

Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

## **LAUDO PERICIAL IMOBILIÁRIO**

**Processo nº 0015744-80.2011.8.16.0017- 2º VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MARINGÁ (PR)**

### **AÇÃO**

**Ação de Execução de Título Extrajudicial**

#### **EXEQUENTE**

CALIPSO EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES S/A e Espólio de  
Moisés Bergerson.

#### **EXECUTADA**

M&E PRESENTES LTDA. e outros

Junho/2021

#### **PERITO**

**CARLOS ROBERTO ANTONIOLI**

CRECI/PR Nº 15.445

CNAI 1229

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo 001/2011

### PTAM

Referência - Junho de 2021



#### 1. Endereço completo - IA - IMÓVEL URBANO

Rua Erondino Antônio Pinhata, data 18, quadra 347, Jardim Paulista,  
Maringá-Pr

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712

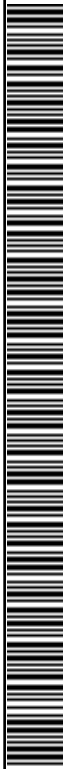


Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

## 2. Sumário

1. Endereço.....	02
2. Sumário.....	03
3. Abreviaturas.....	04
4. Solicitante.....	05
5. Da competência.....	05
6. Preliminares.....	06
7. Identificação do imóvel.....	06
7.1 Matrícula .....	06
7.2 Dados do IA - IPTU.....	07
7.3 Ficha Técnica – IA.....	07
7.3.3 Mapa Estilizado – Eixo Comercial e Residencial.....	10
7.4 Mapa de Localização do IA.....	11
7.5 Mapa de Situação.....	11
7.6 Descrição do IA – Relatório Fotográfico – Vistoria dia 15/06/2021.....	11
8. Características da Rua e circunvizinhas.....	14
8.1. Característica da região.....	14
9. Metodologia Avaliatória.....	14
9.1 Valor de Mercado.....	15
10. Pesquisa de Mercado.....	16
10.1 Distribuição dos Imóveis Referenciais.....	16
10.2 Mapa de Distribuição do Imóveis Referenciais .....	19
10.3 Quadro Amostral.....	19
10.4 Determinação do Valor do Médio M <sup>2</sup> .....	20
10.5 Correção do valor m <sup>2</sup> .....	22
<b>11. Conclusão.....</b>	<b>26</b>
<b>11.1 Valor de Venda Estimado do IA.....</b>	<b>26</b>
12. Quesitos.....	27

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

12.1 Quesitos – Parte Exequente – .....	27
12.2 Quesitos – Parte Executada .....	29
13. Encerramento.....	30
14. Data.....	30
15. Selo Certificador Digital Cofeci Creci.....	30
16. Dados do avaliador- CIRP.....	31
17. Anexos.....	32

### 3. Abreviaturas

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

IA - Imóvel em Avaliando

RI – Registro Imobiliário

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>, R<sub>3</sub>, R<sub>4</sub>, R<sub>5</sub> ..... - Imóveis referenciais

VGIP - Valor Geral do Imóvel Paradigma

V/L - valor da Locação

V/V - Valor de Venda

TGCIP - Total Geral de Custo dos Imóveis Paradigmas

VGIP - Valor Geral Imóveis Paradigmas

V/L ou V/V - valor de locação ou valor de venda

VM - M<sup>2</sup> - valor da média por metro quadrado

CIRP - Cartão de identidade de regularidade profissional

C.I. – Comissão Imobiliária



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

#### 4. Solicitante

<b>Juízo da 2º Vara Civil do Foro da Comarca de Maringá-Pr</b>
<b>Ação de Execução de Título Extrajudicial</b> <b>Processo nº: 0022230-08.2016.8.0017</b>
<b>EXEQUENTE</b> : CALIPSO EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES S/A e Espólio de Moisés Bergerson
<b>EXECUTADA:</b> M&E PRESENTES LTDA. e outros <b>Categoria: Imóvel Urbano</b>
Objetivo: Apurar o valor de mercado do imóvel (terreno) com endereço acima.
Finalidade: <b>Ação de Execução de Título Extrajudicial</b>
Data da referência da pesquisa dos imóveis referenciais: 06/2021 Prazo de validade do PTAM: até Dezembro de 2021

#### 5. Da Competência

O subscritor é possuidor de certificado de avaliações imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

Para que não restem dúvidas quanto à competência legal do corretor de imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Distrito Federal emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Civil do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis para avaliar imóveis.

Desta forma, os Corretores de Imóveis estão autorizados legalmente a elaborarem pareceres técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

## 6. Preliminares

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, conforme artigo 3º da Lei nº 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

A competência infra legal dos Corretores de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores.

## 7. Identificação do imóvel

### 7.1 Matrícula

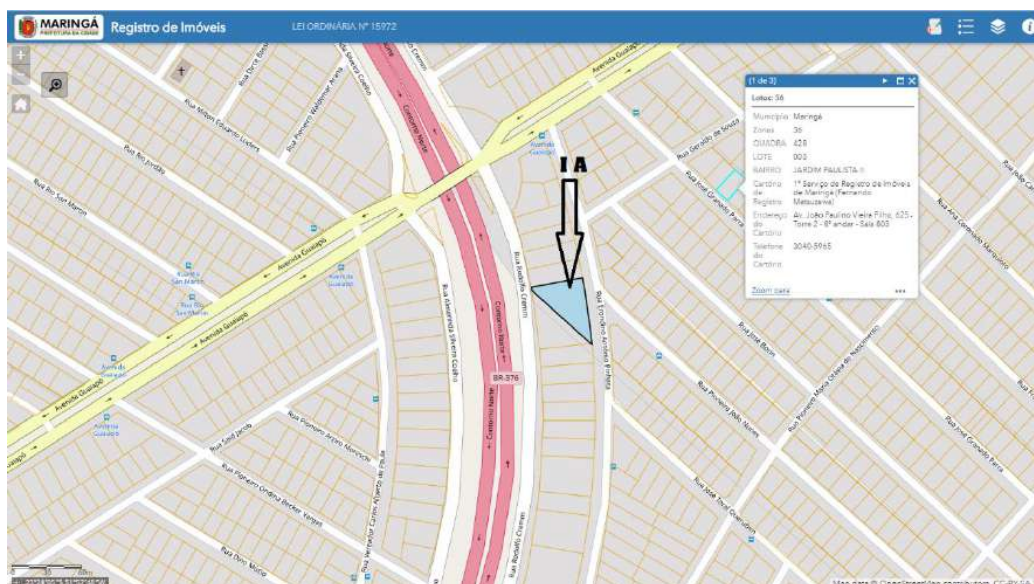
O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado junto ao CRI do 1º OFÍCIO DE MARINGÁ. (anexo 17.1)

**Matrícula nº 76.924** – Data de terras sob nº 18 (dezoito), da quadra nº 347 ( trezentos e quarenta e sete) com área de 1.253,32 metros quadrados, situada no Jardim Paulista, nesta cidade, dentro das seguintes divisas, metragens e configurações:- “Divide-se: Com a Rua Pioneiro Erondino Antônio Pinhata em curva de raio de 657,74 metros, num desenvolvimento de 54,84 metros; com a data 01 de Conjunto Habitacional Guaiapó no rumo SE 48º26’ NO com 69 metros; finalmente, com a data 19 no rumo SO 79º30’54” NE com 45,00 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro”.

