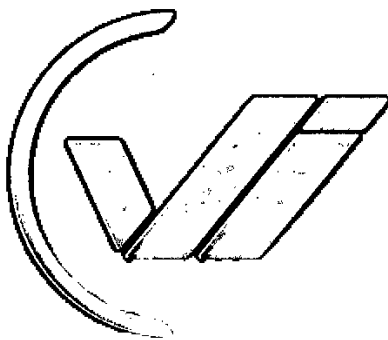
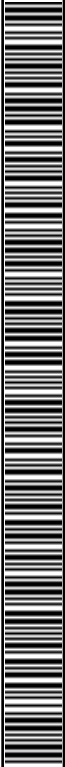


2023



**CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS
PARANÁ**

**AVALIAÇÕES COM
PRECISÃO E CREDIBILIDADE**





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

LAUDO Nº. 2023.425

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO DE VENDA.

FINALIDADE: ATUALIZAÇÃO PATRIMONIAL.

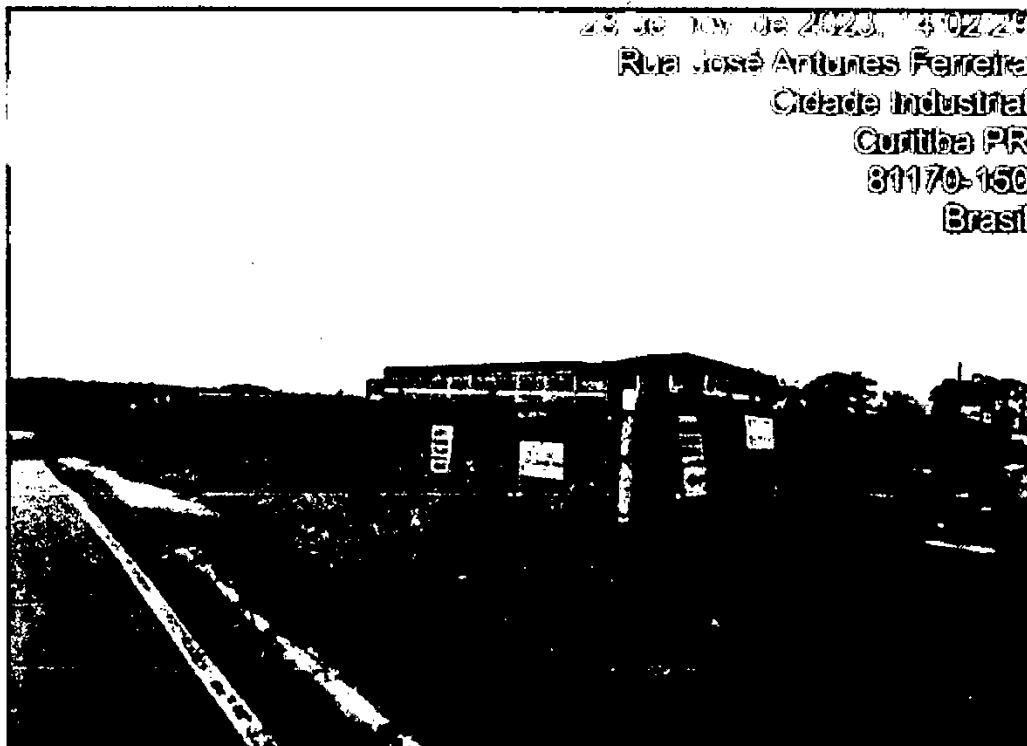
SOLICITANTE: IVO LUIZ BOSCHETTI.

PROPRIETÁRIOS: CONFORME MATRÍCULA 78165.

IMÓVEL: TERRENO.

LOCAL: RUA MANOEL VALDOMIRO DE MACEDO, 2373,
CIDADE INDUSTRIAL, CURITIBA, PARANÁ.

DATA: 04/12/2023/





**CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS**

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ

É uma associação sem fins lucrativos e tem como finalidade prestar serviços de avaliações técnicas e perícias de imóveis rurais e urbanos, máquinas e equipamentos, jazidas, fundos de comércio e outros, para o público em geral, de acordo com a legislação pertinente e colaborar com os Poderes Públicos e Instituições para melhor e mais eficiente consecução de seus objetivos comuns.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ elabora laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, instalações comerciais e industriais de acordo com as normas de avaliações da ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas. Todos os laudos são elaborados por Engenheiros especializados na área de avaliações, com a participação de um Diretor Técnico experiente no mercado, com total sigilo.

Os Laudos de Avaliação da CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, são elaborados para finalidades diversas, tais como reavaliação de ativos, reflorestamento, inventários e partilhas, desapropriações, financiamentos, incorporações, fusões de empresas, garantias bancárias, industriais e comerciais, efeitos fiscais, judiciais e outras finalidades, através de seu corpo técnico especializado composto por engenheiros civis, mecânicos, florestais e agrônomos.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, vem sendo desenvolvida ininterruptamente desde sua fundação, primando pela seriedade, confiabilidade e sigilo de seus laudos, de forma bastante acessível sem onerar os custos dos trabalhos, permitindo assim a CÂMARA liderar o mercado.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ está apta a prestar seus serviços em todo o território nacional, tendo executado laudos de avaliação nas mais diversas unidades da Federação. O universo de clientes da CÂMARA é muito amplo, sendo composto por Repartições e Autarquias Federais, Estaduais e Municipais, por Bancos de Desenvolvimento, Bancos Comerciais, Empresas Privadas e Estatais e pelas Pessoas Físicas em geral.





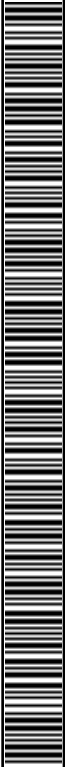
CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

ÍNDICE

ITEM	FOLHA
FOLHA DE ROSTO.....	1
INSTITUCIONAL	2
ÍNDICE	3
NORMAS	4
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO	5
MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA	7
PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....	7
SOLICITANTE.....	8
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	8
DATA DA VISTORIA.....	8
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
MICRORREGIÃO.....	9
ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL).....	10
ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO).....	12
ANEXO III (FOTOGRAFIAS)	20
ANEXO IV (DOCUMENTAÇÃO)	22
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	29
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	29
DATA DE REFERÊNCIA.....	30
ASSINATURA	30
ANEXO V (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE).....	31





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

NORMAS

As Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que regulam os trabalhos de avaliação são as seguintes:

NBR-14653 -1 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS

**NBR – 14653 – 2 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 –
IMÓVEIS URBANOS**

**NBR – 14653 – 3 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3 –
IMÓVEIS RURAIS**

**NBR – 14653 – 4 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 4 –
EMPREENDIMENTOS**

**NBR – 12721 AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTO DE
CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO – PROCEDIMENTO**

Foram utilizados, neste trabalho, todos os procedimentos das normas acima citadas, passíveis de aplicação na busca do objetivo final, além de outros procedimentos técnicos consagrados que se julgaram necessários.

Também, foram considerados no presente trabalho avaliatório:

LEI FEDERAL 5.149, de 24/12/1966, que regula o exercício profissional do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo;

RESOLUÇÃO 205 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - que adota o Código de "Ética Profissional";

RESOLUÇÃO 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - que, juntamente com as resoluções complementares, define as atribuições do Engenheiro e do Agrônomo nas suas diversas modalidades.

RESOLUÇÃO 12 do CONMETRO de 12/10/1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

LEIS FEDERAIS 67766/79 E 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.





CÂMARA DE VALORES
 IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<u>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</u>	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	<u>6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes</u>	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	<u>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</u>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	<u>Não admitida</u>	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10%





CÂMARA DE VALORES
 IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, <i>de per si</i> e simultaneamente em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	<u>10%</u>	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedcor	<u>1%</u>	2%	5%
Nota: Observar 9.1 a 9.3 desta Norma.				

TABELA 3 - GRAU DE PRECISÃO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE = 41,18%.			
GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: I			





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA

Para esta avaliação utilizou-se o sistema, ou software TS Sysreg www.tecsysengenharia.com.br, projetado para operar em qualquer plataforma (Windows, IOS e Linux), sistema operacional ou ambiente. É constituído de um módulo de análise estatística, que permite ajustar equações de regressão linear múltiplas pelo método dos mínimos quadrados ordinários, aplicado à avaliação de imóveis. Tem pleno atendimento aos preceitos da Norma Brasileira, como: micronumerosidade geral, micronumerosidade dos regressores, variáveis expressas em código alocados ou dicotômicas, teste t, extrapolação, intervalo de confiança e outros pressupostos importantes.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios

- Foi efetuado levantamento de amostra e coleta de dados na Cidade de Curitiba, Paraná, pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIARIOS DO PARANÁ
- A CÂMARA DE VALORES IMOBILIARIOS DO PARANÁ, não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e/ou proprietário.
- A CÂMARA DE VALORES IMOBILIARIOS DO PARANÁ e o profissional anotante deste trabalho avaliatório não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.
- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.
- O profissional anotante deste trabalho aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como quanto às características referentes à coleta de dados de mercado, conferidas por profissionais credenciados pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIARIOS DO PARANÁ, como de boa fé e confiáveis.





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

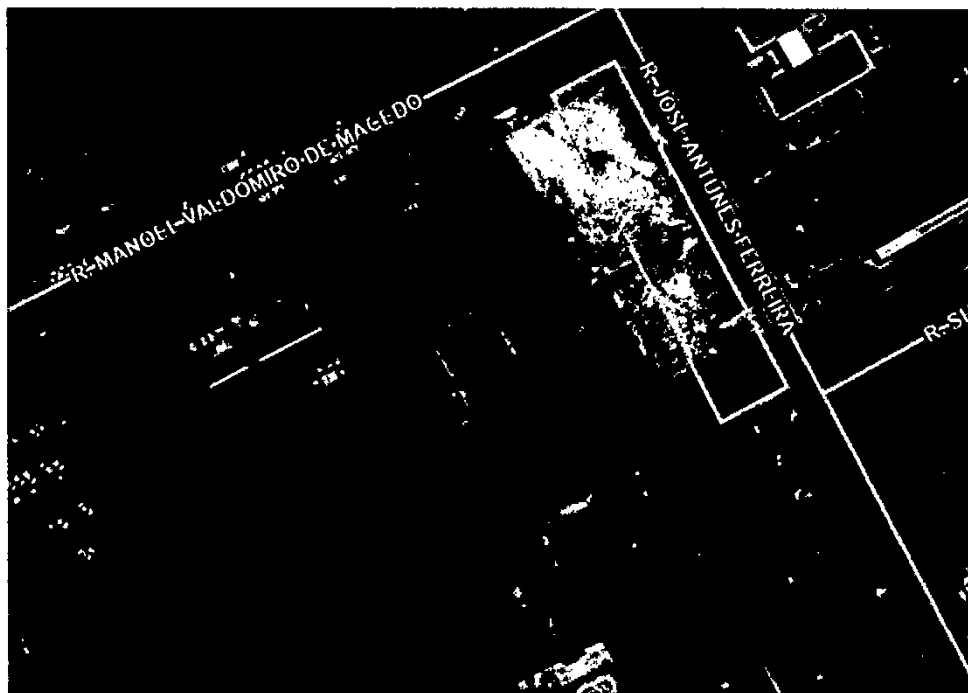
SOLICITANTE

NOME: IVO LUIZ BOSCHETTI
CPF: 117.753.350-20
ENDEREÇO: RUA DESEMBARGADOR OTÁVIO DO AMARAL, 370, APT0 03,
BIGORRILHO – CURITIBA/PR
TELEFONE: (41) 99121-9295
E-MAIL: IVOBOSCHETTI@UOL.COM.BR

PROPRIETÁRIOS

Conforme matrícula 78165.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada no dia 28/11/23.





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1- Caracterização do terreno:

Terreno de esquina com área de 2.207,90m², com testada para a Rua Manoel Valdomiro de Macedo de 20,00 metros.

Zoneamento: ECO.1 - EIXO CONECTOR OESTE 1.

Coefficiente de aproveitamento: 4,5.

Altura básica permitida (hab. Coletiva): 4,0.

Taxa de Ocupação: 50%.

2 - Caracterização da construção:

Não possui.

MICRORREGIÃO

A localização em que o avaliando se encontra é predominantemente comercial.

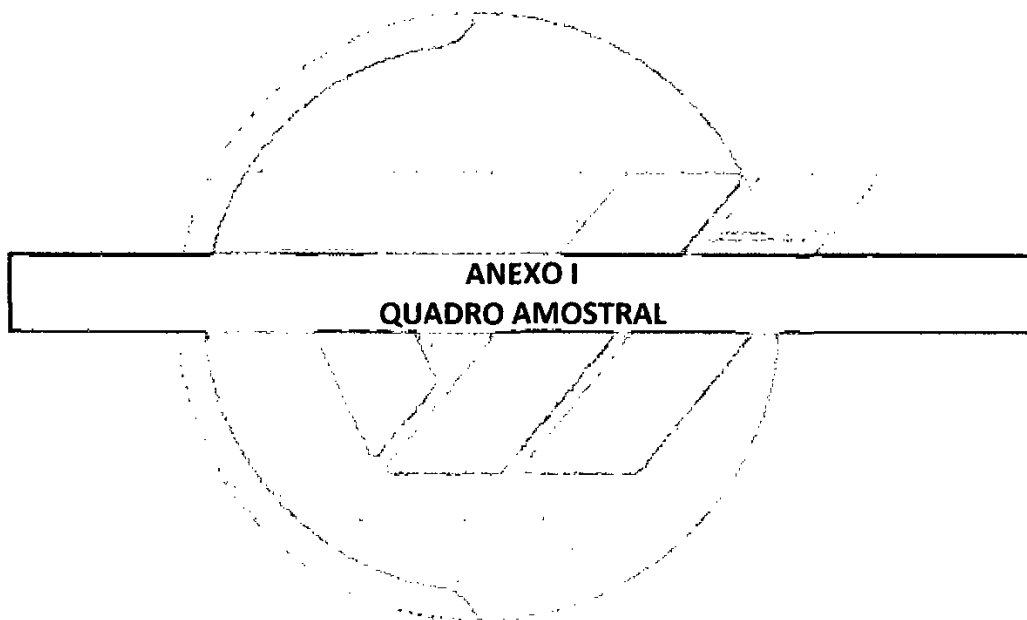




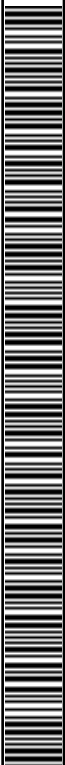
CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425



ANEXO I
QUADRO AMOSTRAL



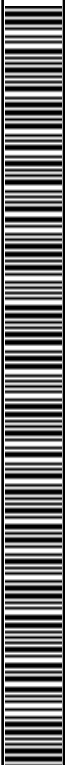


CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

Desconsi derado/a	Dado	Endereço	Observação	Area	Frente	Esquina	Renda Bairro	Ind. Fiscal (PGV)	Rua Principal ou nao	Coef. Aprov.	Alt. Perm.	V. Unit.
	1	Rua Cyrill	(41) 3524-1556	3422	54	0	1231,25	524,09	0	1	3	1256,58
	2	Rua Pedro	(41) 3014-1101	2038	46	1	1231,25	1490,91	1	4	20	2944,06
	3	Rua Estan	Apolar Fanny - (41) 3071-0123	385	11	0	1231,25	524,09	0	1	2	987,01
	4	Rua José	Otimóveis - (41)98898-4548	333	12	0	1231,25	524,09	0	1	2	1111,11
	5	Rua Nicol	Nakayoshi Imóveis - (41)9996-0927	586	12	0	1231,25	524,09	0	1	2	665,53
*	6	EDUARDO	Firenze Imóveis - (41)3345-2424	620	16	1	1231,25	889,58	1	2	6	838,71
	7	Rua Prim	Apolar Kennedy - (41)3018-8485	304	16	1	1231,25	462,03	1	1	2	2236,84
	8	Pedro Gus	FAVRETTO RESIDENCIAL - (41) 3527-3346	842	19	0	1231,25	900,61	1	1,5	4	1306,41
	9	Rua Irmãs	REZENDE IMÓVEIS - (41) 3239-6290	368	11,5	0	1231,25	969,57	1	2	6	2038,04
	10	Rua Cyrill	Apolar Seminário - (41) 3270-3700	505	14	0	1231,25	524,09	0	1	2	752,48
	11	Rua João	Apolar Kennedy - (41)3018-8485	480	16	1	1231,25	889,58	0	2	6	1354,17
	12	Rua Clara	Partner Imóveis - (41) 3010-0202	910	28	0	1231,25	1023,36	0	1	2	1428,57
	13	rua coron	WeBrokers M2 - (41) 3027-3439	556	13	0	1231,25	859,24	0	2	6	989,21
	14	Paulo Bet	ESFRA LTDA ME - (41)3362-6524	540	13,5	0	1231,25	929,57	0	1	2	1096,3
	15	Rua Pedro	Outra sul Locações - (41)3212-1000	1500	20	0	1231,25	969,57	0	2	6	933,33
	16	Rua Robe	212 IMÓVEIS - (41) 9619-9194	383	11	0	1231,25	524,09	0	1	2	1039,16
	17	RUA DOG	IMOBILIÁRIA BONFIM - (41) 3329-0090	656	14,8	0	1231,25	462,03	0	2	6	1036,59
	18	Gustavo S	Gonzaga Imóveis Ltda - (41)3013-2222	456	11	0	1231,25	859,24	0	2	6	1359,65
	19	Rua Irmãs	ADM A8 Imóveis - (41)3532-7167	465	12,5	0	1231,25	969,57	1	4	20	2473,12
	20	Gustavo S	IMOBILIÁRIA BONFIM - (41) 3329-0090	880	22	0	1231,25	462,03	0	1	2	1113,64
	21	Rua Douc	Regional Empreendimentos Imobiliários - (41) 3321-3600	1800	12	0	1231,25	747,52	0	1	2	1166,67
	22	Rua Brasil	LC SAMPAIO IMÓVEIS - (41) 3030-6152	1040	26	1	1231,25	602,7	0	1	2	1682,69
	23	Rua Depu	Apolar Fanny - (41) 3071-0123	223	28	1	1231,25	524,09	0	1	2	3363,23
*	24	Rua Depu	LC Sampaio Imóveis (Juliano) - (41) 9999-6107	1056	12	0	1231,25	622,01	0	1	2	1875
	25	Rua Pedro	Link Lever Imóveis - (41)99776-2121	1167	12,4	0	1231,25	619,25	1	1	3	848,33
	26	Avenida d	Otimóveis - (41)98898-4548	1050	30	1	779,67	340,65	1	1	4	1095,24
	27	Rua Mauri	Canto Imóveis - (41)99652-0101	450	15	0	779,67	340,65	0	1	4	1044,44
	28	Rua Domi	Sempre Imóveis Ltda - (41) 3033-0800	1150	20	0	779,67	340,65	0	1	2	608,7
	29	Rua José	Apolar Alto da XV - (41) 98406-9564	1778	20	0	779,67	394,44	0	1	2	534,31
	30	Rua José	MMJB IMOVEIS EIRELI - ME - (41) 3346-5599	3304,41	44,45	1	779,67	284,11	0	1,5	4	998,67
	31	Avenida B	MMJB IMOVEIS (41) 3346-5599	802,51	16	1	1231,25	2008,11	1	3	24	3738,3
	32	Av. Brasil	ST8 consultoria imobiliária - (41) 99187-1979	462	14	0	1231,25	817,86	1	1	3	1796,5
*	33	Avenida B	INTERAGE IMÓVEIS - (41) 99992-0034	520	15,65	0	1231,25	2008,11	0	3	24	2884,6
*	34	Avenida B	CONNECT IMÓVEIS - (11) 91870-4609	708	12	0	1231,25	2008,11	1	3	24	5367,2
	35	Rua Santa	LIVE IMOBI - (41) 99208-5690	576	16	1	1231,25	1394,96	1	3	24	1909,7
	36	Avenida	DeHagnelo Imóveis II - (47) 99725-4470	576	11	0	1231,25	1481,25	1	3	24	2777,8
	37	Rua Santa	DIMENSÃO IMÓVEIS - (41) 99880-3990	291	12	0	1231,25	1394,36	0	3	24	1890
	38	Rua Odair	Gomes Imóveis - (41) 98406-7324	368	16	1	1231,25	515,81	0	1	3	1875
	39	Rua José	Living41 - (41) 99679-3129	444	12	0	1231,25	580,64	1	1	3	1799,5
	40	Rua Ouro	Estilar Assessoria - (41) 99904-0330	608	11	0	1231,25	484,09	0	1	3	740,1

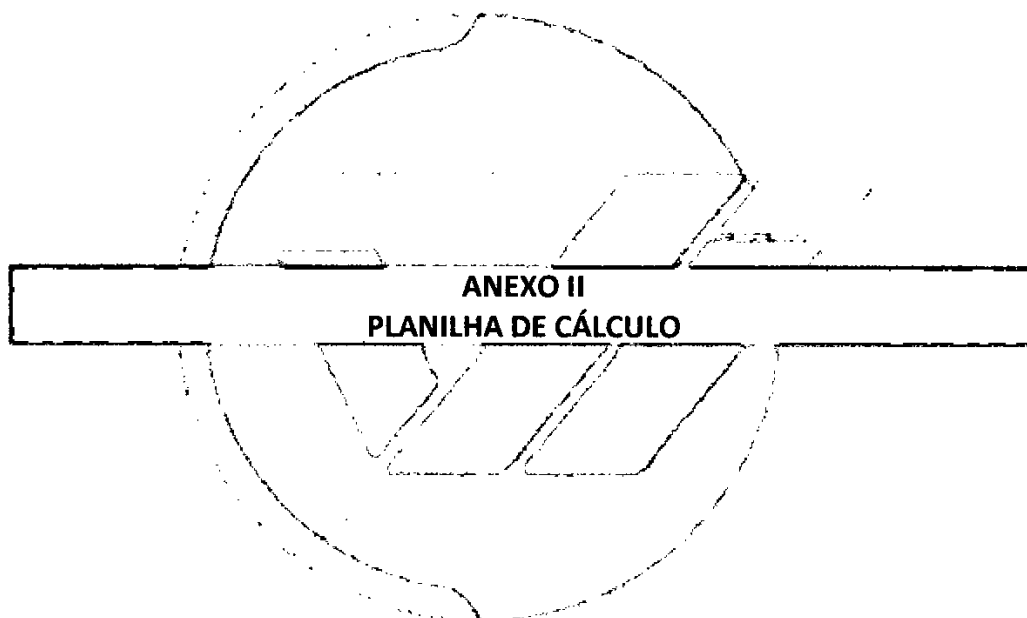




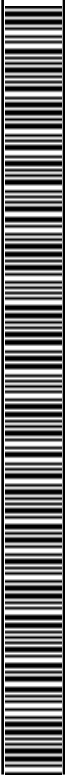
CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425



ANEXO II
PLANILHA DE CÁLCULO





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

Data de referência:

30/11/2023 13:52:35

Informações complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 40
- Número de dados considerados: 36

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,783173
- Coeficiente de determinação: 0,613359
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,563470
- Fisher-Snedecor: 12,29
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,550711

Normalidade dos resíduos

- 63% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 2

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância
	Crescimento Não-Linear		
• Area	1/x	3,73	0,08
• Frente	x	1,84	7,61
• Esquina	x	1,79	8,36
• Rua Principal ou nao	x	4,39	0,01
• V. Unit.	ln(y)		67,50 %

Moda:

V. Unit. = $485,36942 * e^{(248,7649 * 1/Area)} * e^{(0,012494707 * Frente)} * e^{(0,25265845 * Esquina)} * e^{(0,51552062 * RuaPrincipal\ ou\ nao)}$





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

Data de referência:

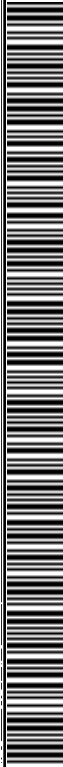
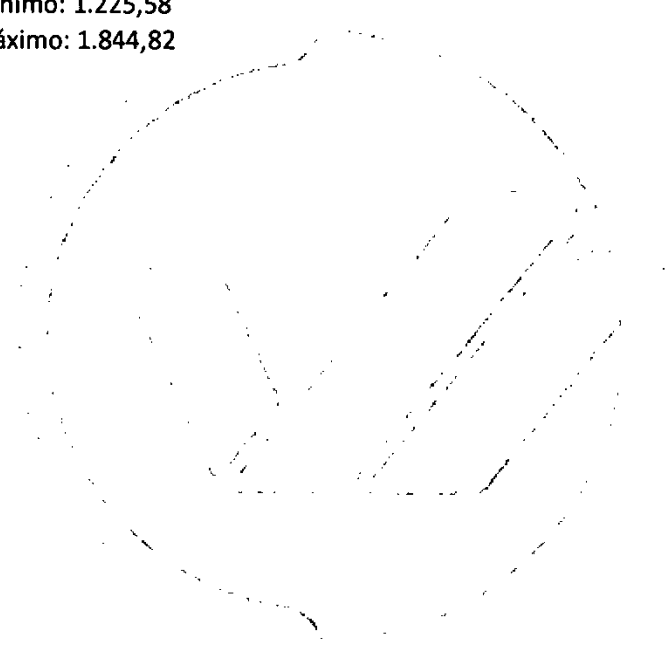
30/11/2023 13:52:57

Dados do imóvel avaliado:

- Area 2.207,90
- Frente 20,00
- Esquina 1,00
- Rua Principal ou não 1,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- V. Unit. Médio: 1.503,65
- V. Unit. Mínimo: 1.225,58
- V. Unit. Máximo: 1.844,82





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 40
Utilizados	: 36
Outlier	: 2

VARIÁVEIS

Total	: 9
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 31

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,78317
Determinação	: 0,61336
Ajustado	: 0,56347

VARIAÇÃO

Total	: 8,07171
Residual	: 101429312,93253
Desvio Padrão	: 0,31729

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 12,29445
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,08688
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	63
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	94

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 485,369424 * 2,718^{(248,764903 * X_1)} * 2,718^{(0,012495 * X_2)} * 2,718^{(0,252658 * X_3)} * 2,718^{(0,515521 * X_4)}$$

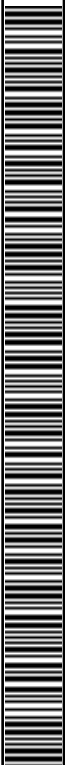
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 1499,75
Varição Total	: 21247252,70
Variância	: 590201,46
Desvio Padrão	: 768,25

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,55071
Varição Residual	: 9546153,64
Variância	: 307940,44
Desvio Padrão	: 554,92





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

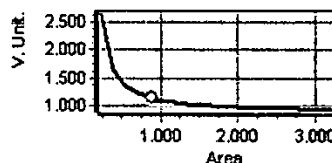
Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

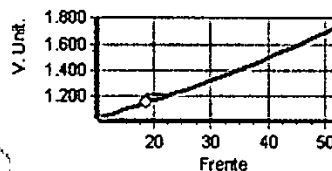
X₁ Area

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 223,00 a 3422,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -7,25 % na estimativa



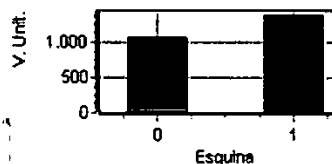
X₂ Frente

Testada do terreno medida em metros.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 11,00 a 54,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,52 % na estimativa



X₃ Esquina

Terreno de esquina = 1;
Demais = 0.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 28,70 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



* Renda Bairro

Renda bairro conforme IBGE 2010.
Tipo: Proxy
Amplitude: 779,67 a 1231,25
Impacto esperado na dependente: Positivo.

* Ind. Fiscal (PGV)

Índice fiscal conforme prefeitura de Curitiba, plata generica de valores.
Tipo: Proxy
Amplitude: 284,11 a 2008,11
Impacto esperado na dependente: Positivo





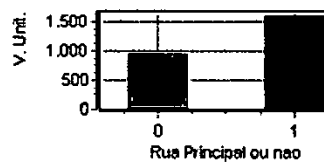
CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

X₄ Rua Principal ou nao

Terreno na rua principaç = 1;
Demais = 0.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 67,50 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



*** Coef. Aprov.**

Coefficiente de aproveitamento conforme zoneamento.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

*** Alt. Perm.**

Altura básica permitida para construção, conforme zoneamento.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 24,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Y V. Unit.

Tipo: Dependente
Amplitude: 534,31 a 3738,30

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,56347)
X ₁ Area	1/x	3,73	0,08	0,38723
X ₂ Frente	x	1,84	7,61	0,53117
X ₃ Esquina	x	1,79	8,36	0,53351
X ₄ Rua Principal ou nao	x	4,39	0,01	0,31368



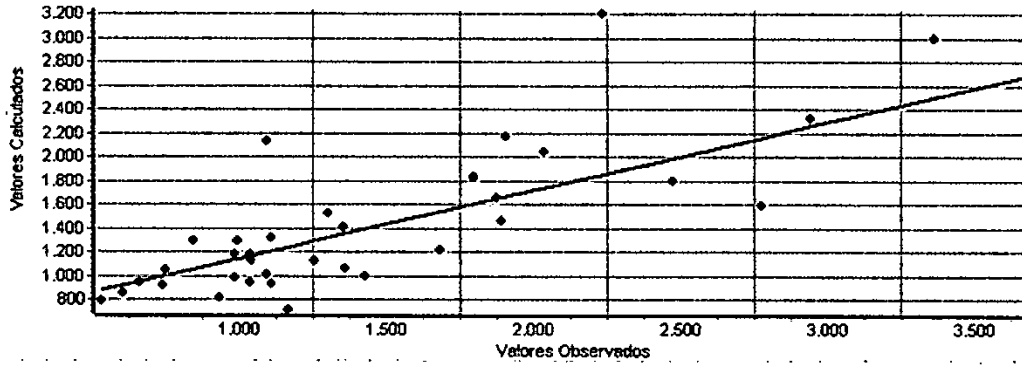


CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

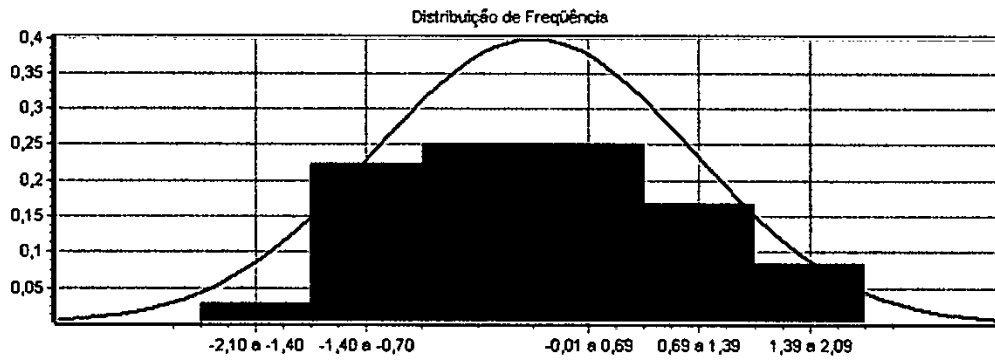
Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

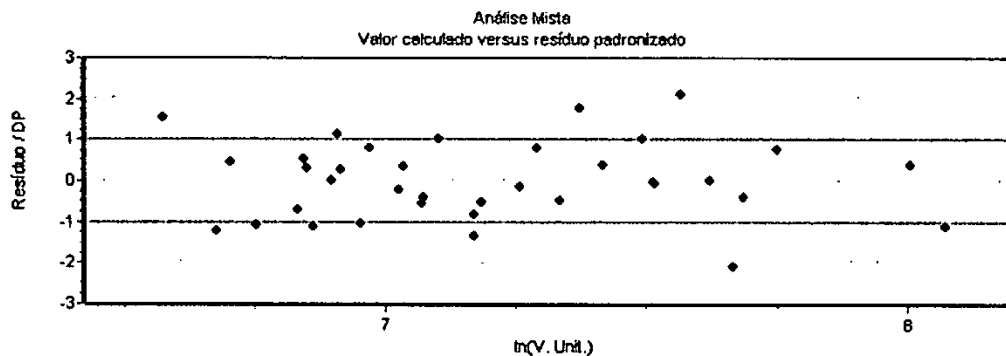
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

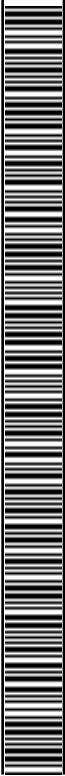
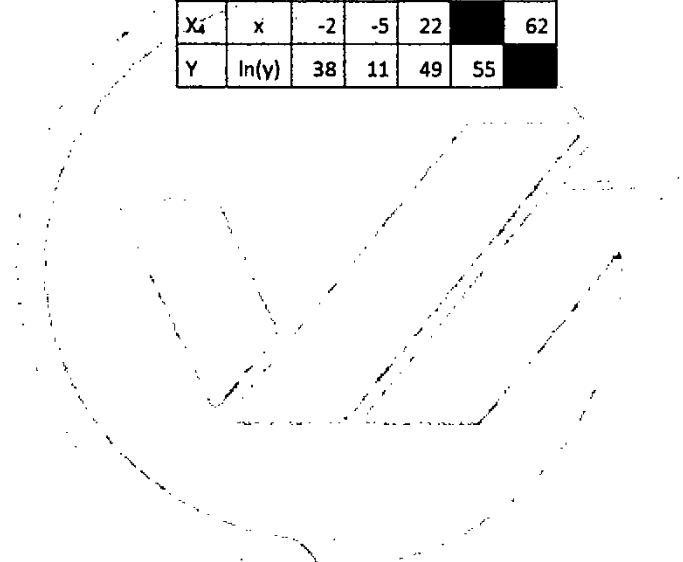
Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area	Frente	Esquina	Rua Principal ou nao	V. Unit.
X ₁	1/x		61	9	43	56
X ₂	x	-48		37	34	31
X ₃	x	5	40		2	31
X ₄	x	-2	-5	22		62
Y	ln(y)	38	11	49	55	

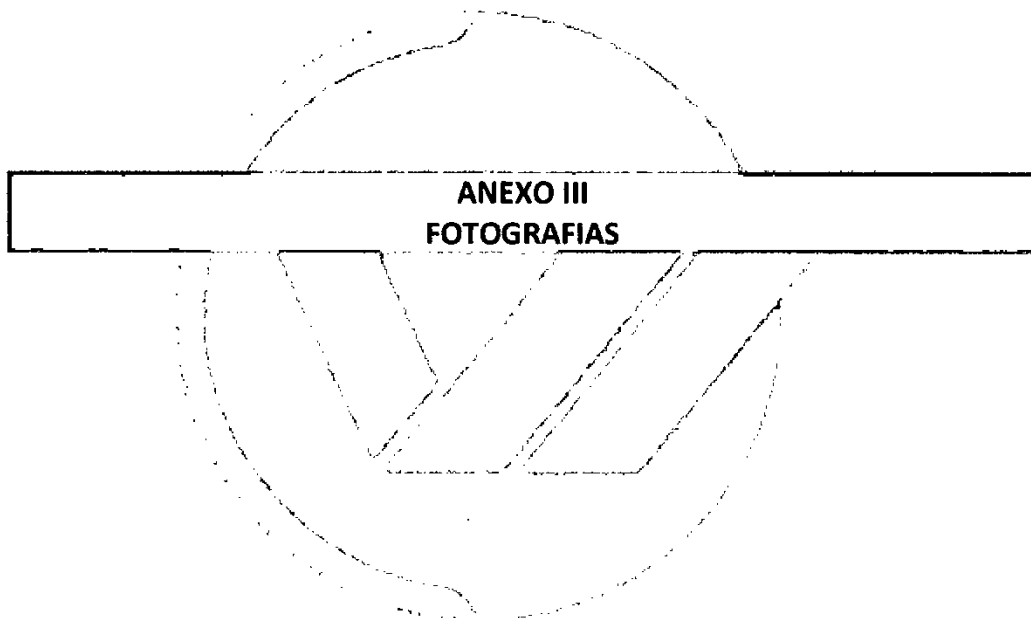




CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425



ANEXO III
FOTOGRAFIAS





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425



Foto 01: Fachada.

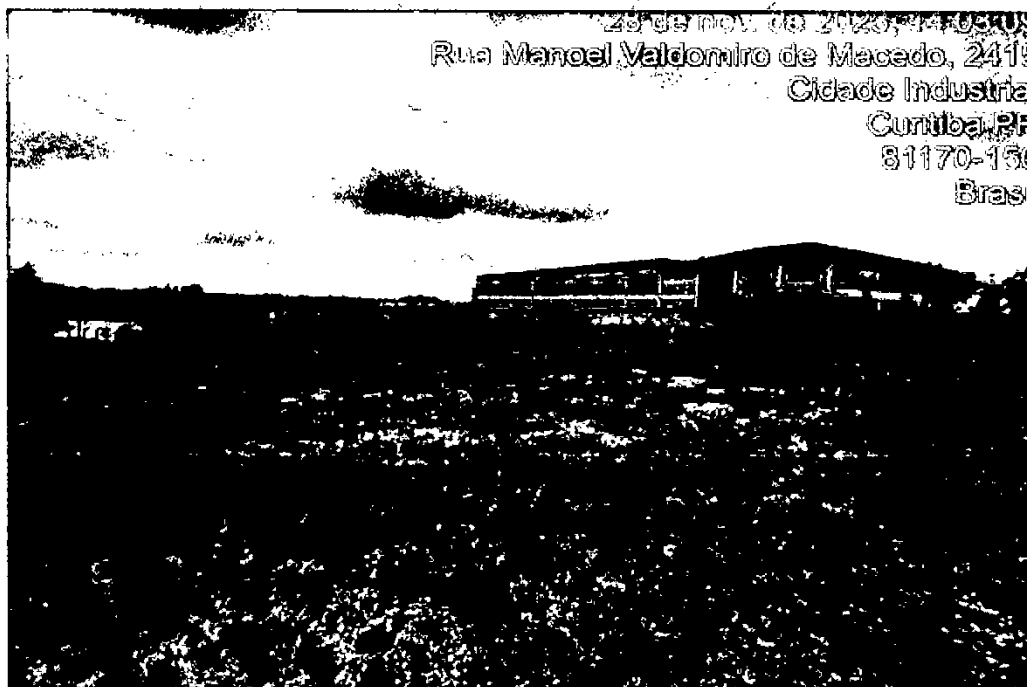


Foto 02: Terreno.

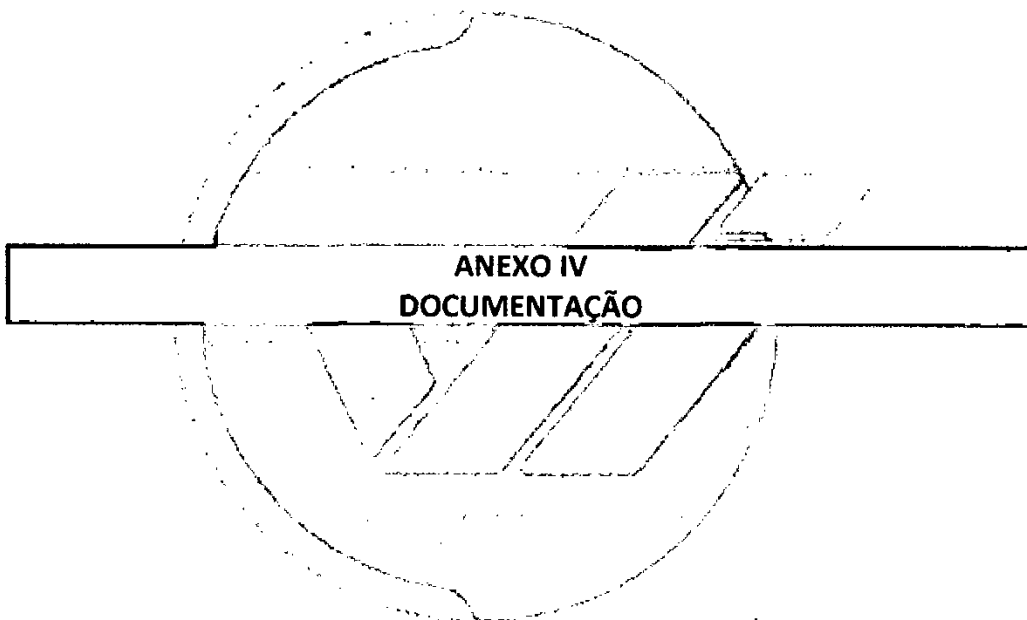




CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425



ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

ação ideal do imóvel abaixo descrita, pertencente ao executado MULLER GUSCETTI

QUADRO DE IMÓVEIS Ar. Lavandaria - Cozinha - Póster Rua José Lourenço, 133 - 1º andar Fone: 333-4137	REGISTRO GERAL	FICHA 78.165/1
	MATRÍCULA Nº <u>78165</u>	RUBRICA 78

IMÓVEL: Área L-87 (óito-oitenta e sete), com 2.207,90 metros quadrados, situada na Cidade Industrial de Curitiba, Área Sul, nesta Capital, medindo 130,78 metros de frente para a esquina formada pelas Ruas Manoel Valdomiro de Macedo (W541) e ND (W1897), pelo lado direito de quem da rua Manoel Valdomiro de Macedo (W541) olha o imóvel mede 110,02 metros onde confronta com a área de indicação fiscal 87.343.055.000 e finalmente, pelo lado esquerdo de quem da rua ND (W1897) olha medindo 20,00 metros confronta com a área L-81, indicação fiscal 87.343.088.000.
INDICAÇÃO FISCAL: SETOR 87, QUADRA 343, LOTE 056.000.

VALOR	
DEPOSITÁRIO	EXECUTADO

Caso não seja informado o depositário a guarda do bem perhorizado se dará nos termos da Parte Especial, Livro II, Título II, Capítulo IV Seção III, do CPC e arts 135, 136, 137 e 139 do Provimento 316/2022 (Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça - Foro Juiz de Fora)

Data e assinatura conforme sistema





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 75.2.0002.0834.002	Sublote -	Indicação Fiscal 87.543.056	Nº da Consulta / Ano 461622/2023
---	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: CIDADE INDUSTRIAL Quadricula: S-06 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Cidade Industrial de Curitiba
---	---

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testada do Lote

Posição do Lote: Esquina

1- Denominação: R. MANOEL VALDOMIRO DE MACEDO Sistema Viário: COLETORA 1
Cód. do Logradouro: W541 Tipo: Principal Nº Predial: 2373 Testada (m): 20,01
Dados de Projeto de Rua (LUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

2- Denominação: R. JOSÉ ANTUNES FERREIRA Sistema Viário: NORMAL
Cód. do Logradouro: W18ET Tipo: Secundária Nº Predial: 50 Testada (m): 110,77
Dados de Projeto de Rua (LUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Conto da Aeronáutica: 1.056,50m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zonamento: **ECO-1 - EIXO CONECTOR OESTE 1**
Sistema Viário: **COLETORA 1/NORMAL**
Classificação dos Usos: para a Matriz: **ECO EIXO CONECTOR OESTE 1 1.BY**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	CORF. APROV. BÁSICO	ALTERA. BÁSICA (quartos)	FORM. BÁSICO (m)	TAXA DE COBERTURA %	TAXA PERM. MÁX. %	RECULO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitagem Coletiva	1,2	4		50	30	5,00 m
Habitagem Urbana	1	3		50	30	5,00 m
Habitagem Individual	1,2	4		50	20	5,00 m
Habitagem Escalar 1	1,2	4		50	30	5,00 m
Habitagem Urbana em Sítio	1	2		50	30	5,00 m
Representações artísticas de habitação de interesse	1,2	4		50	20	5,00 m



CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 78.2.0002.0894.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 87.343.056	Nº da Consulta / Ano 461622/2023
---	--------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. M2L %	RECUEO FRONTAL (m) MÍNIMO
Condomínio 2 - Cultura	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio 2 - Lazer	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio 1	1,5	4		50	25	2,00 m
Edifício para Comercial	1	1		50	25	2,00 m
Condomínio 2 - Saúde	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio 2 - Ensino	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio e Serviço de Bairro	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio e Serviço Setorial	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio e Serviço Municipal	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio 2 - Outro Religioso	1,5	4		50	25	2,00 m
Edifício Garagem	1	4		50	25	2,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	2,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMIU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. M2L %	RECUEO FRONTAL (m) MÍNIMO
Condomínio 3 - Ensino	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio 3 - Lazer	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio 2 - Outro Religioso	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio 3 - Cultura	1,5	4		50	25	2,00 m
Condomínio 3 - Saúde	1,5	4		50	25	2,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (MM²)

18,00 X 450,00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

**ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.
ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = M/8, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO,
ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.**

Observações Para Construção

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Permitido habitação unifamiliar em série somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 1 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

Para Indústria tipo 1, permitido somente através de localização em edificação existente com porte máxima de 400,00m².

Observar o conteúdo na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga

Versão: P-3.1.0.12

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

020210-9 764078-2

Página 2 de 6



CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
75.2.0002.0894.00-2	.	87.343.056	461622/2023

Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Balço ou Sela no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno.

Nos trechos lineares a ZR-4 a altura básica será de 6 pavimentos, exceto para Habitação unifamiliar, Habitação unifamiliar em série, posto de abastecimento, estacionamento comercial e edifício garagem.

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissivos, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.
Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações
9 112543/99 NEG CAIU AUMENTO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Versão: P.3.1.0.12

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

030210-9 760078-1

Página 3 de 6

26





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 78.2.0002.0894.00-2	Sublote .	Indicação Fiscal 87.543.058	Nº da Consulta / Ano 461622/2023
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Avarias de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0000 Não foreiro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote Protocolo
A.01402-PRJ001 87 01-002500/2006
Nome da Planta: Planta Cte Cidade Industrial de Curitiba
Situação: Lote dentro do perímetro da Planta/Croqui aprovada

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à fundação
Não informado NÃO
Características: 3

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Exibindo árvores no imóvel é obrigatório a consulta à MAPM.

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal
Área do Terreno: 2.207,90 m² Área Total Construída: 0,00 m² Qtd. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Vago	0	0,00 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
W18ST	B ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim
W341	D ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI Principal

Observações Gerais

Constituem a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção de
Versão: P.3.1.0.02 Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

040216-9 769078-8



CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
75.2.0002.0894.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
87.543.058

Nº da Consulta / Ano
481622/2023

- 1- reconstrução de passadas deverá obedecer às posturas definidas pelo Decreto 1.056/2006
- 2- A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de interferências de telecomunicações do Paraná.
- 3- Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado à rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser previsto o cabe de gordura antes da entrada na rede.
- 4- