

Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	18933
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial
Endereço Completo:	Rua Tranquilo Noro - Casa 113	Nº:	642
Bairro:	Parque Verde	Município:	Cascavel
UF:	PR	CEP:	85807-860
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	10

#### Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	143,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	143,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	66,91
	IPTU:	68,30
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	66,91



#### Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída privativa apresentada na matrícula.  
 Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel.  
 Aparentemente o imóvel encontra-se ocupado

#### Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

#### Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado: R\$ 280.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 190.000,00	% Desc: -32,14%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
<b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>	FC		

#### Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas \* FC (quando aplicável)

<b>Valor de Mercado:</b>	R\$ 280.000,00	<b>Valor de Liq. Forçada:</b>	R\$ 190.000,00	<b>% Desc:</b>	-32,14%
<b>Prazo de comercialização Liquidação Forçada:</b>	24 meses				
<b>Validade do Laudo</b>	1 ANO				

Data avaliação:	15/02/2023	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	15/02/2023		
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D ART nº:
Telefone:	(41) 3023-4584	Email	<a href="mailto:so@valory.com.br">so@valory.com.br</a>

**SOLICITANTE:** Banco Santander Brasil

**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**VISTORIA:** 15/02/2023 (Vistoria externa)

**ENDEREÇO:** Rua Tranquilo Noro, 642 - Casa 113

**CONDOMÍNIO:** Condomínio Terra Nova Cascavel III

**BAIRRO:** Parque Verde

**CIDADE:** Cascavel

**UF:** PR

**DOSSIÊ:** 18933

**TIPO:** Casa em condomínio

**USO:** Residencial

**ÁREA CONSTRUÍDA PRIVATIVA:** 66,9100 m<sup>2</sup>

**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:** 68,3020 m<sup>2</sup>



**Fevereiro / 2023**

## **RESUMO**

Endereço do imóvel <b>Rua Tranquilo Noro, 642 - Casa 113</b>		
Cidade <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>	
Objetivo da Avaliação <b>Valor de Mercado de Compra e Venda</b>		
Finalidade da Avaliação <b>Avaliação Patrimonial</b>		
Solicitante e/ou Interessado <b>Banco Santander (Brasil) S/A</b>		
Proprietário <b>Banco Santander (Brasil) S/A</b>		
Tipo de Imóvel <b>Casa em condomínio</b>	Área Construída Privativa <b>66,9100 m<sup>2</sup></b>	Área Construída Total <b>68,3020 m<sup>2</sup></b>
Metodologia <b>Comparativo de dados de mercado</b>	Especificação (fundamentação/precisão) <b>Fundamentação II e Precisão III</b>	
Pressupostos e Ressalvas <b>Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.</b>		
Valor de Avaliação do Imóvel <b>R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais)</b>		
Valor de Liquidação Forçada <b>R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais)</b>		

## SUMÁRIO

<b>1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....</b>	<b>5</b>
<b>2. LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
2.1 - História e Características do Município .....	6
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO .....</b>	<b>6</b>
3.1 - Avenida das Torres .....	6
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....</b>	<b>7</b>
4.1 - Localização e Atividades Existentes .....	7
4.2 - Melhoramentos Públicos .....	7
4.3 - Infraestrutura Urbana .....	7
4.4 - Considerações Gerais .....	7
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO .....</b>	<b>8</b>
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Mapa de Loteamento .....	8
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	9
5.4 - Mapa do Zoneamento .....	9
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS .....</b>	<b>10</b>
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	10
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	10
<b>7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>11</b>
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	11
<b>8. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
8.1 - Normatização .....	11
8.2 - Metodologia .....	11
8.3 - Tratamento de dados.....	12
8.4 - Pesquisa de Mercado .....	13
8.5 - Especificação da Avaliação.....	14
8.6 - Valores de Avaliação .....	14
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO .....</b>	<b>20</b>
<b>ANEXO V - LIC .....</b>	<b>25</b>
<b>ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA .....</b>	<b>32</b>

## 1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 15/02/2023.
- Documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Este laudo é referente apenas a vistoria do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 2. LOCALIZAÇÃO

<b>Endereço:</b> Av. das Torres		
<b>Bairro:</b> Parque Verde	<b>Cidade:</b> Cascavel	<b>UF:</b> PR

### 2.1 - História e Características do Município

Cascavel é um município brasileiro localizado na região oeste do estado do Paraná. Os índios caingangues habitavam esta região, que teve a ocupação iniciada pelos espanhóis em 1557 quando fundaram a Ciudad del Guairá, atual Guaíra. Uma nova ocupação teve início a partir de 1730, com o tropeirismo, mas povoamento da área do atual município começou efetivamente no final da década de 1910, por colonos caboclos e descendentes de imigrantes eslavos, no auge do ciclo da erva-mate.



Na década de 1930, com o ciclo da erva-mate já extinto, iniciou-se o ciclo da madeira, que atraiu grande número de famílias de Santa Catarina e Rio Grande do Sul e, em especial, colonos poloneses, alemães e italianos, que juntos formaram a base populacional da cidade. Na medida em que as áreas de mata nativa eram esgotadas, a extração madeireira cedia lugar ao setor agropecuário, base econômica do município até os dias atuais.

A cidade destaca-se como polo universitário, com mais de 21 mil estudantes de ensino superior em sete instituições de ensino. É também referência na medicina e na prestação de serviços. Seu comércio e grande infraestrutura industrial e de serviços demonstram toda a grandiosidade tecnológica da cidade. As forças que tornaram Cascavel um polo regional também estão ligadas ao agronegócio, desde a presença de culturas agroindustriais, passando pela comercialização, até o desenvolvimento da oferta de serviços cada vez mais especializados. Somente no setor de avicultura, um dos mais expressivos da região, mais de 2 milhões de aves são abatidas diariamente.

- Área do município: 2.100,831 Km<sup>2</sup>
- População Total: 316.226 (Estimativa IBGE - 2016)
- PIB per capita: R\$ 29.761,21 (Estimativa IBGE - 2014);
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal: 0,782 (IDHM 2010)

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

### 3.1 - Rua Tranquilo Noro

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> 2 (1 em cada sentido)	<b>Traçado:</b> Linear
<b>Perfil:</b> Em nível	<b>Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Calçadas:</b> Cimentado

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

**Área sujeita a enchentes**

Sim     Não

### 4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais (Condomínio)	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário (Condomínio)

### 4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	

**Nível de escoamento**

Bom     Regular     Ruim

### 4.4 - Considerações Gerais

A região é dotada de parte da infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um baixo nível comercial e transporte coletivo.