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
 CRECI/PR. 15445  
 CNAI 1229



Fonte: <http://sisweb.maringa.pr.gov.br:81/registroimoveis/>

## 7.2 Dados do IA - IPTU

Área total construída - .....	0,00 m <sup>2</sup>
Testada (m) .....	54,84 m
Área Útil do terreno .....	1.253,32 m <sup>2</sup>
Valor Venal ( Base de Cálculo) R\$.....	42.096,51

Fonte: Prefeitura Municipal de Maringá – IPTU (em anexo)

## 7.3 Ficha Técnica - IA

### 7.3.1 ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO

Encontra-se em Zona Residencial 2 e ao Eixo de Comércio e Serviço B (tabela abaixo).



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

LEI COMPLEMENTAR Nº 888/2011 - Original  
ANEXO I

TABELA DE USOS DO SOLO

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	USOS PROIBIDOS
ZC	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS. OCUPAÇÃO MULTIFAMILIAR.	PEQUENAS INDÚSTRIAS NÃO INCOMODAS, NOCIVAS, OU PERIGOSAS, LIGADAS AO COMÉRCIO VAREJISTA.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZCS	USOS PERMITIDOS NA ZC. COMÉRCIO E SERVIÇOS SETORIAIS	USOS PERMISSÍVEIS NA ZC. INDÚSTRIAS NÃO NOCIVAS, NEM PERIGOSAS.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZI1	INDÚSTRIAS NÃO NOCIVAS NEM PERIGOSAS.	POSTOS DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZI2	INDÚSTRIAS INCOMODAS E NOCIVAS.	USOS PERMISSÍVEIS NA ZI.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZE1	GLEBAS A E B: COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS OCUPAÇÃO MULTIFAMILIAR.	COMÉRCIO E SERVIÇOS VICINAIS.	GLEBAS A E B: TODOS OS DEMAIS USOS.
	GLEBA C: EQUIPAMENTOS SOCIAIS E COMUNITÁRIOS. EQUIPAMENTOS CULTURAIS.	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS DE INTERESSE DO PODER PÚBLICO.	GLEBA C: TODOS OS DEMAIS USOS.
ZE12	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS E EIXOS A QUE PERTENCE		BARES, BOTEQUINS E LANCHONETES. JOGOS ELETRÔNICOS. CASAS DE DIVERSÃO NOTURNA. PENSÕES, ALBERGUES E Pousadas. HOTÉIS DE CATEGORIA INFERIOR A 2 ESTRELAS, SEGUNDO A EMBRATUR.
ZE14	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS E EIXOS A QUE PERTENCE		ÁREA 1: ATIVIDADES NÃO RELACIONADAS À OPERAÇÃO DO AERODROMO. ÁREA 2: ESTAB. DE SAÚDE E EQUIVALENTES. SERV. PÚBLICOS E EQUIPAM. CULTURAIS. HABITAÇÃO. TODOS OS DEMAIS USOS.
ZE16	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS. OCUPAÇÃO MULTIFAMILIAR.	COMÉRCIO E SERVIÇOS SETORIAIS.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZE17	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS. OCUPAÇÃO MULTIFAMILIAR.	COMÉRCIO E SERVIÇOS SETORIAIS.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZE18	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS. OCUPAÇÃO MULTIFAMILIAR.	COMÉRCIO E SERVIÇOS SETORIAIS.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZEIS	OCUPAÇÃO UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR E MULTIFAMILIAR. COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL NOS EIXOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS.	USOS PERMISSÍVEIS NA ZR2.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZR1	OCUPAÇÃO UNIFAMILIAR.	ATIVIDADE DE PROFISSIONAIS LIBERAIS E AUTÔNOMOS CONCOMITANTE À RESIDÊNCIA.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZR2	OCUPAÇÃO UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR.	USOS PERMISSÍVEIS NA ZR1. PEQUENAS INDÚSTRIAS FAMILIARES NÃO INCOMODAS, NOCIVAS OU PERIGOSAS, CONCOMITANTE À RESIDÊNCIA	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZR3	OCUPAÇÃO UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR. OCUPAÇÃO MULTIFAMILIAR.	USOS PERMISSÍVEIS NA ZR2.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZR4	USOS PERMITIDOS NA ZR3. ESCRITÓRIOS E CONSULTÓRIOS.	USOS PERMISSÍVEIS NA ZR3. ESTABELECIMENTOS DE ENSINO.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZR5	OCUPAÇÃO UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR. ESCRITÓRIOS, CLÍNICAS, LABORATÓRIOS E HOSPITAIS. CONFITEIARIAS, SOBREVETERIAS E RESTAURANTES. FLORISTAS, ANTIQUÁRIOS, ARTES E ARTESANATO. ACADEMIAS DE ESPORTES, GINÁSTICA E ARTES MARCIAIS. ESTABELECIMENTOS DE ESTÉTICA PESSOAL.	ESTABELECIMENTOS DE ENSINO E CENTROS DE EDUCAÇÃO INFANTIL. ESTACIONAMENTOS E GARAGENS.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZR6	OCUPAÇÃO UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR. COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS OCUPAÇÃO MULTIFAMILIAR MEDIANTE OUTORGA ONEROSA.	USOS PERMISSÍVEIS NA ZR3.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ZUE	OCUPAÇÃO UNIFAMILIAR	LOTEAMENTOS FECHADOS NA MACROZONA RURAL. REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS RURAIS	TODOS OS DEMAIS USOS.
ERA	OCUPAÇÃO MULTIFAMILIAR MEDIANTE OUTORGA ONEROSA	A SEREM DEFINIDOS ATRAVÉS DE LEI ESPECÍFICA.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ERB	OCUPAÇÃO UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR. OCUPAÇÃO MULTIFAMILIAR MEDIANTE OUTORGA ONEROSA.		TODOS OS DEMAIS USOS.
ERC	OCUPAÇÃO UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR. OCUPAÇÃO MULTIFAMILIAR MEDIANTE OUTORGA ONEROSA		TODOS OS DEMAIS USOS.
ECSA	USOS PERMITIDOS NA ZONA A QUE PERTENCE. COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS.	USOS PERMISSÍVEIS NA ZONA A QUE PERTENCE. ESTABELECIMENTOS DE CULTO.	TODOS OS DEMAIS USOS.
ECSB	USOS PERMITIDOS NA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE. COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS.	USOS PERMISSÍVEIS NA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE. EQUIPAMENTOS DE TELECOMUNICAÇÕES. REVENIDAS DE GÁS COM CAPACIDADE DE ARMAZENAMENTO INFERIOR A 1.500 KG. ESTABELECIMENTOS DE CULTO.	USOS PROIBIDOS DA ZONA A QUE PERTENCE TODOS OS DEMAIS USOS.

