

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Data da Solicitação:	13/09/2022
Proprietário:	Data da Vistoria:	14/09/2022
Endereço: Rua Carlos Correia Borges, 2211	Data do Laudo:	15/09/2022
Complemento: Lote 41 - Condomínio Residencial Vila Fontana	Matrícula/Cartório:	36.740 - RI do 2º Ofício de Maringá - PR
Bairro: Jardim Universo	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade: Maringá UF: PR CEP: 87060-260	Finalidade:	Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	600,60 m ²	Terreno:	600,60 m ²
Construída:	m ²	Construída:	m ²
Comum:	m ²	Fração Ideal:	
Garagem:	m ²	Área Considerada	
Depósito:	m ²	Terreno:	600,60 m ²
Total:	m ²	Construída:	936,75 m ²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	1 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Novo
Qtd. de Quartos:	4
Qtd. de Vagas:	3
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 7.228.300,00

(SETE MILHÕES, DUZENTOS E VINTE E OITO MIL, TREZENTOS REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 4.712.100,00

(QUATRO MILHÕES, SETECENTOS E DOZE MIL E CEM REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliado, encontram-se atualmente com baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **42 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliado, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 42 meses com índice de 0,6519.

Valor da área construída não averbada R\$ 4.500.000,00.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**

Telefone de Contato: -

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Bom	Regular	Condomínio	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
<input type="text"/> m	<input type="text"/> m	<input type="text"/> m	<input type="text"/> m	600,60 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	<input type="text"/>
Fator Desvalorizante:	<input type="text"/>

Características da Região							
Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana				
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Maringá é um município brasileiro do estado do Paraná, sendo uma cidade média-grande planejada e de urbanização recente. É a terceira maior do estado e a sétima da região sul do Brasil em relação a sua população. É considerada uma das cidades mais arborizadas e limpas do país. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, era de 436 472 habitantes e sua Região Metropolitana com mais de 800 000 habitantes. Poucos rios cercam o município, que tem como principal meio de abastecimento de água o rio Pirapó.

O município tem uma área total de 473.064.190 m², sendo 128.260.000 m² de área urbana e 340.864.260 m² de área rural. A Região Metropolitana de Maringá foi instituída pela lei complementar estadual 83, de 1998, e compreende os municípios de Ângulo, Iguaraçu, Mandaguaçu, Mandaguari, Marialva, Maringá, Paçandu e Sarandi. Em 2005, com a inclusão de Astorga, Doutor Camargo, Itambé, Ivatuba e Presidente Castelo Branco, a população da Região Metropolitana de Maringá passou a ser estimada em 576 581 habitantes (IBGE/2005), atingindo o mínimo necessário para se enquadrar como área de região metropolitana. Com os catorze municípios, possui uma área territorial de 3.187,7 km². Maringá destaca-se hoje pelo setor de comércio e prestação de serviços. A agricultura continua a ser fundamental para Maringá, apesar de sua importância ter diminuído nos últimos anos. A atividade agrícola diversificou-se, e além do café, hoje se plantam milho, trigo, algodão, rami, feijão, amendoim, arroz, cana-de-açúcar, e principalmente, soja. Região com predominância residencial, com infraestrutura completa composta por pavimentação, energia, água, iluminação pública, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Bom	necessário (até 3 itens de	Sim	4	
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
3		1		

Adendo

Imóvel em Constr.: **Não** Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Garagem	1	Cimento queimado	Pintura	Gesso	Alumínio
Hall de entrada	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Área de serviço	1	Porcelanato	Tijolinho aparente	Gesso	Alumínio/ madeira
Brinquedoteca	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Sala de jantar	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Sala de tv	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio/ vidro
Lavabo	3	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio/ madeira
Cozinha	1	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio/ madeira
Despensa	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Madeira
Área gourmet	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Vidro
Área externa c/ piscina	1	Gramma/ porcelanato	Pintura	-	-
Casa das máquinas	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Depósito	2	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Atelier	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Sala de cinema/ jogos	1	Porcelanato	Textura	Gesso	Alumínio/ madeira
Circulação entre pav.	2	Madeira	Pintura	Gesso	-
Copa	1	Porcelanato	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Suíte	4	Porcelanato	Pintura/ madeira/ tijolinho	Gesso	Alumínio/ madeira
Banheiro suíte	4	Porcelanato	Azulejo	Gesso	Alumínio/ madeira
Closet	1	Porcelanato	i	Gesso	Alumínio/ madeira
Sala de estar	1	Madeira	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira

Comentários sobre os acabamentos

Imóvel localizado, no Residencial Vila Fontana, na cidade de Maringá - PR.
Trata-se de sobrado com 3 pavimentos, tendo a seguinte distribuição: térreo com garagem, 2 depósitos, atelier, 2 lavabos, sala de cinema e jogos. Pavimento térreo com área gourmet, cozinha, despensa, sala de jantar, sala de tv e banheiro. Pavimento superior com 4 suítes, sendo uma suíte master com closet, sala de estar e copa. A residência possui um elevador que atende a todos os pavimentos. Imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

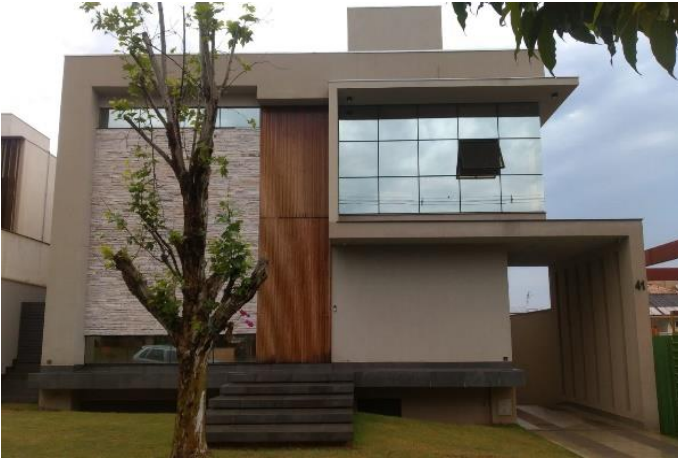
Nem a matrícula, nem o IPTU averbam a área construída. A mesma foi retirada do projeto e aferida in loco sem instrumento de precisão.