**Principais polos de influência:** FAG - Faculdade Assis Gurgacz

**Principais vias de acesso:** Avenida das Torres e Avenida Brasil

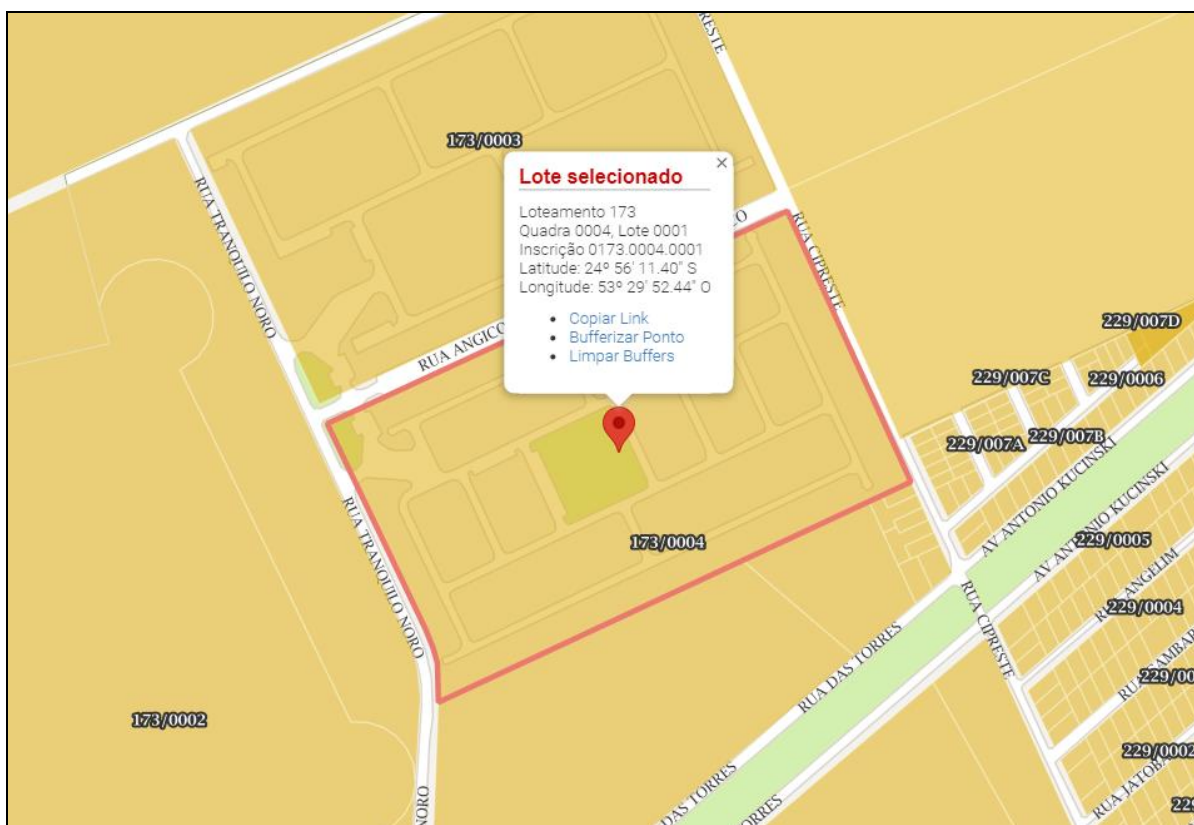
## 5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 5.1 - Aspectos Físicos

#### ► Matrícula 74.948

<b>Área:</b> 143,00 m <sup>2</sup> (Terreno Privativo)		<b>Medidas do Terreno:</b> 6,50 x 22,00 m	
<b>Testada Principal:</b> Via de Acesso		<b>Testada secundária:</b> ---	
<b>Formato:</b> Regular	<b>Topografia:</b> Plano	<b>Superfície:</b> Seca	

### 5.2 - Mapa de Loteamento

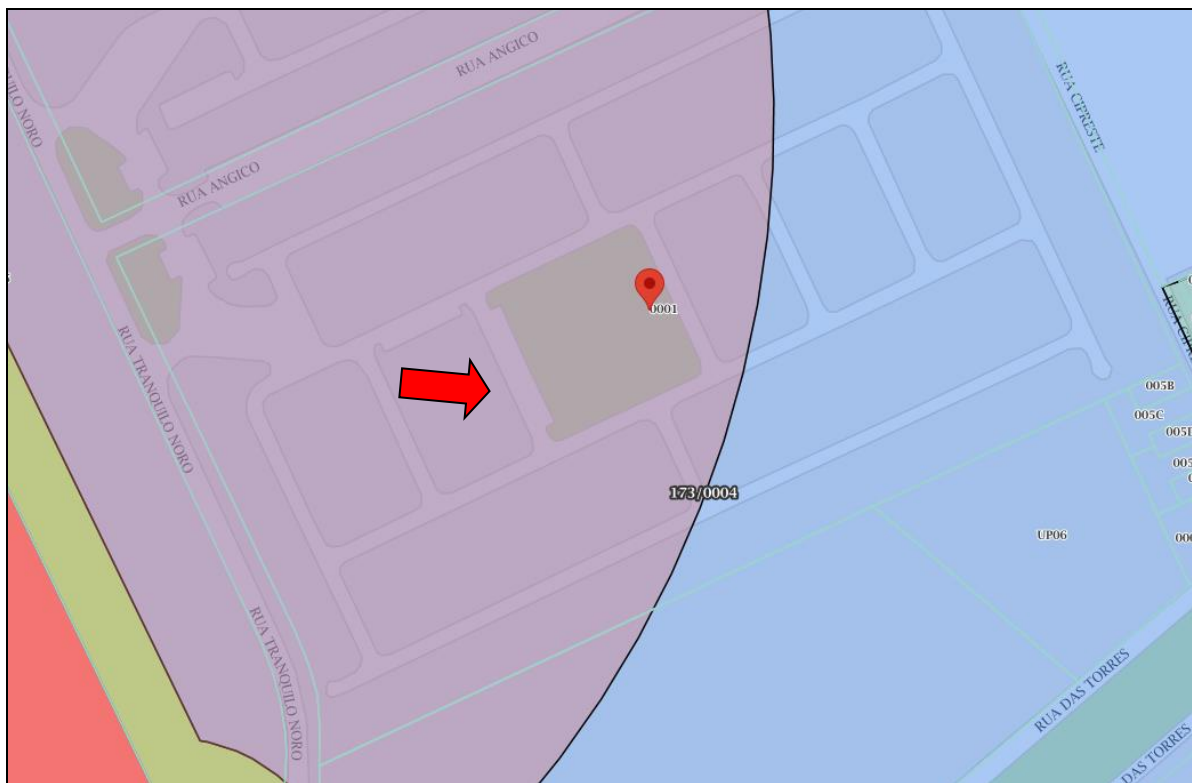




### 5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo					
Zona	Área (%)	Área (m²)	TO Máx. (%)	TP Min. (%)	
ZEIP-SETE	61.57	68435.0599	-	-	
ZEA 3	100.00	111150.0079	60	30	
Zona	R. Fron. Min. (m)	CA Min	CA Bas	CA Max	Atividades Permitidas
ZEIP-SETE	-	-	- (**108)	-	(I) - [NR7, NR6 - Na área rural permitido somente atividades complementares ao funcionamento da ETE.]
ZEA 3	3 (*4) (*20)	0,1 (*1)	2	2 (*2)	(II) - [NR5, R2, R3, NR6, NR1, NR3, R1, NR2]
Zona	Altura Max.	R. Lat/Fun.Min.	Quota Min./Eco. (m²)	Quota Min./Res. (m²)	
ZEIP-SETE	-	-	-	-	
ZEA 3	- (*3)	h/20 (*5)	-	- (*7) (*18)	

### 5.4 - Mapa do Zoneamento



## 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### **6.1 - Descrição Geral das edificações**

Casa em concreto autoadensável do Condomínio Terra Nova Cascavel III. Conforme matrícula o imóvel possui as seguintes áreas:

Área Privativa Construída (m <sup>2</sup> )	Área Comum Construída (m <sup>2</sup> )	Área Total Construída (m <sup>2</sup> )	Área de Terreno Privativa (m <sup>2</sup> )	Área de Terreno Comum (m <sup>2</sup> )	Área de Terreno Total (m <sup>2</sup> )	Fração Ideal do Solo (%)
66,9100	1,3920	68,3020	143,0000	148,6857	291,6857	0,2624

O condomínio é composto por portaria, salão de festas, playground, quiosques com churrasqueira, quadra poliesportiva, quadra de areia, quadra de grama, piscina adulto e infantil e academia.