### 7.3.1.1 ZR2 - ZONA RESIDENCIAL DOIS :

Situa-se na zona residencial 2, conforme alínea "b" §2º do art.19 da LC n. 888/2011, na ZR2, a construção de 2 residências (geminada ou não), para lotes existentes em parcelamento de solo após 01/01/2010 devem apresentar em meio de quadra, testada e largura média mínimas de 8,00m e área mínima de 200,00 m². Ocupação bifamiliar: ocupação com duas habitações unifamiliares no lote;

#### 7.3.1.1.1 Características Principais:

a) permitido uso residencial unifamiliar e bifamiliar;

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712





Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

b) permissíveis pequenas indústrias, escritórios e atacados não incômodos, nocivos ou perigosos concomitantes à moradia autorizados pela LC 951/2013 e regulamentados por decreto, além dos usos permissíveis na ZR1; (suprimida pela LC 1022/2015 a coluna referente Usos Permissíveis constante na tabela de Uso do Solo anexo I desta lei);

c) proibidos todos os demais usos. (alterado pela LC 951/2013) - O Decreto 1880/2013 regulamentou os usos permitidos e permissíveis, portanto ocorreu esta alteração.

### **7.3.1.2 Eixo de Comércio e Serviço - ECSB para a RUA ERONDINO ANTÔNIO PINHATA :**

É permitido na zona em que pertence ao IA, o COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS (ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DE DECRETO).

#### **Artigo 13, II, LC 888/2011:**

II - Eixo de Comércio e Serviços B - ECSB: restrito às vias mostradas no mapa citado no caput, compreendendo os seguintes usos: a) permitidos comércio e serviços centrais e vicinais e os usos permitidos na zona a que pertence o lote; b) permissíveis pequenas indústrias, escritórios e atacados não incômodos, nocivos ou perigosos; c) permissíveis os usos permissíveis em ECSE e na zona a que pertence o lote; d) proibidos todos os demais usos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 935/2012)

Usos incômodos: os que possam produzir perturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações que venham a incomodar a vizinhança;

Usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos, gasosos ou particulados possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

Usos perigosos: os que possam originar explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos que venham a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades circunvizinhas;

4 usos permissíveis: com grau de adequação à zona a critério do Município; usos permitidos: adequados à zona;

Usos proibidos: inadequados à zona;



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

### 7.3.2 ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONEAMENTO

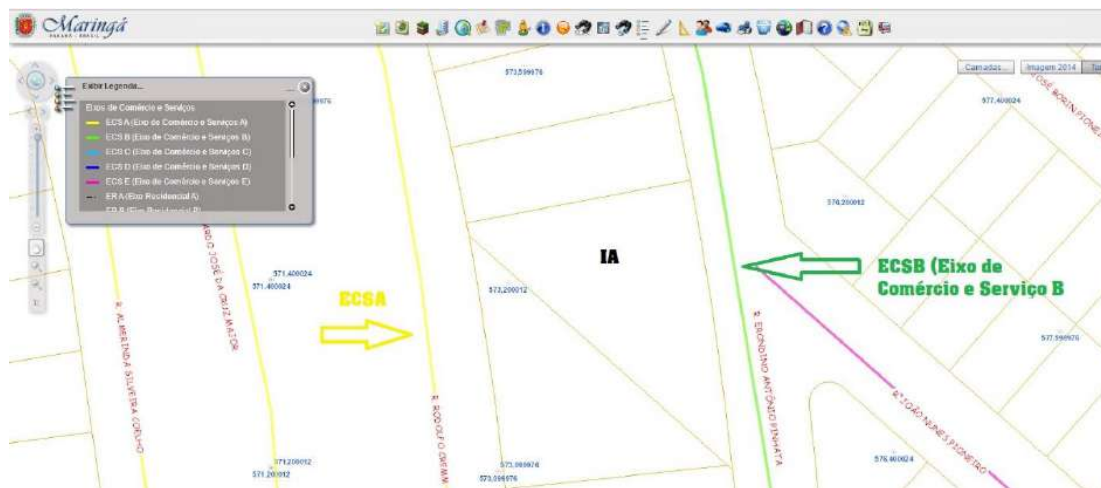
ZONAS	DIMENS. MÍNIMA DE LOTES MEIO DE QUADRA / ESQUINA TESTADA (m) / ÁREA (m²)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC. (m)	COEFIC MÁXIMO DE APROV. (un.)	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (1) (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)						
					FRONTAL R=RES C=COM.	LATERAIS				FUNDOS	
						ATÉ 02 PAV. S/ ABERT. C/ ABERT.	ATÉ 06 PAV	ATÉ 15 PAV	ATÉ 20 PAV	+ 20 PAV	ATÉ 02 PAV. S/ ABERT. C/ ABERT.
ZR2	12 / 300 15 / 360	TÉRR. + 1	1,4	TÉRR. E 2º PAV. 70	3	SEM=DISP COM=1,5.	-	-	-	SEM=DISP COM=1,5	-

EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

ZONAS	DIMENS. MÍNIMA DE LOTES MEIO DE QUADRA / ESQUINA TESTADA (m) / ÁREA (m²)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC. (m)	COEFIC MÁXIMO DE APROV. (un.)	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (1) (%)	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)						
					FRONTAL R=RES C=COM.	LATERAIS				FUNDOS	
						ATÉ 02 PAV. S/ ABERT. C/ ABERT.	ATÉ 06 PAV	ATÉ 15 PAV	ATÉ 20 PAV	+ 20 PAV	ATÉ 02 PAV. S/ ABERT. C/ ABERT.
ECSB	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE			TÉRR. E 2º PAV. 90	R=3 C=DISP.	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE					

Fonte: <http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/relatoriosodosolo/relatorio/gerar?cadastro=36459000>

### 7.3.3 Mapa Estilizado – Eixo de Comércio e Serviço B

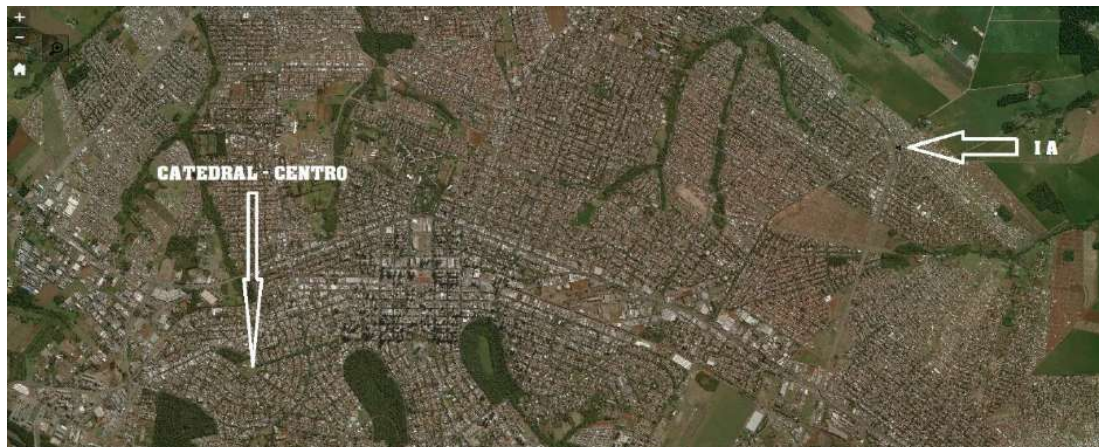


Fonte: <http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/PORTALCIDADAO/>

