, o custo unitário destes serviços e a quantidade consumida/aplicada.

Para cada serviço é determinada a sua composição (baseada no TCPO da Pini) e são pesquisados os preços dos insumos – materiais e mão-de-obra. Os preços são obtidos de publicações do ramo (Pini, Sinapi), de orçamentos de obras e de cotações específicas. Os preços são regionalizados por unidade da federação.

Calcula-se o quantitativo de cada serviço tendo como base os projetos fornecidos, a vistoria da edificações e a praxe da prática construtiva.

O BDI – Benefício e Despesas Indiretas – é calculado da seguinte forma:

$$BDI = \frac{(1-\delta).(1+\omega)}{1-\kappa-\delta-\lambda} - 1$$

LEGENDA:
Encargos financeiros = ϕ
Administração local = α
Administração central = β
Seguros, imprevistos = γ
$\phi + \alpha + \beta + \gamma = \omega$
Encargos fiscais (exceto IRPJ) = κ
IRPJ + CSLL = δ
Lucro sobre a venda = λ

ITEM	% ADOTADO
Administração central	5,00%
Administração local	3,00%
Taxa de risco	0,00%
Despesas financeira	0,00%
Tributos	7,93%
PIS	0,65%
COFINS	3,00%
IRPJ	1,20%
CSLL	1,08%
ISS	2,00%
Taxa de comercialização	0,00%
Lucro	10,00%
BDI =	**28,59%**

Os orçamentos de cada edificação constam do final deste anexo, e em resumo:

N°	Edificação	Área (m²)	Orçamento - novo (R$)
1	Barracão	4.590,00	7.080.000,00
	TOTAL	**4.590,00**	7.080.000,00

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

4. CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

Os custos da edificação sem uso, como nova, chamados simplesmente de orçamentos, devem ser ser depreciados em função da idade, do estado de conservação e do valor residual de cada edificação/benfeitoria.

O critério adotado para o cálculo da depreciação é o consagrado Método de Ross-Heidecke, que alia a idade (através do percentual decorrido da vida útil) ao estado de conservação desenvolvido por Heidecke (através do Coeficiente "C").

A idade ponderada, a vida útil, o estado de conservação e o valor residual constam das fichas descritiva e de cálculo de cada edificação/benfeitoria no final deste anexo, e em resumo:

N°	Edificação	Área (m²)	Orçamento - novo (R$)	Orçamento depreciado (R$)
1	Barracão	4.590,00	7.080.000,00	6.562.000,00
	TOTAL	**4.590,00**	7.080.000,00	6.562.000,00

5. IDADE PONDERADA E VIDA ÚTIL

A vida útil de cada edificação é função dos materiais empregados na obra. Cada material tem uma durabilidade diferente que é consignada no orçamento da edificação. Ponderando-se pela representatividade de cada item no custo total da obra, chega-se à vida útil específica da edificação.

A idade ponderada e o estado de conservação, analogamente, são ponderações das idades aparentes e dos estados dos grupos do orçamento.

Tendo-se a vida útil e a idade ponderada da edificação, obtém-se a vida útil remanescente pela diferença entre elas. **A vida útil remanescente é a vida útil menos idade ponderada.**

N°	Edificação	Área (m²)	Vida útil (anos)	Idade ponderada (anos)
1	Barracão	4.590,00	48 anos	5 anos
	TOTAL	**4.590,00**		

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

EDIFICAÇÃO

1 Barracão

Estrutura	concreto armado
Fechamento	alvenaria
Revestimento externo	gesso - acrílica s/massa

PEÇAS	PISO	PAREDE	FORRO
Administrativo	cerâmico - normal	reboco - latex c/massa	pvc - sem pintura
Expedição	concreto armado	reboco - latex c/massa	sem forro - sem pintura
Cosméticos	concreto armado	reboco - latex c/massa	reboco - latex c/massa
Produção	cerâmico - normal	reboco - latex c/massa	pvc - sem pintura
Refeitório	cerâmico - normal	reboco - latex c/massa	pvc - sem pintura
Banheiros	cerâmico - normal	azulejo - sem pintura	pvc - sem pintura
Salas	cerâmico - normal	emboço - latex c/massa	pvc - sem pintura
Barracão	concreto armado	emboço - latex s/massa	sem forro - sem pintura

PEÇAS	PORTAS	JANELAS	VIDROS
Administrativo	madeira	alumínio	comum 6 mm
Expedição	ferro	alumínio	comum 6 mm
Cosméticos	madeira	alumínio	comum 6 mm
Produção	madeira	alumínio	comum 6 mm
Refeitório	madeira	alumínio	comum 6 mm
Banheiros	madeira	alumínio	fantasia
Salas	madeira	alumínio	comum 6 mm
Barracão	sem portas	alumínio	comum 6 mm

Cobertura	**Estrutura**	metálica
	Telhas	concreto

Instalações	**Elétrica**	sim	**Gás**	não
	Hidráulica	sim	**Telefônica**	sim
	Aterramento	sim	**Água quente**	não
	Elevador	não	**Combate a incêndio**	sim

Área construída	4.590,00 m²			
Idade ponderada	5 anos		**Estado de conservação**	2,0
Vida útil	48 anos		Coeficiente "C"	2,52%
% da vida útil	10%		Depreciação Física	0,0813

Vida útil remanescente	43	anos	**Valor residual**	10%

Orçamento da edificação	R$	7.080.000,00

Custo de reprodução	R$	6.562.000,00

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 3528-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ORÇAMENTO DA EDIFICAÇÃO — Nº

Barracão — 1

ORÇAMENTO	UNITÁRIO	QUANTIDADE	VALOR
01			
PROJETOS	**32,00**	**13.770,00**	**146.880,00**
Projetos de arquitetura - m²	12,00	4.590,00	55.080,00
Projetos de fundações e estruturas - m²	10,00	4.590,00	45.900,00
Projetos de instalações - m²	10,00	4.590,00	45.900,00
02			
SERVIÇOS PRELIMINARES	**3.084,30**	**14.888,75**	**123.031,84**
Ligação provisória de água para obra - un	1.469,90	1,00	1.469,90
Ligação provisória de luz e força para obra - un	1.241,68	1,00	1.241,68
Locação da obra, execução de gabarito - m²	4,37	4.590,00	20.058,30
Sondagem de reconhecimento do subsolo - m	51,14	247,86	12.675,56
Tapume de tábuas sobrepostas - m²	45,98	760,10	34.949,58
Abrigo provisório de madeira para alojamento e - m²	268,68	108,78	29.227,82
Capina e limpeza manual superficial de terreno - m²	2,55	9.180,00	23.409,00
03			
FUNDAÇÕES	**1.044,90**	**13.507,32**	**258.215,51**
Alvenaria de embasamento com pedra rachão - m³	296,91	20,04	5.949,59
Broca de concreto armado, controle tipo "C", brita 1 e 2 - m	37,53	783,05	29.388,02
Forma de madeira para fundação, com tábuas e sarrafos - m²	42,96	922,01	39.609,62
Armadura de aço CA-50 para estruturas de concre - kg	7,75	11.355,79	88.007,36
Concreto estrutural dosado em central, fck 20 MPa, abatimento 8±1 - m³	252,00	137,70	34.700,40
Concreto - aplicação e adensamento com vibrador de imersão c - m³	76,65	137,70	10.554,71
Lastro de concreto, incluindo preparo e lançamento - m³	331,10	151,03	50.005,82
04			
SUPRAESTRUTURA	**377,25**	**49.945,09**	**696.505,96**
Armadura de aço CA-50 para estruturas de concre - kg	7,75	44.469,78	344.640,83
Concreto estrutural dosado em central, fck 20 MPa, abatimento 8±1 - m³	252,00	519,13	130.820,51
Concreto - aplicação e adensamento com vibrador de imersão c - m³	76,65	519,13	39.791,24
Forma para estruturas de concreto com chapa c - m²	40,85	4.437,05	181.253,39
05			
ALVENARIAS	**1.433,03**	**10.149,24**	**598.087,30**
Alvenaria de vedação com blocos de concreto, 19 x 19 x 39 cm - m²	58,67	10.147,24	595.338,58
Verga reta moldada no local com forma de madeira - m³	1.374,36	2,00	2.748,72
06			
COBERTURA	**138,11**	**77.395,63**	**963.462,53**
Calha de chapa galvanizada nº 24 desenvolvimento 28 cm - m	53,77	788,09	42.375,46
Cobertura com telha de concreto - m²	36,00	4.984,74	179.450,64
Estrutura de aço para cobertura - kg	9,63	69.837,77	672.537,71
Rufo de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 28 cm - m	38,71	1.785,04	69.098,72
07			
IMPERMEABILIZAÇÕES	**25,15**	**1.919,08**	**48.264,84**
Impermeabilização de piso com três demãos de emulsão asfáltica - m²	25,15	1.919,08	48.264,84
08			
PORTAS, JANELAS E VIDROS	**1.254,18**	**634,68**	**151.451,86**
Janela de alumínio - padrão normal - m²	315,43	284,58	89.765,07
Porta de ferro - m²	323,48	1,68	543,45
Porta de madeira - padrão médio - m²	437,00	63,84	27.898,08
Vidro cristal comum liso - 6 mm - m²	117,50	281,18	33.038,64
Vidro fantasia, colo - m²	60,77	3,40	206,62
09			
INSTALAÇÃO HIDRÁULICA / GÁS	**892,13**	**3.484,25**	**105.217,84**
Automático de bóia - un	50,76	1,00	50,76
Registro de gaveta bruto ø 32 mm (1 1/4") - un	72,56	191,00	13.858,96
Registro de pressão com canopla ø 20 mm (3/4") - un	70,41	420,00	29.572,20
Tubo de PVC soldável, com conexões ø 20 mm - m	10,45	201,59	2.106,64

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ORÇAMENTO DA EDIFICAÇÃO — N°

Barracão — 1

	ORÇAMENTO	UNITÁRIO	QUANTIDADE	VALOR
	Tubo de PVC soldável, com conexões ø 25 mm - m	11,84	1.275,65	15.103,73
	Tubo de PVC soldável, com conexões ø 32 mm - m	15,09	130,54	1.969,84
	Tubo de PVC soldável, com conexões ø 40 mm - m	19,57	1.181,47	23.121,29
	Reservatório d'água de polietileno de alta densidade, - un	568,51	27,00	15.349,77
	Chuveiro elétrico automático, 220 V- 5400 W - un	72,94	56,00	4.084,64
10				
	INSTALAÇÃO DE ESGOTO	**549,83**	**6.504,66**	**111.799,85**
	Caixa de gordura de polietileno, ø 50 x 100 mm - un	213,76	13,00	2.778,88
	Caixa de inspeção de polietileno, ø 100 mm - un	173,48	58,00	10.061,84
	Caixa sifonada de PVC com grelha branca, 150 x 150 x 50 mm - un	49,66	177,00	8.789,82
	Conexões ø 100 mm - un	18,06	1.046,00	18.890,76
	Conexões ø 40 mm - un	8,84	1.046,00	9.246,64
	Conexões ø 50 mm - un	9,68	1.046,00	10.125,28
	Conexões ø 75 mm - un	14,10	1.046,00	14.748,60
	Tubo de PVC PBV ø 100 mm - m	21,44	1.222,23	26.204,51
	Tubo de PVC PBV ø 75 mm - m	18,88	275,40	5.199,55
	Tubo de PVC PBV ø 50 mm - m	12,65	123,93	1.567,71
	Tubo de PVC PBV ø 40 mm - m	9,28	451,11	4.186,26
11				
	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS	**1.673,52**	**578,00**	**134.300,02**
	Cuba de aço inoxidável simples, dimensões 400x340x125 mm - un	312,84	9,00	2.815,56
	Lavatório de louça, sem coluna, com torneira de pressão e acess - un	295,93	150,00	44.389,50
	Tanque de louça com coluna - un	435,04	9,00	3.915,36
	Torneira de pressão metálica para uso geral - un	85,48	181,00	15.471,88
	Bacia sanitária de louça com caixa acoplada, com saída - un	350,28	149,00	52.191,72
	Tampo de granito para lavatório, e=30 mm, largura 0,60 m - m	193,95	80,00	15.516,00
12				
	COMBATE A INCÊNDIO	**2.408,15**	**178,00**	**54.882,45**
	Abrigo para hidrante em chapa de aço carbono, com mangueira - un	1.071,37	22,00	23.570,14
	Acionador manual de alarme de incêndio - un	55,38	1,00	55,38
	Central de alarme de incêndio para 24 pontos - un	464,41	1,00	464,41
	Extintor de água pressurizada, capacidade 10 litros - un	104,56	44,00	4.600,64
	Extintor de gás carbônico, capacidade 6 kg - un	339,35	44,00	14.931,40
	Extintor de pó químico pressurizado, capacidade 8 kg - un	138,76	44,00	6.105,44
	Hidrante com registro globo angular 45°, ø 65 mm (2 1/2") - un	234,32	22,00	5.155,04
13				
	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	**2.988,94**	**44.173,00**	**346.255,76**
	Disjuntor bipolar termomagnético de 16 A - un	62,48	64,00	3.998,72
	Disjuntor bipolar termomagnético de 32 A - un	62,48	32,00	1.999,36
	Disjuntor bipolar termomagnético de 40 A - un	62,48	32,00	1.999,36
	Disjuntor monopolar termomagnético de 10 A - un	16,62	64,00	1.063,68
	Disjuntor monopolar termomagnético de 16 A - un	16,62	64,00	1.063,68
	Disjuntor monopolar termomagnético de 20 A - un	16,62	32,00	531,84
	Disjuntor monopolar termomagnético de 25 A - un	16,62	32,00	531,84
	Eletroduto de PVC flexível corrugado ø 25 mm (3/4") - m	5,56	2.691,00	14.961,96
	Entrada de energia em caixa de chapa de aço - tensão alta - un	979,61	1,00	979,61
	Fio isolado de PVC seção 1,5 mm² - 750 V - 70°C - m	3,08	7.278,00	22.416,24
	Fio isolado de PVC seção 2,5 mm² - 750 V - 70°C - m	3,61	13.100,00	47.291,00
	Fio isolado de PVC seção 4 mm² - 750 V - 70°C - m	4,32	5.822,00	25.151,04
	Fio isolado de PVC seção 6 mm² - 750 V - 70°C - m	5,07	2.911,00	14.758,77
	Interruptor, duas teclas simples 10 A - 250 V - un	17,64	420,00	7.408,80
	Luminária fluorescente completa industrial com 2 lâmpadas de 40 W - un	140,47	514,00	72.201,58
	Luminária fluorescente completa para emergência de 15 W - un	76,65	72,00	5.518,80
	Pendente ou plafonier com globo leitoso e lâmpada de 60 W - un	28,27	272,00	7.689,44
	Quadro de distribuição de luz em chapa de aço de sobrepor - un	327,55	41,00	13.429,55

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ORÇAMENTO DA EDIFICAÇÃO — Nº

Barracão — 1

	ORÇAMENTO	UNITÁRIO	QUANTIDADE	VALOR
	Tomada universal dois pólos 10 A - 250 V - un	10,46	811,00	8.483,06
	Caixa de ligação estamp - 4 X 2" - un	4,61	1.302,00	6.002,22
	Caixa de ligação estamp - 4 X 4" - un	5,71	544,00	3.106,24
	Eletroduto de PVC rígido roscável,inclusive conexões ø 20 mm (1/2 - m	9,19	2.153,00	19.786,07
	Eletroduto de PVC rígido roscável,inclusive conexões ø 25 mm (3/4 - m	9,95	3.229,00	32.128,55
	Eletroduto de PVC rígido roscável,inclusive conexões ø 32 mm (1") - m	11,11	2.153,00	23.919,83
	Eletroduto de PVC rígido roscável,inclusive conexões ø 40 mm (1 1 - m	16,28	538,00	8.758,64
	Entrada de energia em poste particular da edificação com potência - un	1.075,88	1,00	1.075,88
14				
	INSTALAÇÃO TELEFÔNICA	**303,78**	**460,00**	**69.869,40**
	Ponto de telefone - tubulação seca - ø 3/4" - un	179,94	230,00	41.386,20
	Ponto seco para instalação de som, tv, alarme e lógica - un	123,84	230,00	28.483,20
15				
	SISTEMA DE ATERRAMENTO	**1.011,02**	**74,76**	**5.087,43**
	Captor de latão cromado, cobre cromado ou aço inoxidável - un	72,57	2,00	145,14
	Mastro simples de ferro galvanizado para pára-raios - un	388,97	1,00	388,97
	Cordoalha de cobre nu e isoladores para pára-raios, seção 95 mm² - m	50,98	69,76	3.556,32
	Conjunto de hastes de cobre para aterramento de para-raio - un	498,50	2,00	997,00
16				
	REVESTIMENTOS DE PAREDES	**88,07**	**41.858,93**	**542.268,08**
	Azulejo assentado com argamassa mista - padrão normal - m²	49,66	1.374,31	68.245,33
	Chapisco para parede interna ou externa com argamassa de cimento - m²	4,38	19.205,62	84.120,62
	Emboço para parede interna com argamassa mista - m²	18,64	19.205,62	357.992,77
	Reboco para parede interna ou externa, com argamassa pré-fabricad - m²	15,39	2.073,38	31.909,37
17				
	REVESTIMENTOS DE TETOS	**90,43**	**4.407,52**	**187.728,89**
	Chapisco em teto de concreto com argamassa pré-fabricada adesiva - m²	7,05	9,14	64,44
	Emboço em teto com argamassa mista - m²	23,06	9,14	210,77
	Forro de PVC em painéis lineares encaixados - m²	42,76	4.380,10	187.293,19
	Reboco em teto com argamassa pré-fabricada, e=5 mm - m²	17,56	9,14	160,50
18				
	REVESTIMENTOS DE PISOS	**243,10**	**12.297,32**	**330.259,11**
	Piso cerâmico esmaltado assentado com argamassa - m²	36,81	4.380,10	161.231,58
	Piso de concreto armado com seixo, tela de aço ca-60, e=10 cm - m²	112,47	209,90	23.607,16
	Regularização sarrafeada de base para revestimento de piso - m²	16,02	4.590,00	73.531,80
	Rodapé cerâmico assentado com argamassa pré-fabricada de cimento - m	15,89	2.631,57	41.815,58
	Soleira de granito natural de 15 cm de largura, assentado com arg - m	61,91	485,75	30.072,99
19				
	PINTURAS INTERNAS	**32,76**	**35.108,81**	**349.818,47**
	Emassamento de parede interna com massa corrida à base de PVA - m²	7,95	17.080,94	135.793,44
	Pintura com tinta esmalte em porta de madeira com duas demãos - m²	12,95	196,56	2.545,65
	Pintura com tinta látex PVA em parede interna, com duas demãos - m²	11,86	17.831,31	211.479,38
20				
	PINTURAS EXTERNAS	**12,93**	**1.088,86**	**14.078,96**
	Pintura com tinta látex acrílica em parede externa, com duas demã - m²	12,93	1.088,86	14.078,96
21				
	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	**3.275,20**	**32.039,00**	**268.766,54**
	Abrigo para cavalete em alvenaria, dimensões 0,65 x 0,85 x 0,30 - un	321,92	1,00	321,92
	Caixa de inspeção em alvenaria - 1/2 tijolo comum maciço revestid - un	262,76	1,00	262,76
	Cavalete com tubo de aço galvanizado 25 mm (1") - un	411,64	1,00	411,64
	Cerca com mourão pré-fabricado de concreto armado, com 12 furos e - m	34,77	336,00	11.682,72
	Limpeza geral da edificação - m²	7,15	4.590,00	32.818,50
	Pavimentação articulada de blocos de concreto hexagonal - m²	50,00	3.000,00	150.000,00
	Plantio de grama são carlos em placas de 40 x 40 cm - m²	6,07	4.000,00	24.280,00
	Caixa d'água de concreto - m³	2.100,00	10,00	21.000,00

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630 1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ORÇAMENTO DA EDIFICAÇÃO — N°

Barracão — 1

	ORÇAMENTO	UNITÁRIO	QUANTIDADE	VALOR
	Alambrado com tela de arame galvanizado, fixad - 2 m - m	79,89	100,00	7.989,00
	AC- (Guarita) - vb	1,00	20.000,00	20.000,00
22				
	BDI			**1.574.231,91**
	Benefício e Despesas Indiretas - %			1.574.231,91
Total Geral		**20.958,78**	**364.462,90**	**7.080.464,54**

R. Francisco Rocha, 62 conj 1403 – Batel – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630 1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

0	EDIFICAÇÃO
1	Barracão

num	grupo	valor	%	idade ap.	estado	aprov.	v.r.
01	PROJETOS	188.872,99	2,7%	5	2,0	0%	0,00%
02	SERVIÇOS PRELIMINARES	158.206,64	2,2%	5	2,0	0%	0,00%
03	FUNDAÇÕES	332.039,33	4,7%	5	2,0	100%	1,64%
04	SUPRAESTRUTURA	895.637,02	12,6%	5	2,0	100%	4,44%
05	ALVENARIAS	769.080,46	10,9%	5	2,0	100%	3,81%
06	COBERTURA	1.238.916,46	17,5%	5	2,0	0%	0,00%
07	IMPERMEABILIZAÇÕES	62.063,75	0,9%	5	2,0	0%	0,00%
08	PORTAS, JANELAS E VIDROS	194.751,95	2,8%	5	2,0	18%	0,18%
09	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA / GÁS	135.299,62	1,9%	5	2,0	0%	0,00%
10	INSTALAÇÃO DE ESGOTO	143.763,43	2,0%	5	2,0	0%	0,00%
11	LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS	172.696,40	2,4%	5	2,0	52%	0,44%
12	COMBATE A INCÊNDIO	70.573,34	1,0%	5	2,0	0%	0,00%
13	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	445.250,28	6,3%	5	2,0	0%	0,00%
14	INSTALAÇÃO TELEFÔNICA	89.845,06	1,3%	5	2,0	0%	0,00%
15	SISTEMA DE ATERRAMENTO	6.541,93	0,1%	5	2,0	0%	0,00%
16	REVESTIMENTOS DE PAREDES	697.302,52	9,8%	5	2,0	94%	3,25%
17	REVESTIMENTOS DE TETOS	241.400,58	3,4%	5	2,0	0%	0,00%
18	REVESTIMENTOS DE PISOS	424.680,19	6,0%	10	2,0	91%	1,91%
19	PINTURAS INTERNAS	449.831,58	6,4%	10	2,0	0%	0,00%
20	PINTURAS EXTERNAS	18.104,13	0,3%	10	2,0	0%	0,00%
21	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	345.606,89	4,9%	1	2,0	0%	0,00%
		7.080.464,54	100,0%	5,44	2,00		15,68%

Idade ponderada	5
Estado ponderado	2,0
Vida útil	48

Verificação da conservação

Conservação atual	2,0	
Conservação esperada	2,0	
Diferença de conservação		0,0

Edificação de conservação normal

Fator estado	33,20%
Fator custo	25,00%
Fator obsoletismo	30,00%

Idade ponderada	10%	% da vida útil
Estado esperado	2,0	2,52%
Estado ponderado	2,0	2,52%
Delta estado		0,00%

Nova vida útil	48	anos
Valor residual básico	16%	

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 3528-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 5

MÓVEIS, UTENSILIOS E EQUIPAMENTOS

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

MÓVEIS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E OUTROS EQUIPAMENTOS.

RESUMO GERAL DE VALORES

ITEM	GRUPO	VALOR DE AVALIAÇÃO
1	EQUIPAMENTOS	167.703,28
2	EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA	208.854,70
3	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	314.213,00
4	CONSIGNADOS	22.451,55
TOTAL R$		713.222,53
TOTAL ADOTADO		**713.200,00**

Os itens descritos no decorrer do anexo 5 foram levantados nas datas das vistorias.

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

MÓVEIS

Código do item – 02

Código do item - 03

Código do item – 04

Código do item - 05

Código do item – 07

Código do item - 08

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Código do item – 13

Código do item - 10

Código do item – 16

Código do item - 18

Código do item – 19

Código do item - 22

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Código do item – 24

Código do item – 33

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Código do item – 27

Código do item - 34

Código do item – 37

Código do item - 44

Código do item – 45

Código do item - 46

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Código do item – 47

Código do item – 48

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Código do item – 50

Código do item - 51

Código do item – 57

Código do item - 60

Código do item – 61

Código do item - 63

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Código do item – 64

Código do item – 65

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Código do item – 79

Código do item - 80

Código do item – 82

Código do item - 89

Código do item – 93

Código do item - 94

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

PROJUDI - Processo: 0002794-68.2021.8.16.0185 - Ref. mov. 93.3 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando Fabiane
21/07/2021: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: 02. ANEXO I - Dexter Latina - Laudo de Avaliação - Imóvel (Parte 01 de 02)

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Código do item – 95

Código do item – 96

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU

Valor & Arte
avaliação patrimonial

ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Código do item – 98

Código do item - 101

Código do item – 102

Código do item - 105

Código do item – 107

Código do item - 108

Av. Sete de Setembro, 4995 LJ 01 Térreo – Água Verde – Curitiba/PR | Fone/Fax: +55 41 9 9630-1708
www.valorearte.arq.br valorearte@valorearte.arq.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTBA YQM5M LKHUG 6B2XU