### **6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel**

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

#### *7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria*

*Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:*

*a) descrição interna;*

*b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*

*c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*

*As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.*

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de adotar um padrão simples, idade aparente de 10 anos e estado de conservação entre regular.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### 7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

## 8. AVALIAÇÃO

### 8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2011 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

### 8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis semelhantes. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, semelhantes, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico-econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do

projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor de mercado do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

### **8.3 - Tratamento de dados**

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

**FATOR OFERTA:** adota-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

**FATOR LOCAL:** a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do

imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR DE ÁREA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do imóvel, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%.}$$

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%.}$$

**FATOR DEPRECIACÃO:** para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

**FATOR PADRÃO:** os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

**FATOR TERRENO:** os diferentes tamanhos dos terrenos em que estão implantados os imóveis deverão sofrer ajustes para melhor comparação, assim aplica-se este fator.

**FATOR VAGAS:** No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

#### **8.4 - Pesquisa de Mercado**

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Cascavel/PR, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

### **8.5 - Especificação da Avaliação**

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

### **8.6 - Valores de Avaliação**

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

<b>Área Construída Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Mercado</b>
66,91	4.184,73	<b>R\$ 280.000,00</b> <b>(Duzentos e Oitenta Mil Reais)</b>

<b>Área Construída Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Liquidação Forçada</b>
66,91	2.839,64	<b>R\$ 190.000,00</b> <b>(Cento e Noventa Mil Reais)</b>

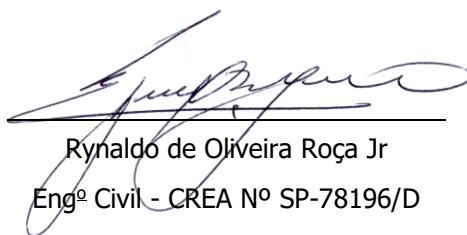
Ver ANEXO IV

## 9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo de Oliveira Roça Jr  
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D

CPF: 709.059.758-04

15 de Fevereiro de 2023

## ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



□

## ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro



ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada

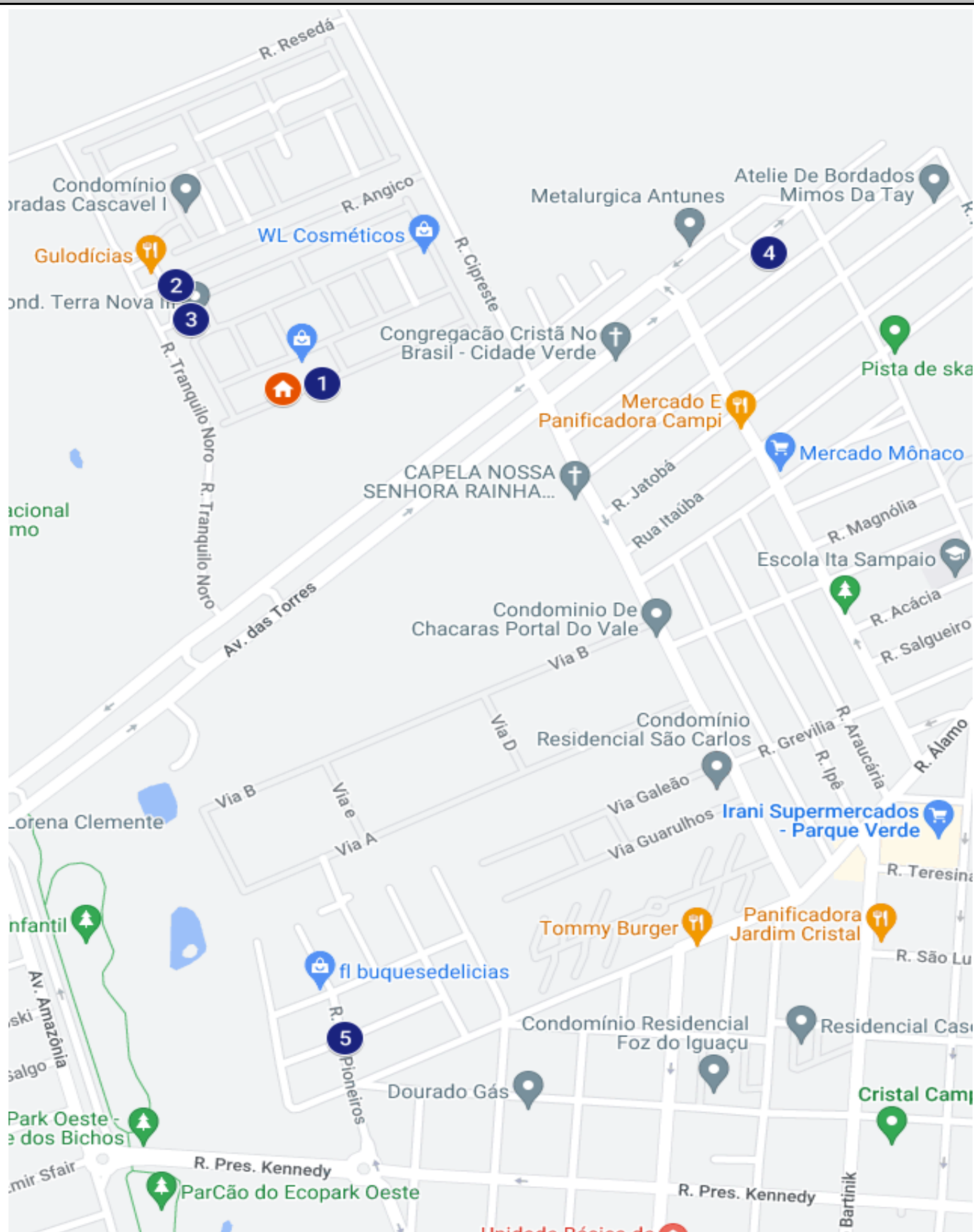
**ANEXO IV**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO**

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	fev-23			
	Empreendimento: Condomínio Residencial Terra Nova Cascavel III					
	Endereço: Rua Tranquilo Noro, 642 - Casa 106					
	Bairro:	Parque Verde	Cidade:	Cascavel	UF: RS	
	Tipo:	Casa em condomínio fechado	Padrão de construção:	Econômico		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
	Área Construída (m²)	66,91	Área de Terreno (m²)	143,00		
	N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2
	Valor total (R\$)	R\$ 290.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.334,18		
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Cidade - Tel.: 45 3037-7575	Status:	Oferta		
	Casa contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.					
	Amostra n.º 2		Data	fev-23		
		Empreendimento: Condomínio Residencial Terra Nova Cascavel I				
Endereço: Rua Tranquilo Noro, 720 - Casa 500						
Bairro:		Parque Verde	Cidade:	Cascavel	UF: RS	
Tipo:		Casa em condomínio fechado	Padrão de construção:	Econômico		
Estado de conservação		Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)		40,00	Área de Terreno (m²)	110,00		
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R\$)		R\$ 249.950,00	Valor unitário (R\$/m²)	6.248,75		
Fonte/ telefone:		Kassol Negócios Imobiliários - Tel.: 45 3096-8383	Status:	Oferta		
Casa contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.						
Amostra n.º 3		Data	fev-23			
		Empreendimento: Condomínio Residencial Terra Nova Cascavel I				
	Endereço: Rua Tranquilo Noro, 720 - Casa 500					
	Bairro:	Parque Verde	Cidade:	Cascavel	UF: RS	
	Tipo:	Casa em condomínio fechado	Padrão de construção:	Econômico		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
	Área Construída (m²)	66,91	Área de Terreno (m²)	100,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.437,45		
	Fonte/ telefone:	Gasparetto Imóveis - Tel.: 45 3036-7272	Status:	Oferta		
	Casa contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.					
	Amostra n.º 4		Data	fev-23		
		Empreendimento: Condomínio Residencial				
Endereço: Avenida Antônio Kucinski, 395 - Casa 5						
Bairro:		Parque Verde	Cidade:	Cascavel	UF: RS	
Tipo:		Casa em condomínio fechado	Padrão de construção:	Econômico		
Estado de conservação		Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)		41,00	Área de Terreno (m²)	76,00		
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R\$)		R\$ 168.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.097,56		
Fonte/ telefone:		Chave Ouro Negócios Imobiliários - Tel.: 45 3039-4498	Status:	Oferta		
Casa contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.						
Amostra n.º 5		Data	fev-23			
		Empreendimento: Condomínio Residencial				
	Endereço: Rua dos Pioneiros, s/n					
	Bairro:	Parque Verde	Cidade:	Cascavel	UF: RS	
	Tipo:	Casa em condomínio fechado	Padrão de construção:	Econômico		
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
	Área Construída (m²)	56,00	Área de Terreno (m²)	120,00		
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 295.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.267,86		
	Fonte/ telefone:	Imoblist - Tel.: 44 3142-1021	Status:	Oferta		
	Casa contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.					

## CROQUI DAS AMOSTRAS



**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO**

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno			Vaga
Aval.	Rua Tranquilo Noro, 642- Casa 113	66,91	143,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Tranquilo Noro, 642 - Casa 106	66,91	143,00	2	1	1	290.000,00	4.334,18	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.917,20	3.917,20
2	Rua Tranquilo Noro, 720 - Casa 500	40,00	110,00	1	2	0	249.950,00	6.248,75	0,90	1,00	0,94	0,93	1,00	1,03	1,00	5.070,84	5.070,84
3	Rua Tranquilo Noro, 720 - Casa 500	66,91	150,00	1	2	1	230.000,00	3.437,45	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	3.088,24	3.088,24
4	Avenida Antônio Kucinski, 395 - Casa 5	41,00	76,00	1	2	0	168.000,00	4.097,56	0,90	1,00	0,94	1,07	1,00	1,08	1,00	4.015,09	4.015,09
5	Rua dos Pioneiros, s/n	56,00	120,00	1	2	0	295.000,00	5.267,86	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,02	1,00	4.759,48	4.759,48
								Unitário seco médio							4.170,17	4.170,17	

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondetes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
<b>Total</b>			<b>6</b>

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			25,51%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

Comentários:

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.170,17
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.421,22
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.919,12

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4170,17	
Desvio Padrão	777,3515473	
Coefficiente de Variação	18,64076839	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.702,06	0,1275
Limite Inferior (R\$/m²)	3.638,28	-0,1275
Intervalo de Confiabilidade	25,51%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	66,91
Unitário (R\$/m²)	4.170,17
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	279.026,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	66,91
Unitário (R\$/m²)	4.184,73
Valor de Mercado para Venda (R\$)	280.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	190.000,00

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 280.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	672,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,60% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,86% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,77%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,44%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,75% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,61% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

-32,14% **R\$ 190.000,00**

**ANEXO V**

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS  
URBANOS**

## ANEXO V - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 15/02/2023

### 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Tranquilo Noro, 642 - Casa 113 - Cidade: Cascavel UF: PR

1.3. Uso atual do imóvel: Residencial Uso pretendido: Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 24°56'29.67"S Longitude: 53°30'18.30"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

### 2. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IAT - Instituto Água e Terra - (41) 3213-3700

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (45) 3223-6635

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não  Sim. Que tipo? \_\_\_\_\_ Quando? \_\_\_\_\_

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? \_\_\_\_\_

---

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: IAT - Instituto Água e Terra - (41) 3213-3700

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (45) 3223-6635



### 3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno\* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não  Sim. Caso afirmativo, indicar:

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

<b>Atividade</b>	<b>Existe</b>	<b>Não existe</b>	<b>Informação não acessível</b>
Indústrias. Quais? _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Fontes de Informação:                      Observação in loco                      Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?                      Não</p>			

#### 4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

<b>Uso do imóvel</b>	<b>Passado</b>	<b>Presente</b>
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

## 5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

## 6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

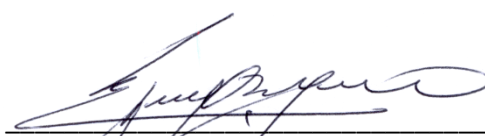
Não  Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

Não  Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

  
\_\_\_\_\_  
Rynaldo de Oliveira Roça Junior  
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D  
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda  
CNPJ: 06.099.999/0001-54

## ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2022



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2003

**ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

MATRÍCULA

=74.948=

FICHA

=1=

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych - Registradora

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



PROTOKOLO Nº 232.000, em 09 de novembro de 2012.\*\*\*\*\*  
 MATRÍCULA Nº 74.948 - IMÓVEL: Casa nº 113 (cento e treze),  
 Modelo "C", da Quadra "B", do Condomínio TERRA NOVA  
 CASCAVEL III, situada na Rua Angico, 532, nesta Cidade e  
 Comarca de CASCAVEL, Estado do PARANÁ, medindo 68,3020 m<sup>2</sup>,  
 sendo 66,9100 m<sup>2</sup> de área privativa de construção (casa) e  
 1,3920 m<sup>2</sup> de área comum de construção, com as seguintes  
 medidas e confrontações: na FRENTE, 6,50 metros, com a via  
 de acesso 2 (dois); nos FUNDOS, 6,50 metros, com o terreno  
 de uso privativo da Casa nº 30; no LADO DIREITO, 22,00 me-  
 tros, de quem se coloca na via de acesso 2 (dois) e olha  
 para o terreno, com o terreno de uso privativo da Casa nº  
 114, com a qual é geminada; e no LADO ESQUERDO, 22,00 me-  
 tros, com o terreno de uso privativo da Casa nº 112; en-  
 cerrando a área superficial de 143,0000 m<sup>2</sup> (sendo 66,9100  
 m<sup>2</sup> de ocupação da construção (casa) e 76,0900 m<sup>2</sup> de área de  
 ocupação descoberta destinada a jardim, quintal, circulação  
 e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de 2  
 (dois) automóveis de passeio de médio porte) a qual somada  
 a área comum de 148,6857 m<sup>2</sup> no todo do terreno, encerra a  
 área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal  
 de 291,6857 m<sup>2</sup> ou 0,2624%. LOCALIZAÇÃO/APROVAÇÃO DO  
 PROJETO-SEPLAN: O condomínio foi construído sobre o lote  
 urbano nº 1, da quadra nº 4, do loteamento Rodobens Terra  
 Nova, desta cidade, conforme processo protocolado  
 sob nº 34586/09, em 06.08.2009 e aprovado pela SEPLAN/PMC,  
 em 19.08.2009. PROPRIETÁRIA: SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA  
 IMOBILIÁRIA - CASCAVEL III - SPE LTDA (CNPJ/ME nº  
 08.832.609/0001-39), pessoa jurídica de direito privado,  
 com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, 2500,  
 Higienópolis, em São José do Rio Preto-SP. REGISTROS  
 ANTERIORES: M-63.974 e R-5/M-63.974, ambas em  
 06.02.2008, deste Serviço de Registro de Imóveis. CONVENÇÃO  
 DE CONDOMÍNIO: R-35.174, do Livro 3 - Registro Auxiliar,  
 deste Serviço de Registro de Imóveis. EMOLUMENTOS: 30 VRCs  
 = R\$4,23. ACP. Cascavel-PR, 22 de novembro de 2012.\*\*\*\*\*  
 O referido é verdade e dou fé. (a) \_\_\_\_\_ n: 40  
 Registradora/Substituto(a).

PROTOKOLO Nº 236.767, em 10 de julho de 2013.\*\*\*\*\*  
 R-1/M-74.948 - VENDA E COMPRA: Conforme Contrato nº  
 855552686240, com caráter de escritura pública, firmado em  
 25.06.2013, nesta cidade, a proprietária: SISTEMA FÁCIL,



MATRICULA

=74.948=

FICHA

=1=

verso

## 1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych - Registradora

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - CASCAVEL III - SPE LTDA, já qualificada, legalmente representada, vendeu o imóvel desta matrícula para: **GUILHERME MASSON VITAL** (CI.RG. nº 000.806.701-RO, CIC. nº 886.309.942-15), brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, residente na Rua Ipê, 446, Parque Verde, nesta cidade. VALOR: R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), sendo R\$30.310,10 (trinta mil, trezentos e dez reais e dez centavos), de recursos próprios; R\$6.336,59 (seis mil, trezentos e trinta e seis reais e cinquenta e nove centavos), de recursos do FGTS; R\$2.113,00 (dois mil, cento e treze reais), de recursos do FGTS na forma de desconto e R\$106.240,31 (cento e seis mil, duzentos e quarenta reais e trinta e um centavos), referentes ao financiamento concedido pela CAIXA. DOCUMENTOS APRESENTADOS: ITBI nº 34225/13 (R\$1.179,65); FUNREJUS Isento; CND/INSS nº 000182013-21036609, emitida em 28.01.2013. As demais condições e documentos constam no título, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia. "EMITIDA A DOI". CADASTRO MUNICIPAL: 1724411120. EMOLUMENTOS: 50% de 4.312 VRCs = R\$304,00. VS. Cascavel--PR, 12 de julho de 2013.\*\*\*\*\*  
O referido é verdade e dou fé. (a) Mara Salete Wypych  
Registradora/Substituto(a).

PROTOCOLO Nº 236.767, em 10 de julho de 2013.\*\*\*\*\*  
R-2/M-74.948 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Contrato, mencionado no R-1/M-74.948, o proprietário e devedor fiduciante: **GUILHERME MASSON VITAL**, já qualificado, alienou fiduciariamente, o imóvel desta matrícula, em garantia ao pagamento da dívida, a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ/ME nº 00.360.305/0001-04), instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra nº 4, Lotes nº 3/4, - legalmente representada. VALOR DA DÍVIDA: R\$106.240,31 (cento e seis mil, duzentos e quarenta reais e trinta e um centavos). PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 (trezentos e sessenta) meses. TAXA DE JUROS: Nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6409% ao ano. VENCIMENTO: A 1ª prestação para 25.07.2013 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO: R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). EMOLUMENTOS: 25% de 4.312 VRCs = R\$152,00. VS. Cascavel-PR, 12 de julho de 2013.\*\*\*\*\*







MATRÍCULA  
=74.948=

FICHA  
=2=

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych - Registradora

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O referido é verdade e dou fé. (a) Mara Salete Wypych  
Registradora/Substituto(a).

PROTOCOLO Nº 266.816, em 11 de maio de 2018.\*\*\*\*\*  
AV-3/M-74.948 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Item 4 do Quadro de Resumo do Contrato nº 000907061-3, com caráter de escritura pública, firmado em 24.04.2018, em São Paulo-SP, fica cancelada a alienação fiduciária, constante na R-2/M-74.948. EMOLUMENTOS: 630 VRCs = R\$121,59. NVS. Cascavel-PR, 21 de maio de 2018.\*\*\*\*\*

O referido é verdade e dou fé. (a) Mara Salete Wypych  
Registradora/Substituto(a).

PROTOCOLO Nº 266.816, em 11 de maio de 2018.\*\*\*\*\*  
R-4/M-74.948 - VENDA E COMPRA: Conforme Contrato, mencionado na AV-3/M-74.948, o proprietário: GUILHERME MASSON VITAL, já qualificado, residente na Rua Tranquilo Noro, 642, Parque Verde, nesta cidade, vendeu o imóvel desta matrícula para: MICHELLE NOVACKI BOEIRA (CI.RG. nº 7.001.748-2-PR, CPF. nº 030.199.749-76), brasileira, separada judicialmente, advogada, residente na Rua Ingá, 122, Recanto Tropical, nesta cidade. VALOR: R\$195.000,00(cento e noventa e cinco mil reais), sendo R\$65.400,00(sessenta e cinco mil e quatrocentos reais), de recursos próprios e R\$129.600,00(cento e vinte e nove mil e seiscentos reais), referentes ao financiamento concedido pelo BANCO BRADESCO S.A. DOCUMENTOS APRESENTADOS: ITBI nº 32080/18 (R\$1.959,22), pago em 11.05.2018; FUNREJUS isento; CNIB - Consulta com Resultado Negativo. As demais condições e documentos constam no título, do qual uma via - fica arquivada nesta Serventia. "EMITIDA A DOI". EMOLUMENTOS: 50% de 4.312 VRCs = R\$416,11. TH/NVS. Cascavel-PR, 21 de maio de 2018.\*\*\*\*\*

O referido é verdade e dou fé. (a) Mara Salete Wypych  
Registradora/Substituto(a).

PROTOCOLO Nº 266.816, em 11 de maio de 2018.\*\*\*\*\*  
R-5/M-74.948 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Contrato, mencionado na AV-3/M-74.948, a proprietária e devedora fiduciante: MICHELLE NOVACKI BOEIRA, já qualificada, alienou fiduciariamente, o imóvel desta matrícula, em garantia ao pagamento da dívida, ao credor fiduciário: BANCO BRADESCO S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12), instituição financeira, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, em Osasco-SP, legalmente representado. VALOR DA DÍVIDA: R\$129.600,00(cento



MATRÍCULA

=74.948=

FICHA

=2=

VERSO

## 1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych - Registradora

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

e vinte e nove mil e seiscentos reais). PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 (trezentos e sessenta) meses. TAXA DE JUROS: Nominal de 9,57% ao ano e efetiva de 10,00% ao ano. VENCIMENTO: Com o primeiro vencimento para 24.05.2018, e os demais em igual dia dos meses subsequentes. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO: R\$162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais). EMOLUMENTOS: 25% de 4.312 VRCs = R\$208,06. TH/NVS. Cascavel-PR, 21 de maio de 2018. \*\*\*\*\*  
 O referido é verdade e dou fé. (a) \_\_\_\_\_  
 Registradora/Substituto(a). \_\_\_\_\_

PROTOCOLO Nº 293.981, em 19 de novembro de 2021. \*\*\*\*\*  
 AV-6/M-74.948 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Autorização para Cancelamento da Alienação Fiduciária, expedida pelo credor, em 05/10/2021, nesta cidade, **fica cancelada a alienação fiduciária, constante no R-5/M-74.948.** CNIB - Consulta com Resultado Negativo. EMOLUMENTOS: 630 VRCs - R\$136,71; ISSQN - R\$3,41; FUNDEP - R\$6,83; FUNREJUS = R\$34,18; SELO FUNARPEN DIGITAL = F224V. kXqPN.uWs35-CFLPF.ejRKh. ML/TH/CG. Cascavel-PR, 01 de dezembro de 2021. \*\*\*\*\*  
 O referido é verdade e dou fé. (a) \_\_\_\_\_  
 Registradora/Substituto(a). \_\_\_\_\_

PROTOCOLO Nº 293.982, em 19 de novembro de 2021. \*\*\*\*\*  
 AV-7/M-74.948 - RETIFICAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Conforme Certidão de Casamento, com averbação de divórcio, que fica arquivada nesta Serventia, fica retificado o estado civil da proprietária do imóvel desta matrícula, MICHELLE NOVACKI BOEIRA, de separada judicialmente para: **DIVORCIADA.** EMOLUMENTOS: 315 VRCs = R\$68,36; ISSQN = R\$1,70; FUNREJUS = R\$17,09; FUNDEP = R\$3,41; SELO FUNARPEN DIGITAL = F224J. O9qPC.yCW35-ejZef.ej3sX. IS/KL/MM. Cascavel-PR, 02 de dezembro de 2021. \*\*\*\*\*  
 O referido é verdade e dou fé. (a) \_\_\_\_\_  
 Registradora/Substituto(a). \_\_\_\_\_

PROTOCOLO Nº 293.982, em 19 de novembro de 2021. \*\*\*\*\*  
 R-8/M-74.948 - VENDA E COMPRA: Conforme Contrato nº 0010268796, com caráter de escritura pública, firmado em 29/09/2021, em São Paulo-SP, a proprietária: MICHELLE NOVACKI BOEIRA, já qualificada, residente na Rua Tranquilo  
 Continua na folha 3



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ

Mara Salete Wypych - Registradora

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

74.948

FICHA

03

Noro, 642, Casa 113, Parque Verde, nesta cidade, vendeu o imóvel desta matrícula para: **ELIANI PEREIRA DA SILVA CARVALHO** (CI.RG. nº 5.668.553-7-SESP/PR e CPF nº 019.433.969-65), brasileira, viúva, administradora, filha de Alberto Pereira da Silva e Izaura da Silva, residente na Rua Pio XII, 1558, Casa 2, Centro, nesta cidade. VALOR: R\$390.000,00 (trezentos e noventa mil reais), sendo R\$97.500,00 (noventa e sete mil e quinhentos reais), de recursos próprios e R\$292.500,00 (duzentos e noventa e dois mil e quinhentos reais), referentes ao financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A. DOCUMENTOS APRESENTADOS: ITBI nº 12334/21 (R\$3.412,50), pago em 18/11/2021; FUNREJUS isento, conforme Art. 32, item XIV, da Lei nº 12.216/98; CNIB - Consulta com Resultado Negativo. As demais condições e documentos constam no título, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia. "EMITIDA A DOI". EMOLUMENTOS: 2.156 VRCs = R\$467,85; ISSQN = R\$11,69; FUNDEP = R\$23,39; ARQUIVAMENTO = R\$1,52; ISSQN ARQUIVAMENTO = R\$0,04; FUNDEP ARQUIVAMENTO = R\$0,08; PRENOTAÇÃO = R\$2,17; ISSQN PRENOTAÇÃO = R\$0,05; FUNDEP PRENOTAÇÃO = R\$0,11; SELO FUNARPEN DIGITAL = F224V.9DqP3.KYt35-AAIUm.ejoVV. IS/KL/MM. Cascavel-PR, 02 de dezembro de 2021.\*\*\*\*\*  
O referido é verdade e dou fé. (a) Mara Salete Wypych  
Registradora/Substituto(a).

PROCOLO Nº 293.982, em 19 de novembro de 2021.\*\*\*\*\*  
R-9/M-74.948 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato nº 0010268796, com caráter de escritura pública, firmado em 29/09/2021, em São Paulo-SP. DEVEDORA FIDUCIANTE: ELIANI PEREIRA DA SILVA CARVALHO, já qualificada. CREDOR: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42), com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 c 2235, Bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, legalmente representado. VALOR DA DÍVIDA: R\$312.000,00 (trezentos e doze mil reais), sendo R\$292.500,00 (duzentos e noventa e dois mil e quinhentos reais), referentes ao financiamento e R\$19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais), referentes as despesas acessórias. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 364 (trezentos e sessenta e quatro) meses. TAXA DE JUROS SEM BONIFICAÇÃO: Efetiva de 9,9900% ao ano e Nominal de 9,5598% ao ano; Efetiva de 0,7967% ao mês e Nominal de 0,7967% ao mês. TAXA DE JUROS BONIFICADA: Efetiva de 7,9900% ao ano e Nominal de 7,7115% ao ano; Efetiva de

Continua no verso



## 1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ

Mara Salete Wypych - Registradora

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

74.948

FICHA

03

verso

0,6426% ao mês e Nominal de 0,6426% ao mês. VENCIMENTO: A primeira prestação para 29/10/2021 e a última em 29/01/2052. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. GARANTIA: Em **Alienação Fiduciária**, o imóvel desta matrícula. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO: R\$390.000,00 (trezentos e noventa mil reais). EMOLUMENTOS: 1.078 VRCs = R\$233,93; ISSQN = R\$5,84; FUNDEP = R\$11,69; SELO FUNARPEN DIGITAL = F224V.9DqP3.KYT35-AAh9yejoVR. IS/KL/MM. Cascavel-PR, 02 de dezembro de 2021. \*\*\*\*\*  
O referido é verdade e dou fé. (a) \_\_\_\_\_  
Registradora/Substituto(a).

PROTOCOLO Nº 303.029, em 27 de dezembro de 2022. \*\*\*\*\*  
R-10/M-74.948 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Conforme Requerimento, datado de 26/12/2022, em Porto Alegre-RS, acompanhado de cópia da Intimação com Decurso de Prazo sem Purgação de Mora, datada em 04/10/2022, nesta cidade, certificando o não pagamento da dívida, na forma do Artigo nº 26, da Lei 9.514/97, de 20.11.1997, pela proprietária e devedora: ELIANI PEREIRA DA SILVA CARVALHO, já qualificada, fica consolidada a propriedade fiduciária, constante no R-9/M-74.948, do imóvel desta matrícula para: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, já qualificado, legalmente representado, **tornando-se assim proprietário pleno do imóvel**, devendo o mesmo providenciar o leilão na forma e no prazo previsto na Lei acima mencionada. VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$7.800,00 (sete mil e oitocentos reais). VALOR FISCAL: R\$390.000,00 (trezentos e noventa mil reais). DOCUMENTOS APRESENTADOS: Declaração de Quitação do ITBI nº 8537/22 (R\$7.800,00); FUNREJUS nº 14000000008856125-4 (R\$780,00); CNIB - Consulta com Resultado Negativo. As demais condições e documentos constam no título, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. "EMITIDA A DOI". EMOLUMENTOS: 2.156 VRCs = R\$530,38; ISSQN = R\$13,25; FUNDEP = R\$26,51; ARQUIVAMENTO = R\$1,72; ISSQN ARQUIVAMENTO = R\$0,04; FUNDEP ARQUIVAMENTO = R\$0,08; PRENOTAÇÃO = R\$2,46; ISSQN PRENOTAÇÃO = R\$0,06; FUNDEP PRENOTAÇÃO = R\$0,12; SELO FUNARPEN DIGITAL = F224V.NyqPE.zTtjY-4kLZ9.ejPDV. JY/KL/MM. Cascavel-PR, 16 de janeiro de 2023. \*\*\*\*\*  
O referido é verdade e dou fé. (a) \_\_\_\_\_  
Registradora/Substituto(a).

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 6.015/73, que a fotocópia da **Matrícula nº 74.948**, do Livro 2 - Registro Geral, a qual contém **03** ficha(s), servirá como **certidão de inteiro teor**. Esta certidão foi emitida isenta de emolumentos, apenas para comprovação de atos praticados, referente ao **Protocolo nº 303.029**. (Certidão válida por 30 dias).

O referido é verdade e dou fé. AC.

Cascavel - Paraná, 17 de janeiro de 2023.

Mara Salete Wypych  
Registradora / CPF 524.569.009-87  
assinado digitalmente





**PREFEITURA DE CASCAVEL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**  
**SETOR DE ARRECAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E CADASTRO**  
**DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL DO ITBI**

-- Processo --

161938/2022

1ª VIA

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALVO DO PROCESSO**

Matrícula: **74.948** Cadastro Imobiliário: **172441112** Inscrição Imobiliária: **0173.0004.0001.0112**  
 Endereço: RUA TRANQUILO NORO, 642 UNIDADE 113  
 Bairro: PARQUE VERDE Cidade: Cascavel  
 Loteamento: RODOBENS TERRA NOVA Quadra/Lote: 0004/0001  
 Edifício: CONDOMINIO TERRA NOVA CASCAVEL III Bloco/Apto: UNIDADE/113  
 Área do Lote: 111.150,01 m² Área Const. Unidade: 68,30 m² Área Total Construída: 25.978,75 m²

Transmitente: **ELIANI PEREIRA DA SILVA CARVALHO** CPF/CNPJ: 019.433.969-65

**IDENTIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE PRINCIPAL**

Nome/Razão: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. 951684  
 CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42  
 Endereço: RUA PRESIDENTE JK Nº : 2041  
 Bairro: VILA OLIMPIA CEP: 04.752-901  
 Cidade: São Paulo Estado: SP

**ESPAÇO RESERVADO AO FISCO MUNICIPAL.**

**DADOS DE CÁLCULO**

Identificação	Data de Emissão	Valor Venal do Imóvel (R\$)	Data de Vencimento	Valor Total a Recolher (R\$)
ITBI8537 - 2022	19/12/2022	390.000,00	18/01/2023	R\$ 7.800,00
Pessoas				
Valor Venal e Cálculo ITBI	Valor Estimativa Fiscal/Declarado: <b>390.000,00</b>			VVT informado: 390.000,00
	Aliquota(s) Aplicada(s): Normal	390.000,00	Percentual:	2,00 %
Composição do Valor Total	ITBI(Correção, Juros e multa) 0			
	<b>Valor Total (ITBI + Taxas)</b>		<b>7.800,00</b>	

Observação: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - REFERENTE A CASA Nº 113 - MODELO "C" - QUADRA "B" - CONDOMÍNIO TERRA NOVA CASCAVEL III

**DADOS DIVERSOS (A CARGO DO MUNICÍPIO)**

Impressão realizada por: ELIANE DE OLIVEIRA DOS SANTOS

Local de Pagamento						Parcela	Vencimento
						<b>ÚNICA</b>	<b>18/01/2023</b>
Data Emissão	Agência / Cód. Cedente	Espécie Moeda	Cadastro/Documento	Espécie	Nosso Número / Código do Documento	(=) Valor do Documento / Valor Cobrado	
19/12/2022	4693 - 0 / 12279-3	Real	172441112/61525110	OUTROS	33498172202909728-3	<b>7.800,00</b>	



**[1-9] | 00190.00009 03349.817225 02909.728178 5 92340000780000**

Local de Pagamento						Vencimento
						<b>18/01/2023</b>
Cedente						Agência/Cód. Cedente
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASCAVEL						4693-0/55011-6
Data Emissão	Carteira	Espécie Moeda	Aceite	Espécie	Quantidade Moeda	Valor Moeda
19/12/2022	Outras Modalidades	Real	N	Carnê	7.800,00	
Instruções (a cargo do Conveniado)						Nosso Número / Código do Documento
<b>DOCUMENTO DE RECOLHIMENTO DO ITBI</b> Processo nº 8537/2022 <b>NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO</b> <b>NÃO CONCEDER QUALQUER TIPO DE</b> <b>DESCONTO OU ABATIMENTO</b>						33498172202909728-3
						(=) Valor do Documento / Valor Cobrado
						<b>7.800,00</b>

Pagamento via PIX!



Sacado  
**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 CPF/CNPJ: **90.400.888/0001-42** CADASTRO ÚNICO: **951684**

Ficha Compensação/Autenticação Mecânica





**PREFEITURA DE CASCAVEL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**  
**SETOR DE ARRECAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E CADASTRO**  
**DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL DO ITBI**

-- Processo --

161938/2022

2ª VIA

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ALVO DO PROCESSO**

Matrícula: **74.948** Cadastro Imobiliário: **172441112** Inscrição Imobiliária: **0173.0004.0001.0112**  
 Endereço: RUA TRANQUILO NORO, 642 UNIDADE 113  
 Bairro: PARQUE VERDE Cidade: Cascavel  
 Loteamento: RODOBENS TERRA NOVA Quadra/Lote: 0004/0001  
 Edifício: CONDOMINIO TERRA NOVA CASCAVEL III Bloco/Apto: UNIDADE/113  
 Área do Lote: 111.150,01 m<sup>2</sup> Área Const. Unidade: 68,30 m<sup>2</sup> Área Total Construída: 25.978,75 m<sup>2</sup>

Transmitente: **ELIANI PEREIRA DA SILVA CARVALHO** CPF/CNPJ: 019.433.969-65

**IDENTIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE PRINCIPAL**

Nome/Razão: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. 951684  
 CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42  
 Endereço: RUA PRESIDENTE JK Nº : 2041  
 Bairro: VILA OLIMPIA CEP: 04.752-901  
 Cidade: São Paulo Estado: SP

**ESPAÇO RESERVADO AO FISCO MUNICIPAL.**

**DADOS DE CÁLCULO**

Identificação ITBI8537 - 2022	Data de Emissão 19/12/2022	Valor Venal do Imóvel (R\$) 390.000,00	Data de Vencimento 18/01/2023	Valor Total a Recolher (R\$) R\$ 7.800,00
Pessoas				
Valor Venal e Cálculo ITBI		VVT informado: 390.000,00 VVP informado: 0,00		
Valor Estimativa Fiscal/Declarado: <b>390.000,00</b>		Percentual: 2,00 %		
Aliquota(s) Aplicada(s): Normal		390.000,00		
Composição do Valor Total		ITBI		
<b>Valor Total (ITBI + Taxas)</b>		<b>7.800,00</b>		

Observação: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - REFERENTE A CASA Nº 113 - MODELO "C" - QUADRA "B" - CONDOMÍNIO TERRA NOVA CASCAVEL III

**DADOS DIVERSOS (A CARGO DO MUNICÍPIO)**

Impressão realizada por: ELIANE DE OLIVEIRA DOS SANTOS

Local de Pagamento						Vencimento <b>18/01/2023</b>
Data Emissão 19/12/2022	Agência / Cód. Cedente 4693 - 0 / 12279-3	Espécie Moeda Real	Cadastro/Documento 172441112/61525110	Espécie OUTROS	Nosso Número / Código do Documento 33498172202909728-3	(=) Valor do Documento / Valor Cobrado <b>7.800,00</b>



**[1-9 | 00190.00009 03349.817225 02909.728178 5 92340000780000**

Local de Pagamento						Vencimento <b>18/01/2023</b>
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE CASCAVEL						Agência/Cód. Cedente 4693-0/55011-6
Data Emissão 19/12/2022	Carteira Outras Modalidades	Espécie Moeda Real	Aceite N	Espécie Carnê	Quantidade Moeda 7.800,00	Valor Moeda
Instruções (a cargo do Conveniado)						Cadastro / Documento 172441112/61525110
<b>DOCUMENTO DE RECOLHIMENTO DO ITBI</b>						Nosso Número / Código do Documento 33498172202909728-3
<b>NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO</b>						(=) Valor do Documento / Valor Cobrado
<b>NÃO CONCEDER QUALQUER TIPO DE DESCONTO OU ABATIMENTO</b>						<b>7.800,00</b>

Sacado  
**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 CPF/CNPJ: **90.400.888/0001-42**

CADASTRO ÚNICO: **951684**

Ficha Compensação/Autenticação Mecânica





**30**  
horas

---

**Comprovante de Operação - Títulos Outros Bancos**

Identificação no Extrato: **SISPAG FORNECEDORES**

**Dados da conta a ser debitada:**

Agência: **0174**                      Conta: **44397 - 8**

Nome: **Stellmar Servicos de Cobranca**

**Dados do pagamento:**

CPF/CNPJ: **76208867000107**

Nome do favorecido: **nao informado**

CPF/CNPJ do pagador: **10.632.080/0001-51**

Representação numérica  
do código de barras: **00190 00009 03349 817225 02909 728178 5 92340000780000**

Valor pago: **R\$ 7.800,00**

Data de vencimento: **18/01/2023**

Informações fornecidas  
pelo pagador:

**Pagamento efetuado em 20.12.2022 às 14:13:55, via Sispag, CTRL 655040645000047**

**Autenticação:**

59C1FBA899F98151B46297D0F77D9D3B398486B8

\* O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

----- Cortar aqui -----

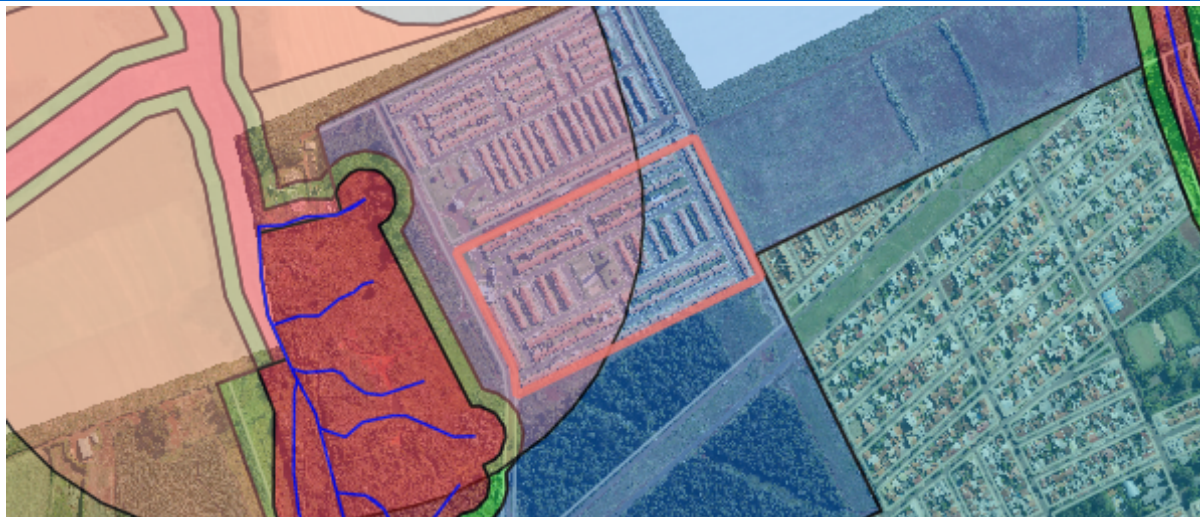




### Consulta de Viabilidade de Edificação

#### Dados Cadastrais

<b>Cadastro:</b> 1000049558	<b>Inscrição:</b> 0173.0004.0001	<b>Nr consulta:</b> 2023-RVW9AZB	<b>Data:</b> 24/02/2023
<b>Loteamento:</b> RODOBENS TERRA NOVA	<b>Quadra:</b> 0004	<b>Lote:</b> 0001	
<b>Logradouro:</b> TRANQUILO NORO	<b>Número:</b> 642	<b>Bairro:</b> PARQUE VERDE	
<b>Área Lote (m²):</b> 111150.007	<b>Área Unidade (m²):</b> 0.0	<b>Testada Princ.</b> 432.0	<b>Testada Sec. (m):</b> 0.0

#### Zoneamentos



Cor	Nome	Descrição
	ZEIP-SETE	Zona Especial de Interesse Público - Subzona da Estação de Tratamento de Esgoto
	ZEA 3	Zona de Estruturação e Adensamento 3



## Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Zona	Área (%)	Área (m²)	TO Máx. (%)	TP Mín. (%)
ZEIP-SETE	61.57	68435.0599	-	-
ZE3	100.00	111150.0079	60	30

Zona	R. Fron. Mín. (m)	CA Min	CA Bas	CA Max	Atividades Permitidas
ZEIP-SETE	-	-	- (**108)	-	(I) - [NR7, NR6 - Na área rural permitido somente atividades complementares ao funcionamento da ETE.]
ZE3	3 (*4) (*20)	0,1 (*1)	2	2 (*2)	(II) - [NR5, R2, R3, NR6, NR1, NR3, R1, NR2]

Zona	Altura Max.	R. Lat/Fun.Min.	Quota Min./Eco. (m²)	Quota Mín./Res. (m²)
ZEIP-SETE	-	-	-	-
ZE3	- (*3)	h/20 (*5)	-	- (*7) (*18)

## Observações

(I) - Conforme Tabela 2 do Anexo I da Lei de Uso do Solo (II) - Conforme Tabela 2 do Anexo II da Lei de Uso do Solo

(\*\*108) - Conforme Art. 108 - Na ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PÚBLICO - SUBZONA DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO, ZEIP-SETE a ocupação deve permitir a continuidade do funcionamento da estação de tratamento de esgoto sem ampliação dos impactos próprios da atividade na vizinhança. Parágrafo único. Sua área de abrangência atinge distância de 500 (quinhentos) metros medidos a partir do limite da propriedade da concessionária ocupada com a ETE.

(\*1) - Não será exigido o atendimento ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo para fins de licenciamento de edificações junto ao Município, sendo sua aplicação relacionada ao Art. 12 do Plano Diretor e à lei municipal específica que trata dos Instrumentos da Política Urbana.

(\*2) - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é aplicável mediante a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, exceto nos casos regulamentados nesta e na lei específica.

(\*3) - Respeitado o disposto no Art. 36, parágrafo único desta lei. "Art. 36: A altura das edificações não constitui característica homogênea de determinada Zona e varia segundo a ocorrência dos Parâmetros de ocupação do lote, especialmente para controle das condições de salubridade no meio urbano, respeitada a relação entre afastamento das divisas e a altura da edificação." Parágrafo Único: A altura máxima da edificação deverá obedecer a legislação pertinente referente ao plano da zona de proteção dos Aeródromos.

(\*4) - Poderá ser exigido Recuo Frontal Mínimo diferenciado quando necessário para ajustar as dimensões das vias marginais, arteriais e coletoras em conformidade com o Plano Municipal Viário e de Transportes. Em todos os casos atender limite de áreas não edificáveis definidos na lei de Parcelamento do Solo.

(\*5) - Independentemente da existência de aberturas para iluminação e ventilação nas paredes externas da edificação, é obrigatório o recuo lateral estabelecido, o qual respeitará o limite mínimo de 1,5 metros e não será exigido até a altura de 7,5 metros contados a partir do nível do terreno circundante, ressalvadas as disposições do Código de Obras do Município.

(\*6) - Havendo ponto de estrangulamento no lote, deverá permitir passagem com largura mínima igual ou superior a 2/3 da Testada Mínima.

(\*7) - A fração obtida no cálculo do número de economias em função da Quota Mínima será arredondada para maior quando o resultado for igual ou superior a 0,6.

(\*18) - Nas edificações residenciais em série a Quota Mínima de terreno será de 125 m² por unidade.

(\*20) - Além do recuo mínimo exigido em cada zona, a edificação deverá respeitar recuo mínimo de h/6 medido desde o centro da calha da rua, sendo permitido escalonamento dos volumes.

## Atenção

Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito de construir. A manifestação do IPC restringe-se a análise da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.696/2017, havendo alteração desta, a presente consulta estará automaticamente cancelada. Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas, valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.

Nos lotes atingidos parcialmente pela Zona de Fragilidade Ambiental Urbana - Subzona de Proteção, poderá ser computado para o cálculo do C.A. Bás. a área total do imóvel, devendo a edificação ser implantada totalmente dentro da zona edificável do lote.

Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. O estabelecimento deve atender as normas de acessibilidade, conforme disposto no art. 11, do Decreto Federal 5.296/2004 em conformidade com a NBR 9050/2015.

O deferimento da consulta não concede o uso da propriedade e o direito de iniciar as atividades sem o devido alvará de estabelecimento.

Em caso de Condomínio Edifício acima de 20 unidades, o interessado deverá protocolar solicitação de diretrizes básicas.

As calçadas devem atender o disposto na Lei Municipal nº 5774/2011 - Programa: 'CALÇADAS DE CASCAVEL'.

As vagas de estacionamento deverão ser atendidas conforme anexo IV da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.696/2017. Para Consulta de Edificação de lotes que não constam no GeoCascavel, entrar em contato com o Instituto de Planejamento de Cascavel.