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: P-JSSA 5YZKL D48RJ S2ZRY

Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

#### 7.4 Mapa de Localização - IA



Fonte: <http://sisweb.maringa.pr.gov.br:81/registroimoveis/>

#### 7.5 Mapa de Situação - IA



Fonte: <http://sisweb.maringa.pr.gov.br:81/registroimoveis/>

#### 7.6 Descrição do IA – Relatório Fotográfico – Vistoria dia 15/06/2021

Verificou-se em 15/06/2021, junto aos assistentes técnicos da parte Autora e o Réu, que o terreno encontra-se todo murado com cerca elétrica. O Réu

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

com as chaves permitiu a entrada do perito, no qual foi possível, com mais clareza de detalhes, verificar o terreno à ser avaliado, como demonstrado nas fotos a seguir:



Frente do Imóvel, rua Erondino Antônio Pinhata data 18 quadra 347



carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

Com a visão para a frente do terreno, da rua Erondino Antônio Pinhata, do lado direito, observa-se que forma ao fundo o ângulo interno do formato triangular do terreno. Não possui saída para a rua Rodolfo Cremm.



Com a visão para a frente do terreno, da rua Erondino Antônio Pinhata, ao fundo, faz divisa com uma empresa mecânica de caminhões.



Com a visão para a frente do terreno, da rua Erondino Antônio Pinhata, do lado esquerdo, observa-se outra vértice do formato triangular do terreno, com um pequeno declive em relação ao lado oposto.

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229



Foto com a visão do fundo em relação a frente do terreno, rua Erondino Antônio Pinhata.

## 8. Características da Rua e circunvizinhas

O imóvel está localizado no meio da quadra entre a rua Erondino Antônio Pinhata e a Rua Rodolfo Cremm, em suas laterais direita e esquerda entre a Av. Guaiapó e a Rua Pioneira Ondina Becker Vargas. Uso principal para atividade comercial e serviço - ECSB - eixo de comércio e serviços. Ao longo desta quadra, possuem vários barracões comerciais como: funilaria de caminhão, fabrica do móveis, tapeçaria, igrejas, etc.

### 8.1. Característica da região

A região é predominantemente residencial, com Colégio Estadual, Municipal, mercados, etc. Entretanto na faixa onde se encontra o IA predomina os galpões comerciais. Fica ao lado do Contorno Norte, que facilita a expedição de produtos pelas empresas. Distante dos grandes fluxos comerciais da região, porém tem fácil acesso ao local do IA, com boas vias pavimentadas.

## 9. Metodologia Avaliatória

A Metodologia avaliatória utilizada é o **Método Comparativo de dados de Mercado** da Norma Avaliatória da **ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR – 14.653 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos**. Determina-se do

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001 que diz: "3.34 parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade."

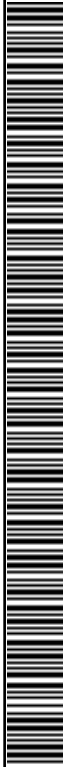
"Importante frisar que os valores encontrados serão analisados pelo avaliador a fim de expurgar o valor sentimental embutido no preço pelos proprietários. Os imóveis paradigmas em outras regiões poderão ser incorporados no trabalho por aproximação, quando semelhantes os níveis socioeconômicos, em caso da inexistência suficiente das coletas.

### 9.1 Valor de Mercado

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas, potencialidades e limitações, bem como pelas condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado. Portanto, no valor da conclusão haverá o percentual de **10%** (Dez por cento) tanto para cima quanto para baixo. Lembrando que, em havendo demasiado interesse do proponente pelo bem, certamente poderá até pagar o valor acima do mercado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa a opinião genérica aliada à expertise do profissional envolvido na avaliação que sabe que para o fechamento do negócio existem o preço pedido, propostas dos interessados e contrapropostas dos proprietários, até se chegar a um consenso para fechamento do negócio.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção pessoal do Corretor de Imóveis, que cotidianamente vivencia as oscilações do mercado para fechamento de negócios por estar ligado diretamente com os proprietários e compradores ou locadores e locatários.



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

## 10. Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 15 e 29 de junho de 2021, e concentrou-se em imóveis efetivamente ofertados no bairro do IA e nas suas proximidades, com as características semelhantes do imóvel avaliando, porém com fatores de correção em relação as amostras de esquina e em avenidas com melhor fluxo comercial.

### 10.1 Distribuição dos Imóveis Referenciais.

10.1.1 - R1 – Rua Erondino A. Pinhata esq. Com R. Geraldo de Souza – Jd Paulista – 386,16 m<sup>2</sup> (21,85m x 21,00 x 15,43). R\$ 280.000,00



Contato: Corretor de imóveis Sr. Silvio, Cel. 99174-0071

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712





Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

10.1.2 - R2 – Av. Guaiapó – Jd Paulista – 360 m<sup>2</sup> - R\$ 360.000,00 – Jardim Paulista III



Fonte: RS Imóveis – Creci 6068-j - (44) 3225-9005 – Corretor Franco

10.1.3 – R3 - Rua Rodolfo Cremm, ao lado do nº 3.232 – 709 m<sup>2</sup> - R\$ 500.000,00 – Jardim Paulista



Contato: Sr. Rodolfo – Cel 99976-5656

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

10.1.4 – R4 - R. Rodolfo Cremm, ao lado do nº 2.342 – 675 m<sup>2</sup> - R\$ 520.000,00  
450.000- Conjunto Requião



Contato: Evolução Imóveis tel. (44)3354-3353 - Sr. José Roberto

10.1.5 – R5 – Rua Almerinda Silveira Coelho esquina com Rua Pioneiro Ondina  
Becker Vargas – 1.337 m<sup>2</sup> - R\$ 1.100.000,00 – Conjunto Requião I



Contato: Peron Imóveis Tel: 3026-7747/Cel 98035432 – Sr. Willian

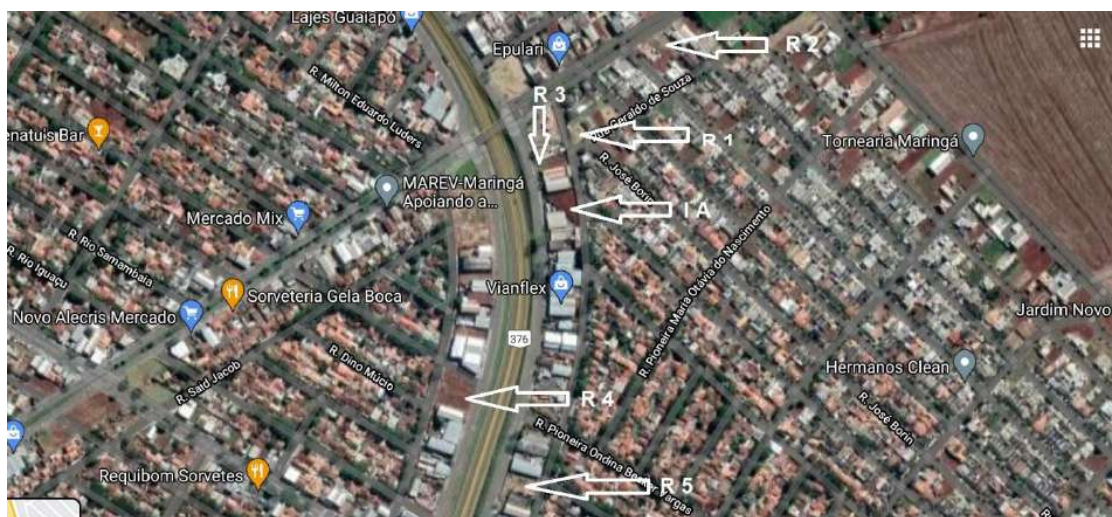
carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

## 10.2 Mapa de Distribuição dos Imóveis Referenciais

Foram incluídos nas amostras todos os Imóveis Referenciais em eixo comerciais, distribuídos abaixo:

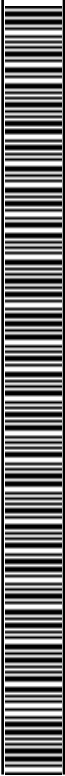


## 10.3 Quadro Amostral

### 10.3.1 Valores anunciados

No quadro abaixo, as amostras estão como preços que foram anunciados sem descontos. Na maioria das vezes os proprietários dos imóveis pedem um valor acima do pretendido, pois sempre existem propostas de pagamento à prazo ou permutas por outros imóveis.

Quadro Amostral – Pesquisa de Mercado – Valor Nominal					
Nº	Bairro	Valor (R\$)	Área Terreno M²	Valor R\$/M²	Contato Corretores/ Imobiliária
R1	J. Paulista	280.000,00	386,16	725,08	Sr. Silvio
R2	J. Paul. III	360.000,00	360	1.000,00	Sr. Franco
R3	J. Paulista	500.000,00	709	705,21	Sr. Rodolfo
R4	Conj. Req.	520.000,00	675	770,37	Sr. José Roberto
R5	Conj. Req. I	1.100.000,00	1.337	822,73	Imob. Delta
<b>Valor Total do M² das Amostras</b>				<b>R\$ 4.023,39</b>	



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

### 10.3.2 Valores anunciados com desconto à vista segundo os corretores imobiliários

<b>Quadro Amostral – Valor com Desconto à Vista</b>					
Nº	Valor R\$ Anunciado	Valor R\$, Com Desc. À Vista	Área Terreno M²	Valor R\$/M² À Vista	Contato Corretores/ Imobiliária
R1	280.000,00	280.000,00	386,16	725,08	Sr. Silvio
R2	360.000,00	340.000,00	360	944,44	Sr. Franco
R3	500.000,00	480.000,00	709	677,00	Sr. Rodolfo
R4	520.000,00	450.000,00	675	666,67	Sr. José Roberto
R5	1.100.000,00	1.050.000,00	1.337	785,34	Sr. Willian
<b>Valor Total de M² das Amostras com pagamento à Vista</b>				<b>R\$ 3.798,53</b>	

### 10.4 Determinação do Valor Médio (com desconto à vista) do M² das Amostras

- Cálculo da Média Aritmética do Valor do m²
- VMD = Valor total (m²) das amostras, dividido por 05.
- VMD= R\$ 3.798,53/05 = R\$ 759,70
- VMD = R\$ 759,70 por m²

#### 10.4.1 Homogeneização dos Dados Amostrais

Segundo a NBR 14.653-2 item 8.2.1.4.2 foi realizado a homogeneização e o tratamento de fatores pela MÉDIA FINAL, estabelecendo um limite de variação de 20%, eliminando-se a amostra fora do intervalo determinado pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelo Perito Avaliador conforme NBR 14.653-2) tem-se a eliminação de 01 amostra.

- Média Final = R\$ 759,70

→ + 20% = R\$ 911,64 m²

→ - 20% = R\$ 607,76 m²

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

Assim, no quadro amostral acima, o imóvel referencial 02 (R2) fica excluído do cálculo por estar acima do limite superior (R\$ 911,64 m<sup>2</sup>). A média final será calculada com base nas 04 amostras que ficaram dentro da variação aceitável, relacionadas no quadro abaixo.

#### 10.4.2 Quadro Amostral Homogeneizado

Quadro Amostral Homogeneizado					
Nº	Valor R\$ Anunciado	Valor R\$, Com Desc. À Vista	Área Terreno M <sup>2</sup>	Valor R\$/M <sup>2</sup> À Vista	Contato Corretores/ Imobiliária
R1	280.000,00	280.000,00	386,16	725,08	Sr. Silvio
R3	500.000,00	480.000,00	709	677,00	Sr. Rodolfo
R4	520.000,00	450.000,00	675	666,67	Sr. José Roberto
R5	1.100.000,00	1.050.000,00	1.337	785,34	Sr. Willian
<b>Valor Total de M<sup>2</sup> das Amostras À Vista</b>				<b>R\$ 2.854,09</b>	

#### 10.4.3 Determinação do Valor Médio À Vista do M<sup>2</sup>, das Amostras Homogeneizadas

- Cálculo da Média Aritmética do Valor do m<sup>2</sup>
- VMAH = Total do R\$/m<sup>2</sup> das amostras, dividido por 04.
- VMFAH = R\$ 2.854,09/04 = R\$ 713,52

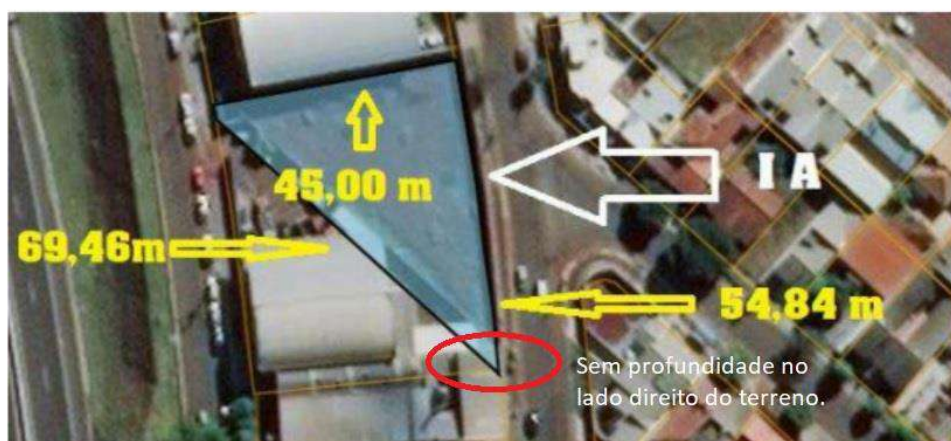
**VMFAH = R\$ 713,52 por m<sup>2</sup>**



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

### 10.5 Correção do Valor M<sup>2</sup> do Terreno em relação ao seu fundo, assimetria e localização.

O terreno avaliando, possui um padrão diferenciado em comparação com o padrão da região, observadas nas amostras (R1, R3, R4 e R5), com características que deprecia o valor do imóvel, além de estar numa localização com menor fluxo comercial que as amostras.



Conforme, tabela abaixo de correção da profundidade, o IA possui uma desvalorização de 30% sobre a média do m<sup>2</sup> encontrado.