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada do condomínio



Identificação do avaliando



Identificação do condomínio



Hall de entrada



Área de serviço

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Brinquedoteca

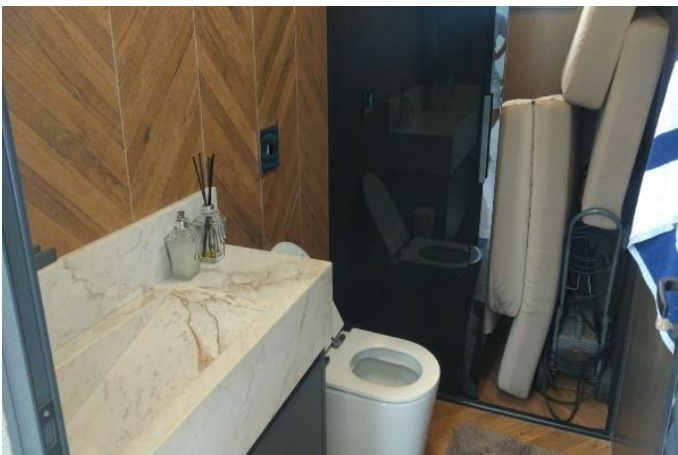
Brinquedoteca



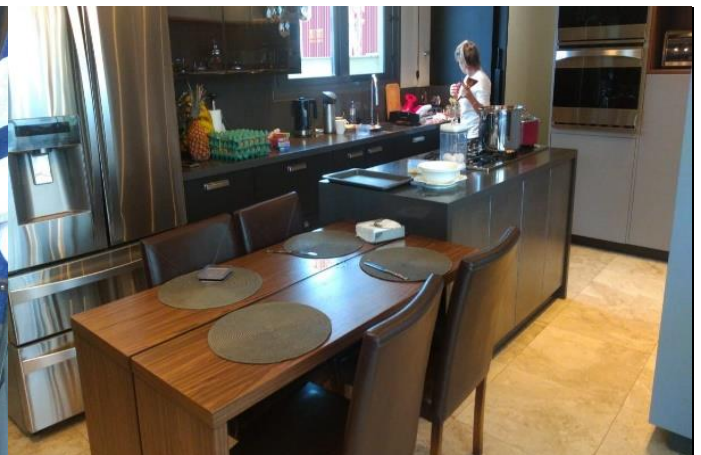
Sala de jantar



Sala de tv



Banheiro



Cozinha

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

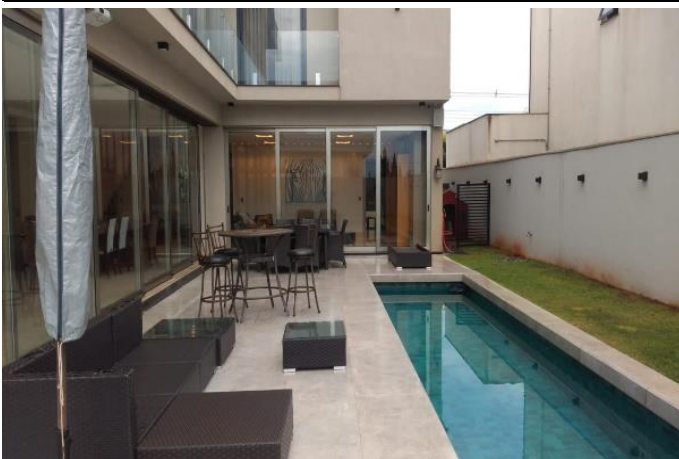
Relatório Fotográfico



Despensa



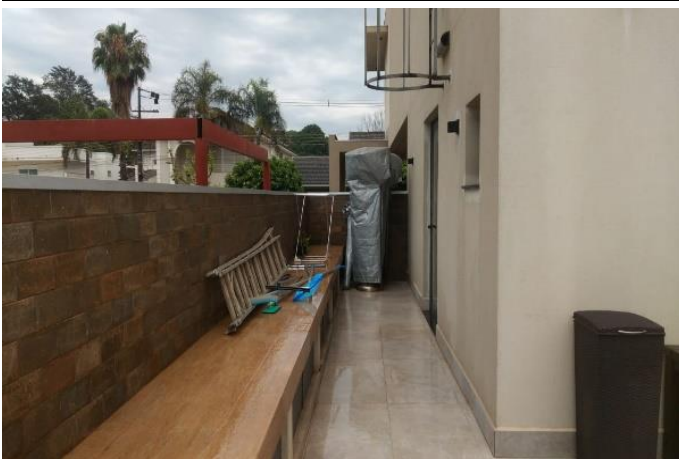
Área gourmet



Área externa



Área externa



Área externa



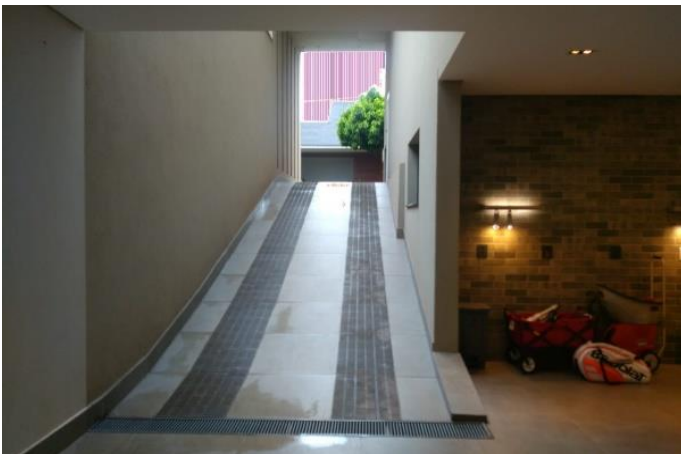
Casa de máquinas

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

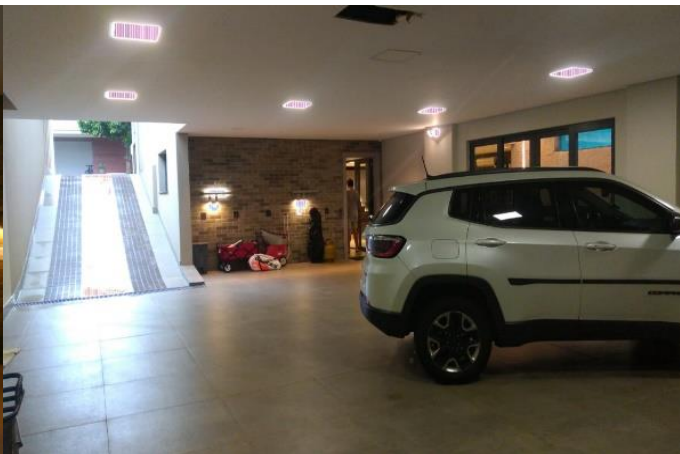
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