**TABELA PARA CORREÇÃO DA PROFUNDIDADE DE TERRENOS**

PROFUNDIDADE EFETIVA	DESVALORIZAÇÃO
MENOR OU IGUAL A 10m	30%
12,50m	20%
15,00m	15%
16,00m	10%
18,00m	5%
20m A 40m	0%
45m	5%
50m	10%
55m	15%
60m	20%
65m	22%
70m	25%
75m	27%
80m	30%

Fonte: Marcelo, João Diniz, Avaliação Mercadológica de imóveis, pag.84-Porto Alegre:Grafiset, 2014.

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

Entretanto, a média da testada padrão dos terrenos na região é de 20 metros. Assim o IA possui uma testada em média duas vezes maior, com 54,84 m. Conforme a tabela abaixo, o terreno possui uma valorização em relação aos demais na amostra de **23 %** (valor proporcional, tendo como base a tabela abaixo) sobre a média encontrada.

Testada Padrão	10 m		12 m		15 m		16 m		20 m	
Testada Real (m)	DES %	VAL %	DES %	VAL %	DES %	VAL %	DES %	VAL %	DES %	VAL %
5	16,0		19,6		24,0		25,2		30,0	
6	12,0		16,0		20,5		21,7		26,0	
7,5	7,0		11,0		16,0		17,3		21,7	
8	5,5		9,6		14,5		16,0		20,5	
9	2,6		7,0		12,0		13,4		18,1	
10	----	----	4,5		9,7		11,1		16,0	
11		2,4	2,2		7,5		8,9		13,9	
12		4,6	----	----	5,5		6,9		12,0	
13		6,7		2,0	3,5		5,1		10,2	
14		8,7		3,9	1,7		3,3		8,6	
15		10,6		5,7	----	----	1,6		7,0	
16		12,4		7,4		1,6	----	----	5,4	
17		14,1		9,0		3,1		1,5	4,0	
18		15,8		10,6		4,6		2,9	2,6	
19		17,4		12,1		6,0		4,4	1,3	
20		18,9		13,6		7,4		5,7	----	----
21		18,9		15,0		8,7		7,0		1,2
22		18,9		16,3		10,0		8,2		2,4
23		18,9		17,6		11,2		9,4		3,5
24		18,9		18,9		12,4		10,6		4,6
25		18,9		18,9		13,6		11,8		5,7
26		18,9		18,9		14,7		12,9		6,7
27		18,9		18,9		15,8		13,9		7,8
28		18,9		18,9		16,8		15,0		8,7
29		18,9		18,9		17,9		16,0		9,7
30		18,9		18,9		18,9		17,0		10,6
32		18,9		18,9		18,9		18,9		12,5
35		18,9		18,9		18,9				15,0
40		18,9		18,9		18,9				18,9
45		18,9		18,9		18,9				18,9

Fonte: Marcelo, João Diniz, Avaliação Mercadológica de imóveis, pag.79-Porto Alegre:Grafiset, 2014.



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

### 10.5.1 Tabela de Correção do IA

Nesse sentido, o valor total de correção do IA é especificado na tabela abaixo:

**TABELA DE CORREÇÃO**

<b>Fator</b>	<b>Correção</b>
Localização	- 15%
Terreno profundidade/fundos	- 30%
Terreno Testada	+ 23%
<b>Total</b>	<b>- 22 %</b>

Assim, o valor de correção do terreno é menos 22% sobre a média final do valor do m<sup>2</sup>.

### 10.5.2 Média Final do M<sup>2</sup> com Fatores de Correção

Média Final Com Fatores de Correção = R\$ 713,52 menos 22%

Média Final Com Fatores de Correção = R\$ 556,55

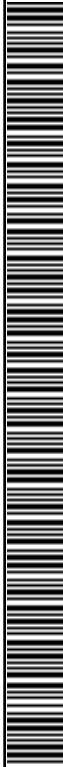
**Média Final M<sup>2</sup> Com Fatores de Correção**  
**MFD R\$ 556,55**

### 10.6 Determinação do Valor do IA com Desconto para Venda à Vista

Fórmula para cálculo de Venda do IA – Valor com Desconto

Valor com Desconto para venda IA = Área Total do Imóvel IA X MFD

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712





Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

Valor com Desconto para venda IA = 1.253,32 m<sup>2</sup> X R\$ 556,55 = R\$  
697.535,24

**Valor Nominal para venda IA = R\$ 697.535,24**  
(Seiscentos e noventa e sete mil, quinhentos e trinta  
e cinco reais e vinte e quatro centavos)

#### 10.6.1 Fator Correção Oferta:

Considerando que a pesquisa se baseou em imóveis OFERTADOS no mercado imobiliário, e como recomenda a NBR 14653, a definição de VALOR considera o valor efetivamente negociado, sem honorários de intermediação. O Perito entende que deve ser descontado o percentual de 6% em relação aos honorários dos corretores de imóveis (Tabela do Sindimoveis do Estado do Paraná).

#### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

	VALOR R\$	FATOR DE CORREÇÃO	VALOR FINAL DO IMÓVEL
VALOR FINAL DO IMÓVEL	R\$ 697.535,24	(-6%)	R\$ 655.683,00



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

## 11. Conclusão

É do entender do perito avaliador que o valor de mercado à vista e sem intermediação para o imóvel avaliando é estimado em R\$ 655.683,00, com limites de valores de 10% para mais ou 10% para menos do valor estimado.

### 11.1 Valor de Venda Estimado do IA

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO DO IA	
<b>R\$ 655.683,00</b> (Seiscentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e oitenta e três reais)	
• LIMITE INFERIOR (- 10%)	R\$ 590.000,00
• LIMITE SUPERIOR (+ 10%)	R\$ 720.000,00

Obs. VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO, VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

## 12. Quesitos

### 12.1 Quesitos – Parte Exequente – Mov. 538.1

1- Queira o Sr. Perito dizer se, de acordo com o mercado atual, a classificação do imóvel avaliando apontada no Laudo Pericial no mov. 363.2, pg. 21 sofreu alguma modificação ou permanece sendo “Região média com potencial de valorização?”

**Resposta:** Continua sendo região média com potencial de valorização.

2- Como pode ser avaliado o cenário do mercado imobiliário atualmente quanto à Lei da Oferta e da Procura? Existem mais imóveis à venda do que compradores, ou vice-versa? Explique por favor.

**Resposta:** O mercado imobiliário na região, quanto a lei de Oferta e Procura, foi observado nessa pesquisa de mercado, que a procura está estabilizada em relação a Oferta. Pode-se verificar, neste Laudo Pericial, que os imóveis referenciais R1, R2 e R3, ainda estão à venda desde o Laudo anterior.

3- De acordo com a sua expertise de mercado, o pagamento na compra dos imóveis estão sendo feitos mais à vista em dinheiro, através de financiamento bancário ou permuta? Explique por favor.

**Resposta:** em detrimento da baixa de juros imobiliários, na pandemia, as principais procuras, são por imóveis para compra através de financiamento de imóveis residenciais, motivo maior para substituir aluguel. Também por empreendimentos com espaços com home office.

4- No Laudo Pericial, o Sr. Perito caracterizou a rua e as circunvizinhas da seguinte forma:

#### 8. Características da Rua e circunvizinhas

O imóvel está localizado no meio da quadra entre a rua Erondino Antônio Pinhata e a Rua Rodolfo Cremm, em suas laterais direita e esquerda entre a Av. Guaiapó e a Rua Pioneira Ondina Becker Vargas. Uso principal para atividade comercial e serviço - ECSB - eixo de comércio e serviços. Ao longo desta quadra, possuem vários barracões comerciais comp: funilaria de caminhão, lavanderia, tapeçaria, igrejas, etc.

Disponível no mov. 363.2

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712

Documento assinado digitalmente, confira  
Validação deste em [https://projudi.tjpr.jus](https://projudi.tjpr.jus.br/projudi.tjpr.jus)

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: P-JSSA 5YZKL D48RJ S2ZRY

Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

Conforme mapa constante do Laudo Pericial abaixo, é correto afirmar, na qualidade de corretor de imóveis, que o imóvel avaliando por estar inserido em quadra comercial, mas sem acesso à Rua Rodolfo Cremm é menos atrativa comercialmente que os demais na mesma localização? Justifique por favor.

#### 7.5 Mapa de Situação - IA



Fonte: <http://sisweb.maringa.pr.gov.br:81/registroimoveis/>

Disponível no mov. 363.2

Documento assinado digitalmente, conforme M  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/prc>

**Resposta:** Sim, os imóveis que possuem duas frentes ou que tenha entrada pela rua Rodolfo Cremm, tem maior valorização que somente entrada pela rua Erondino Antônio Pinhata, por existir maior fluxo comercial naquela rua e conseqüente maior procura.

5- Desde a apresentação do Laudo Pericial até a presente data, houve alteração na resposta dada ao quesito abaixo, ou seja, o fato do imóvel avaliando estar localizado após o Contorno Norte ainda é considerado fator de depreciação? Justifique por favor.

5- Queira o Sr. Perito explicar se o fato do imóvel estar localizado após o Contorno Norte deprecia ou valoriza o imóvel.

R. Deprecia

Disponível no mov. 363.2

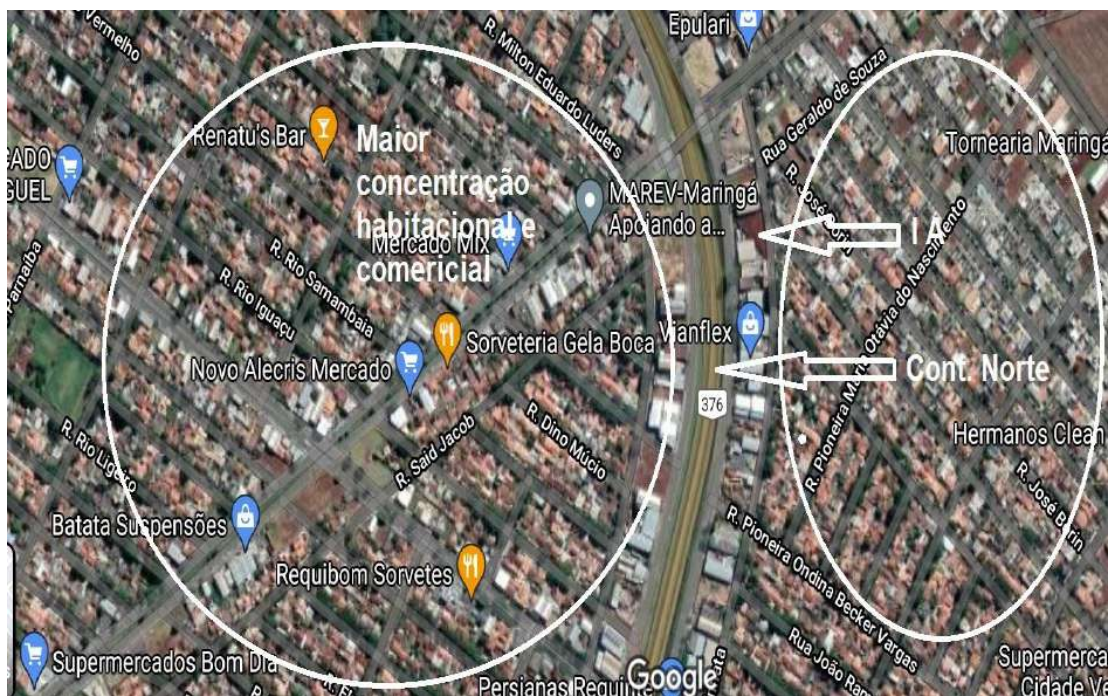


**Resposta:** Os terrenos Localizados antes do Contorno Norte possuem mais valor por existirem uma maior concentração habitacional e comercial que os terrenos localizados depois do Contorno, como demonstrado da figura abaixo:

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



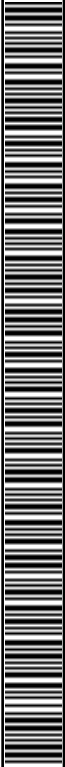
Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229



## 12.2 Quesitos – Parte Executada – Mov. 262.1

Não houve quesitos para serem respondidos da parte Executada para o presente Laudo Pericial.

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

### 13. Encerramento

O presente Laudo Pericial é composto de 33 páginas, todas assinadas com certificação digital pelo Perito avaliador.

14. Maringá, 02 de Julho de 2021

15. SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 006633



**CARLOS ROBERTO ANTONIOLI**  
CRECI/PR Nº 15445  
CNAI 1229

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

## 16. Dados do avaliador - CIRP



carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
 CRECI/PR. 15445  
 CNAI 1229

17. Anexos

17.1 Matrícula;

**REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE MARINGÁ**  
 Rua Nilo Alves Martins, 2851 - 1º andar  
 FRANCISCO EMILIO RIBEIRO PLANAS  
 Registrador

**LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL**

Data de terras sob nº.18(dezoito), da quadra nº.347, Jardim Paulista, com a área de 1.253,32 metros quadrados, situada no Jardim Paulista, nesta cidade, dentro das seguintes divisões, metragens e confrontações: "DIVIDE-SE: Com a Rua Pioneiro Erondino Antonio Pinhata em curva de raio de 657,74 metros, num desenvolvimento de 54,84 metros; com a área 01 do Conjunto Habitacional Guaiupó no rumo S24°48'10" com 69,46 metros; finalmente, com a área 19 no rumo S0°19'30"54" W com 45,00 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro". PROPRIETÁRIA: "M.M.W. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Paraná, nº.470, sala B, nesta cidade, inscrita no CNPJ, sob nº.03.688.406/0001-96. Registro Anterior: registro nº.02, matrícula nº.63.119 de 24.06.2001, deste Registro de Imóveis. O Registrador: *Marcos A. Pedroso* Nota de Souza Rodrigues - Escrivão

**8.17 / 76.924**  
 PRECATÓRIO Nº.207.659 de 13.07.2006. **VENDA E COMPRA.** Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no 4º Ofício de Notas Local, em 30 de agosto de 2005, livro 408-8, fls.001/003, que fica arquivada neste Ofício, a proprietária M.M.W. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, com Certidão Negativa de Débito do IBS, sob nº.104512005-14022050 de 29.08.2005 e Certidão Negativa de Débitos / da Tributação e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal em 26.08.2005, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.60.000,00(sessenta mil reais); importância essa que confessa e declara já haver recebido integralmente em corrente moeda nacional, dando plena, geral e irrevogável quitação, a MARCOS AURELIO PEDROSO, brasileiro, casado, com filiação Cécilia de Oliveira Pedroso, no regime de comunhão parcial de bens, em 17.06.2004, advogado, portador de CI. nº.4.027.226-8-SP/PR e CPF. nº.515-240.669-15, residente e domiciliado na Rua Unibiro Nakatani, nº.30, Jardim Imperial, nesta cidade. FOMENSUS Nº.110.04. GR-TEMI recebeu R\$.1.200,00 referente a 2ª sobre o valor de R\$.60.000,00. Cadastro fiscal imobiliário sob nº.36459000. Doc. 16. Maringá, 13 de julho de 2006. **Outras:** 4.312,00 VEC igual e R\$.452,80. O Registrador: *Marcos A. Pedroso* Nota de Souza Rodrigues - Escrivão

**8.27 / 76.924**  
 PRECATÓRIO Nº.211.004 de 22.11.2006. **HIPOTECA.** Conforme Escritura Pública de Mútuo em Dinheiro com Fiança, lavrada no 2º Tabelionato de Notas Local, em 01 de novembro de 2006, livro 716-K, fls.168/171, que fica arquivada neste Ofício, os proprietários, MARCOS AURELIO PEDROSO, já qualificado, e sua mulher EISENCELIA CÉSIA DE OLIVEIRA PEDROSO, brasileira, esposa, portadora da CI. nº.6.977.44-0-SP/PR e CPF nº.024.408.879-03, na qualidade de fiadores e garantidores hipotecários, dão em hipoteca de 1º grau, com concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, a Mutuária: M & E PRESENTES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida São Paulo nº.110, Loja 207/208, Zona 01, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº.06.380.144/0001-23, para garantia do pagamento da dívida contraída pelas Mutuárias: KADINA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida São Paulo nº.172, sala 314, 3º andar, Zona 01, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº.00.073.483/0001-43, ZAFER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida IV de Novembro nº.270, 2º andar, Conjunto 211, Centro, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ nº.00.317.926/0001-59, e SIKUPON S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Sete de Setembro nº.5402, Conjunto 1603, Centro, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ nº.03.403.796/0001-50, no valor de R\$.200.000,00 (duzentos mil reais), que será paga em 24 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$.8.333,33 cada uma, obrigando-se na partes pelas demais cláusulas e condições da escritura. FOMENSUS Nº.400.00. Doc. 16. Maringá, 18 de dezembro de 2006. **Outras:** 2.156,00 VEC igual e R\$.220,38. O Registrador: *Marcos A. Pedroso* Nota de Souza Rodrigues - Escrivão

17.2 Carnê de IPTU da Prefeitura Municipal de Maringá

PAGAMENTO PARCELADO		PAGAMENTO À VISTA	
Parcela	Vencimento		
3	20/03/2019		
4	20/04/2019		
5	20/05/2019		
6	20/06/2019		
7	20/07/2019		
8	20/08/2019		
9	20/09/2019		
10	20/10/2019		
11	20/11/2019		
12	20/12/2019		
Valor da Parcela: R\$ 117,07			
		<b>TOTAL ANUAL DO TRIBUTO</b>	
		<b>1.404,83</b>	

OBRIGADO POR PAGAR SEU DÉBITO EM DIA				
Tributo	Cadastro	Zona	Quadra	Data
<b>IMPOSTO TERRITORIAL 2019</b>	<b>36459000</b>	<b>36</b>	<b>347</b>	<b>018</b>
Endereço do Imóvel: R. ERONDINO ANTONIO PINHATA, 18 Complemento: JARDIM PAULISTA				
DADOS DO IMÓVEL		TOTAL ANUAL DO TRIBUTO		
Testada (m):	54,84	Imposto Territorial R\$	1.262,90	
Área Útil Terreno (m²):	1.253,32	Illuminac-Ccsio R\$	141,93	
Área Construída (m²):	0,00	<b>VALOR TOTAL R\$</b>	<b>1.404,83</b>	
Base de Cálculo (R\$):	42.096,51			
Alíquota (%):	3% Territorial			
Área Verde(m²)				
Contribuinte: MARCOS AURELIO PEDROSO				
Endereço: R. PARQUE DO HORTO, 177				
Complemento:				
Bairro: ZONA 05				
Cidade: MARINGÁ-PR CEP: 87060-285				

17.3 Fontes de Pesquisa das Amostras;

carlosantonioli@creci.org.br  
 Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
 Celular: (44) 991397712



Perito Carlos Roberto Antonioli  
CRECI/PR. 15445  
CNAI 1229

- ✓ <http://www.sub100.com.br/imoveis/21410004196/terreno-s-para-venda/jd-paulista-maringa-iexcl-pr#.XJjSQShKi70>
- ✓ Beltrame Imóveis – Fone (44) 3032-3232 – Creci nº 4108-j – Sra. Inês.
- ✓ RS Imóveis – Creci 6068-j - (44) 3225-9005
- ✓ Medeiros Corretor de Imóveis – 3024-0100 – [www.imobmedeiros.com.br](http://www.imobmedeiros.com.br)
- ✓ Sr. Ricardo – Cel 9982-5480
- ✓ Imobiliária Delta – Creci nº 1180-j – Tel (44) 3222-8930 – Sr. Lima – [www.deltamaringa.com.br](http://www.deltamaringa.com.br)

#### 17.4 Currículo do Perito;

Anexo aos Autos

#### 17.5 Sites Pesquisados

<http://www.sub100.com.br/imoveis/21410004196/terrenos-para-venda/jd-paulista-maringa-iexcl-pr#.XJjSQShKi70>

<http://www.sandaloimoveis.com.br/imoveis/locacao/0-todas-as-cidades-pr>

[www.ldsmoveis.com.br](http://www.ldsmoveis.com.br)  
<https://www.opcaoimoveis.com.br/>

<http://www.bellakaza.com.br/imoveis/locacao/depositos/10-maringa-pr>

<http://www.sub100.com.br/imoveis/locacao/barracoes/10-maringa-pr/50235-parque-do-japao/regiao-44>

**Bibliografia**

<http://www2.maringa.pr.gov.br/portais/servicos-publicos/>

[https://leismunicipais.com.br/pdf/Lei-complementar-888-2011-Maringa-PR-consolidada-\[05-12-2017\].pdf](https://leismunicipais.com.br/pdf/Lei-complementar-888-2011-Maringa-PR-consolidada-[05-12-2017].pdf)

<https://www.ibge.gov.br/pt/inicio.html>

<https://portal.fgv.br/>

<https://sindusconpr.com.br/>

<http://abnt.org.br/normalizacao/lista-de-publicacoes/abnt>

carlosantonioli@creci.org.br  
Rua Piratininga, 433 - A1 - CEP: 87013-100  
Celular: (44) 991397712