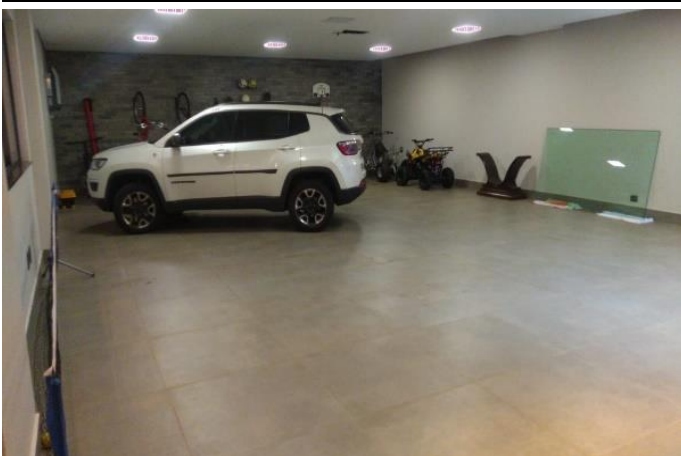
Relatório Fotográfico



Acesso garagem



Garagem



Garagem



Depósito



Atelier



Sala de cinema e jogos

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Elevador



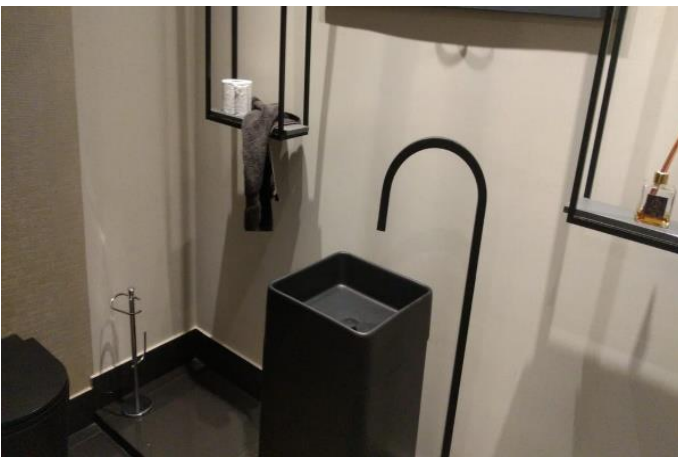
Circulação



Depósito



Lavabo



Lavabo 2



Sala de estar

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

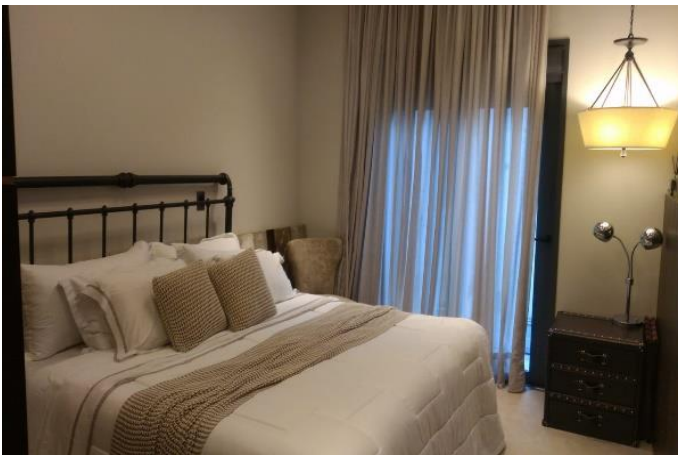
Relatório Fotográfico



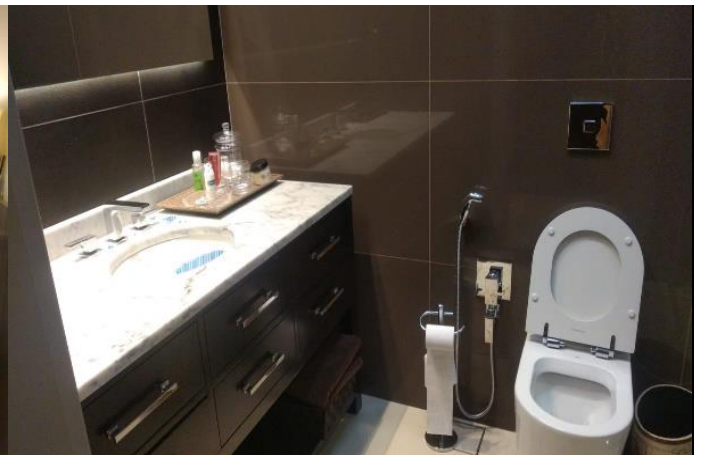
Circulação



Copa



Suíte 1



Banheiro suíte 1



Suíte 2



Banheiro suíte 2

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



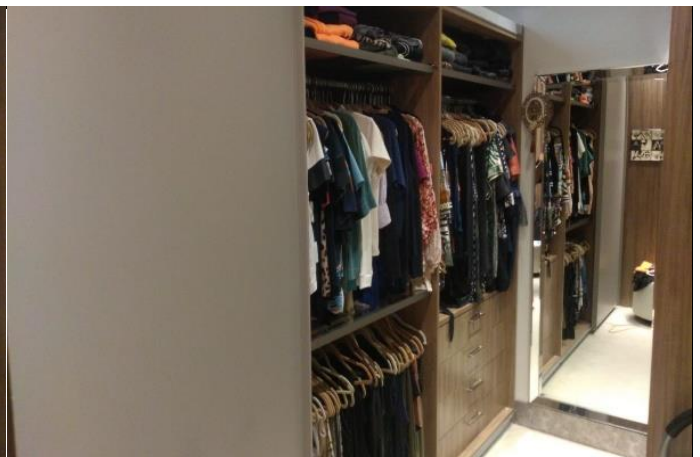
Suíte 3



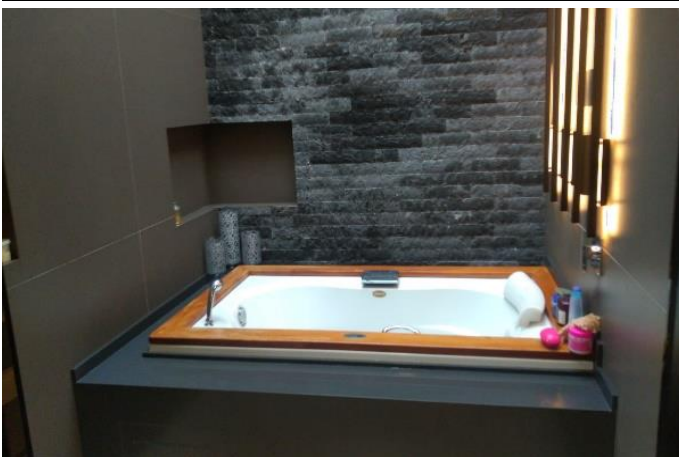
Banheiro suíte 3



Suíte 4



Closet suíte 4



Banheiro suíte 4



Banheiro suíte 4

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

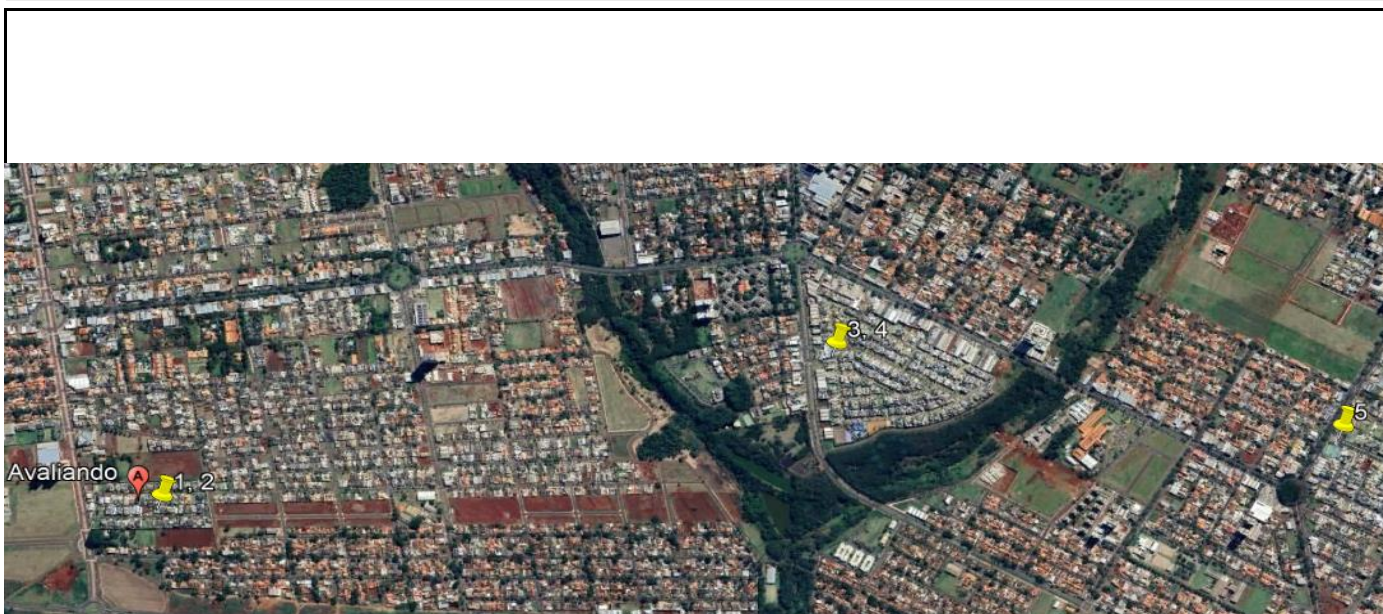
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras




Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Rua Carlos Correia Borges, 2211					
Bairro:	Jardim Universo	Cidade:	Maringá	UF:	PR	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	936,75	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	600,60	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Fino	Mín		
Idade Aparente:	1	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	3	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Carlos Correia Borges					
Bairro:	Jardim Universo	Cidade:	Maringá	UF:	PR	
Informante:	Wellington Tasca - Chat					
Área Priv./Constr.:	508,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	601,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Fino	Mín		
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 3.700.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.555,12	Data Amost.:	15/09/2022	
Observações:	Casa no mesmo condomínio do avaliando com 4 suítes e 4 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Carlos Correia Borges					
Bairro:	Jardim Universo	Cidade:	Maringá	UF:	PR	
Informante:	Murakami Imóveis - (44) 3023-3003					
Área Priv./Constr.:	436,17	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	600,75	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Fino	Mín		
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 4.100.000,00	Vagas:	3	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.460,00	Data Amost.:	15/09/2022	
Observações:	Casa no mesmo condomínio do avaliando com 4 suítes e 4 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Avenida Cerro Azul, 2649					
Bairro:	Jardim Novo Horizonte	Cidade:	Maringá	UF:	PR	
Informante:	Murakami Imóveis - (44) 3023-3003					
Área Priv./Constr.:	650,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	689,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Fino	Mín		
Idade Aparente:	2	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 5.800.000,00	Vagas:	3	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.030,77	Data Amost.:	15/09/2022	
Observações:	Casa no Condomínio Villagio Bourbon com 4 suítes e 3 vagas de garagem					


Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Avenida Cerro Azul, 2649				
Bairro:	Jardim Novo Horizonte	Cidade:	Maringá	UF: PR	
Informante:	Murakami Imóveis - (44) 3023-3003				
Área Priv./Constr.:	650,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	632,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Fino	Mín	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 5.800.000,00	Vagas:	8	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.030,77	Data Amost.: 15/09/2022	
Observações:	Casa no Condomínio Villagio Bourbon com 3 suítes e 8 vagas de garagem				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Avenida Doutor Gastão Vidigal, 2919				
Bairro:	Zona 8	Cidade:	Maringá	UF: PR	
Informante:	KLIR IMÓVEIS - (44) 99116-0607				
Área Priv./Constr.:	670,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	1225,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Fino	Mín	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	5	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 6.400.000,00	Vagas:	5	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.597,01	Data Amost.: 15/09/2022	
Observações:	Casa no Condomínio Renaissance com 5 dormitórios, sendo 3 suítes e 5 vagas de garagem				

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.				Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 3.700.000,00	508,00	0,900	R\$ 6.555,12	1,000	0,926	1,000	1,057	1,000	1,000	1,000	0,983	R\$ 6.445,41
2	R\$ 4.100.000,00	436,17	0,900	R\$ 8.460,00	1,000	0,909	1,000	1,038	1,000	1,000	1,000	0,947	R\$ 8.014,50
3	R\$ 5.800.000,00	650,00	0,900	R\$ 8.030,77	1,000	0,955	1,000	1,029	1,000	1,000	1,000	0,984	R\$ 7.904,19
4	R\$ 5.800.000,00	650,00	0,900	R\$ 8.030,77	1,000	0,955	1,000	1,038	1,000	1,000	1,000	0,994	R\$ 7.981,07
5	R\$ 6.400.000,00	670,00	0,900	R\$ 8.597,01	1,000	0,920	1,000	1,038	1,000	1,000	1,000	0,958	R\$ 8.236,75

Média	R\$ 7.934,74	Média	R\$ 7.716,38
Desvio	811,836	Desvio	721,171
Coef. de variação	0,102	Coef. de variação	0,093

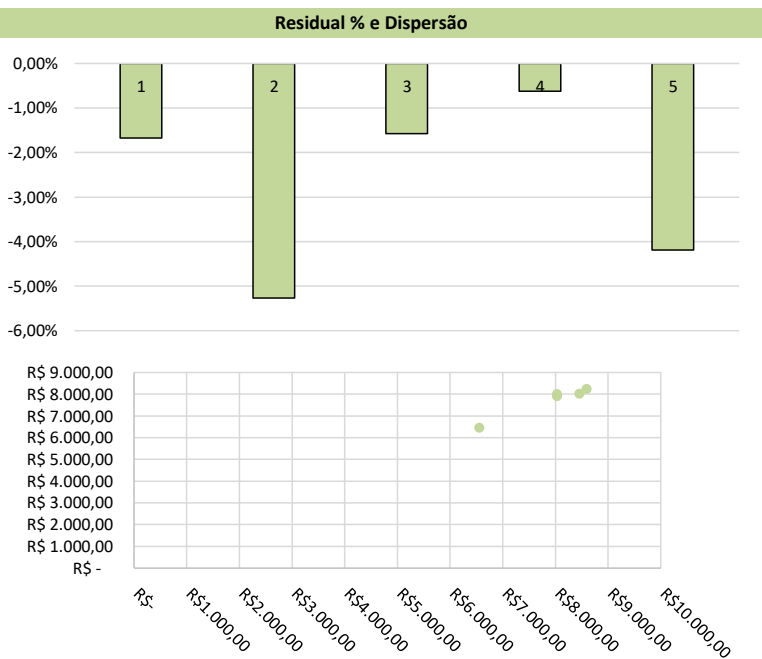
Média Saneada	R\$ 7.716,38
Limite Inferior	R\$ 5.401,47
Limite Superior	R\$ 10.031,30
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 7.228.300,00
	936,75		R\$7.716,38		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 5.401,47
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 7.716,38
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 10.031,30
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 7.716,38
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	721,17
Coefficiente de Variação:	0,093

INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 552,85
Inferior (p/m ²):	-7,16% R\$ 7.163,53
Superior (p/m ²):	7,16% R\$ 8.269,24
Amplitude Total	14,33%



Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 14,33%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO DE MARINGÁ - PARANÁ
Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes
TITULAR - CPF 013446099-63

RUBRICA: *Ivone Canonic* FLS.N. MATRÍCULA N.º: 36740
Formulário Nº 3196 - Encolagem, Rubrica e Assinatura

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Matr 36740 **IMÓVEL:** data de terras sob n.41 (quarenta e um), situada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA FONTANA, nesta cidade e comarca de Maringá Pr, com área privativa de 600,60 metros quadrados, área de uso comum de 200,90 metros quadrados e área total de 801,50 metros quadrados, dentro das **DIVISAS, METRAGENS E CONFERÊNCIAS:** "Divide-se: Com a Rua "4" no rumo SO 88º27' NE numa distância de 18,20 metros, com a Data 42 no rumo, NO 1º33' SE com uma distância de 33,00 metros, com a Data 25 no rumo NE 88º27' SO com uma distância de 18,20 metros, e finalmente com a Data 40 no rumo SE 1º33' NO com uma distância de 33,00 metros, até o ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro". Condomínio instituído no lote 61-D/A/61-E/1, situado na Gleba Ribeirão Pinguim, nesta cidade e comarca de Maringá Pr. PROPRIETÁRIA: VILA FONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na rua Izaura Gamba Vitorino, 673, fundos, Parque Industrial II, nesta cidade, CNPJ/ME 05.079.220/001-76. REGISTRO ANTERIOR: Instituição de condomínio registrada sob n.02 na matrícula 36158 em 11/04/2003, neste Ofício. Lt. Maringá, 11 de abril de 2003. *Ivone Canonic - Autorizada*

R-01: Prenotação n. 183255 em 17.02.2012. TÍTULO: Escritura pública de dação em pagamento, lavrada no Tabelionato de Iguatemi-PR, nesta comarca, livro 168-N, folha 78/182 em 21.12.2011. TRANSMITENTE: a proprietária. ADQUIRENTE: **R.TAVARES E FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Av. Paissandu, n. 718, sala 03, Zona 03, Maringá-PR, CNPJ/MP n.12.971.641/0091-72. Valor: R\$ 41.154,00. ITBI pago conforme guia apresentada. Condições: as do título. CND/INSS arquivada sob n. 95/36-CND e negativa conjunta federal conforme consta no título. Cadastro municipal n. 20461050. Emitida a DOI pelo Notário. Funrejus: R\$ 817,80 em conjunto com outros imóveis, arquivado sob n. 246/55-F-1. Emolumentos 4.312,00 VRC = R\$ 607,99. Lt. Maringá, 02 de março de 2012. *Jeane Maria de O. Gomes - autorizada*

Av-2: Prenotação n. 214879 em 23/07/2015. Nos termos do requerimento constante na escritura pública de compra e venda lavrada no 2º tabelionato local, livro 1148-N, fls. 117, aos 13.07.2015, e documentos arquivados sob n. 76/1588, faço a averbação para constar que a proprietária R.Tavares e Filhos Participações Ltda alterou sua razão social para **R.TAVARES E FILHOS PARTICIPAÇÕES S/A**. Funrejus: R\$ 13,15, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 52,61. Ga. Maringá, 10 de agosto de 2015. *Priscila C. Chitilo Machado de Oliveira - Autorizada*

R-03: Prenotação n. 214879 em 23.07.2015. TÍTULO: Escritura pública mencionada na Av-02. TRANSMITENTE: a proprietária. ADQUIRENTE: **EMANUEL RAMALHO CATORI**, brasileiro, casado com **ALICE CASAGRANDE ROCHA** no regime de comunhão parcial de bens em 24.01.2007, ele empresário, CPF n. 035.720.439-56, CNH n. 01298352923-DETRAN/PR, ela CPF n. 047.751.829-00, residente e domiciliado na Rua Luiz Gama, n. 57, apto 601, Zona 01, Maringá-PR. VALOR: R\$ 400.000,00, pagos conforme consta no título. ITBI guia n. 169993, pago R\$ 8.000,00 em 02.07.2015. Condições: as do título. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida em 26.03.2015, válida até 22.09.2015. Emitida a DOI por este Serviço. Funrejus guia n. 0400000000632932-6, pago R\$ 800,00, em 02.07.2015, arquivado sob n. 979-F-1. Emolumentos 4.312,00 VRC = R\$ 720,10. Ga. Maringá, 10 de agosto de 2015. *Priscila C. Chitilo Machado de Oliveira - Autorizada*

Av-4-36.740: Prenotação n. 276829 em 23/11/2021. Nos termos do requerimento constante na escritura pública de mútuo com alienação fiduciária lavrada no 2º Tabelionato de Notas, nesta cidade e Comarca de Maringá-PR, livro n. 1453-N, fls. 183/196, aos 17.11.2021 e certidão de numeração n. 12456/2021 - DTD, faço esta averbação para constar que o imóvel desta, situa-se na Avenida Carlos Correa Borges, n. 2211. Funrejus: R\$ 17,09, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 68,36, ISS: R\$ 1,3672, FUNDEP: R\$ 3,4180, Selo: R\$ 5,25, código FUNARPEN: F794V.74qPp.9WYyO-79Psd.J4jKW. cr. Maringá, 06 de dezembro de 2021. *Silene Catharine Fritelli F. S. Futurama - Escrevente Substituta*

Continua no verso



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
 Secretaria Municipal de Fazenda
 Diretoria Tributária

OBRIGADO POR PAGAR SEU DÉBITO EM DIA

ENDEREÇO DO IMÓVEL

Tributo: IMPOSTO TERRITORIAL 2022
Cadastro: 20461050 **Zona:** 20 **Quadra:** 000 **Data:** 041
Endereço do Imóvel: AV. CARLOS CORREIA BORGES, 2211
Complemento: LT. 61-D/A - 61-E/1
Bairro: GLEBA RIBEIRÃO PINGUIM

DADOS DO IMÓVEL

Testada: 8,00 m
Área Privativa: 600,60 m²
Área Construída: 0,00 m²
Base de Cálculo: R\$ 181.459,28
Alíquota: 3% Territorial
Área Terreno Comum: 200,90 m²
Base de Cálculo Comum: R\$ 60.697,92
Alíquota Comum: 1%

FORMAS DE PAGAMENTO

Parcela	Vencimento	Valor
9	20/09/2022	R\$ 504,23
10	20/10/2022	R\$ 504,23
11	20/11/2022	R\$ 504,23
12	20/12/2022	R\$ 504,23

DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS

Recita	Valor
Imposto Territorial	R\$ 6.050,76

TOTAL ANUAL DO TRIBUTO: R\$ 6.050,76

ENDEREÇO DO CONTRIBUINTE

Contribuinte: EMANUEL RAMALHO CATORI
Endereço: AV. CARLOS CORREIA BORGES, 2211 - LOTE 41
Bairro: JARDIM UNIVERSO **Cidade:** MARINGÁ/PR **CEP:** 87060-260

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO EM CONTA CORRENTE

CADASTRO	ANO	DÍVIDA	SUBDIVIDA	DÍGITO	OPÇÃO
20461050	2022	02	00	0	1 - Parcelado 2 - À Vista 10% 3 - À Vista 7%

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO: 20461050202202000 + Opção Desejada

*Obs: Fica sob responsabilidade do Contribuinte a verificação do Débito em Conta autorizada.

Maringá, ____/____/____ de 2022. Contribuinte _____

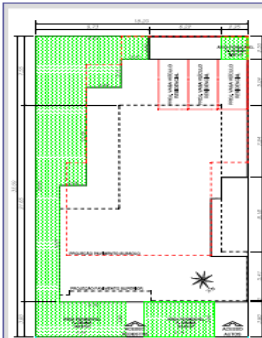


Laudo de Avaliação - Casa de condomínio

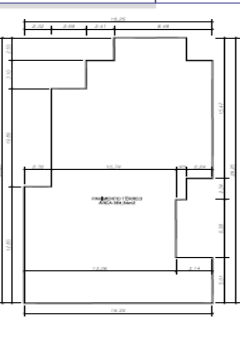
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

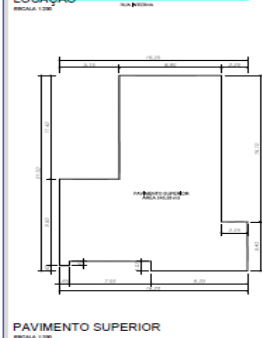
Documentação



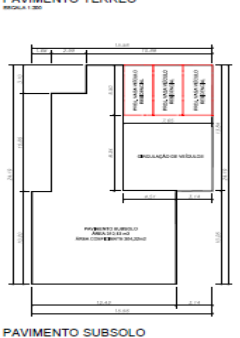
LOCAÇÃO
escala 1:200



PAVIMENTO TÉRREO
escala 1:100



PAVIMENTO SUPERIOR
escala 1:100



PAVIMENTO SUBSOLO
escala 1:100

QUADRO DE ESTATÍSTICA	
TERRENO	
ÁREA COMUM	200,90
ÁREA PRIVATIVA	600,60
ÁREA TOTAL	801,50
CONSTRUÇÃO	
PAV. SUBSOLO	310,13
PAV. TÉRREO	381,34
PAV. SUPERIOR	245,28
TOTAL CONSTRUÇÃO	936,75
TAXA DE OCUPAÇÃO	64,69 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,38
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	10,20 m
ÁREA PERMEÁVEL	222,30 m ²
Nº DE UNIDADES RESIDENCIAIS	1

DECLARAÇÃO:
Eu, Luciana Just Bertocco, Arquiteta, CAU nº 108.307-4, legítimo procurador do proprietário do imóvel aqui representado e em seu nome técnico, mediante autorização para assinar, emitir declarações e documentos necessários à implantação de edificação, do Projeto de Implantação de Edificação, bem como cartilhas e demais documentos de Licença para Assentamento, assinados nos termos de lei, que se solicitou por este Prefeitura, declara em qualquer momento formular a presente Declaração, bem como declarar que todas as informações prestadas em nome profissional (CRECAU) todas as informações referentes a obra aqui solicitada, com exceção de ARTURISTIA, estão em tempo decaído.

Ter a ciência plena que para qualquer tipo de solicitação junto a Prefeitura do Município de Maringá o cadastro de referência não deverá estar devidamente atualizado e em nome do signatário aqui apresentado.

O autor do Projeto de Implantação de Edificação reconhece as Normas Técnicas e os dispositivos legais em vigor no Município de Maringá.

No prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir da conclusão de obra, o proprietário do imóvel, que assim constar no Cadastro Imobiliário Municipal ou seu representante técnico, deverá entregar a Praça de Atendimento do Paju Municipal para protocolar o pedido de Habite-se em seu Cartório de Construção, ou qual outro estabelecimento onde estiver o registro do imóvel, visando a emissão de Habite-se.

Quando concluída, em virtude fiscal, que a construção foi executada em desconformidade com o projeto aprovado, sendo o proprietário do imóvel ou seu representante técnico, profissional responsável pelo empreendimento, estará sujeito às penalidades cabíveis de aplicação municipal, com notificação do CRECAU para as devidas providências.

O Projeto de Implantação de Edificação, elaborado pelo autor do Projeto, em nome de Arquiteta/Engenheira, será enviado ao pedido de Habite-se em uma única etapa em CONDIÇÃO "TOTAL" (quando não houver alteração), sendo devolvido ao construtor por parte de fiscalização, entendendo-se que a construção não transcreve para o caso de Alteração/Replantação e de responsabilidade técnica e assinada pelo autor do Projeto apresentado.

Ficamos cientes de que qualquer alteração, modificação ou obra posterior, em desacordo com as Normas Técnicas e com os dispositivos legais em vigor no Município de Maringá, será imputada legalmente e assinada por parte desta "Tabela de Habite-se", ficando, ainda, obrigado a regularizá-la, observando as Leis, Decretos e Normas vigentes quando possível ou demitir-se caso contrário, sob desconformidade com as leis Municipais vigentes.

Ficamos cientes de que as informações constantes no projeto de Implantação de Edificação e no Projeto Arquitetônico pertencem ao construtor como informações verdadeiras, visando o estabelecimento para os procedimentos administrativos de aprovação dos documentos de habitação, sendo que os responsáveis técnicos assumem total responsabilidade civil, administrativa e criminal decorrente de eventuais prejuízos causados a si e a terceiros, bem como ao Município de Maringá, decorrentes das informações técnicas, técnicas e técnicas no documento aqui apresentado, sob pena de aplicação das penalidades previstas no Código de Posturas Municipal nº 3002/11 e suas alterações, para infrações de suas disposições, especialmente no que tange as infrações, projeto em desacordo com suas determinações e a execução de obra em desconformidade com o Projeto de Implantação de Edificação aprovado bem como a devida notificação do CRECAU para as devidas providências.

Ficamos cientes de que é obrigatória a manutenção dos passivos públicos decorrentes e a execução desta obra em conformidade com as Normas Técnicas Brasileiras vigentes no que tange à sustentabilidade, sendo o não cumprimento de mesma, impedimento legal para a emissão do "Habite-se". Sendo assim, obrigados a regularizá-la e adequá-la às normas vigentes.

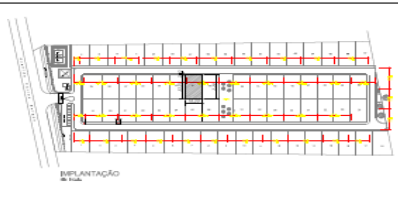
Ficamos cientes que a aprovação do Projeto de Implantação de Edificação não implica no reconhecimento por parte de Prefeitura do direito de propriedade.

(X) Informo que cedei pelo reconhecimento de ISS no decorrer da obra, cuja documentação será apresentada quando do pedido de "Habite-se".

() Solicito a suspensão temporária dos tributos - Contribuição CUIT;

() Solicito o parcelamento dos tributos.

Maringá, 10 de Julho de 2018.



REPLANTAÇÃO DE ÁRVORES

Prefeitura do Município de Maringá Estado do Paraná
Secretaria Municipal de Planejamento - CEPLAN
Gerência de Aprovação de Implantação de Edificações

Projeto de Implantação de Edificação: TOTAL DE FRANCHAS: 2 / 2

Descrição do Projeto: PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA COM DOIS PAVIMENTOS E UM SUBSOLO EM ALVENARIA

Proprietário: EMANUEL RAMALHO CATORI

Áreas:		LOTE INTERNO: 41	
TERRENO		GLEBA: Riberão Pinguim	
ÁREA COMUM	200,90 m ²	CONDICION: VILA Fontana	
ÁREA PRIVATIVA	600,60 m ²	ENDEREÇO: R. Carlos Correia	
ÁREA TOTAL	801,50 m ²	Somos: 3211	
CONSTRUÇÃO		CADASTRO IMOBILIÁRIO: 20461050	
PAVIMENTO SUBSOLO	310,13 m ²	Complemento: Subdivisão do lote	
PAVIMENTO TÉRREO	381,34 m ²	81-DIV-61E/1	
PAVIMENTO SUPERIOR	245,28 m ²		
TOTAL DA CONSTRUÇÃO	936,75 m ²		

Autor do Projeto:
Luciana Bolela Just Bertocco
CAU - 108.307-4

Autor da Execução:
Luciana Bolela Just Bertocco
CAU - 108.307-4

LUCIANA BOLELA JUST BERTOCCHI
BRTCCO00524
557995

Assinado em forma digital por LUCIANA BOLELA JUST BERTOCCHI em 11/08/2018 11:38:32 -0300

Documento assinado digitalmente - 519862916
Assine seu documento original e envie o original assinado
Código de verificação: 100407-888888

QUADRO DE ESTATÍSTICA	
TERRENO	
ÁREA COMUM	200,90 m ²
ÁREA PRIVATIVA	600,60 m ²
ÁREA TOTAL	801,50 m ²
CONSTRUÇÃO	
PAV. SUBSOLO	310,13 m ²
PAV. TÉRREO	381,34 m ²
PAV. SUPERIOR	245,28 m ²
TOTAL CONSTRUÇÃO	936,75 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	64,69 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,38
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	10,20 m
ÁREA PERMEÁVEL	222,30 m ²
Nº DE UNIDADES RESIDENCIAIS	1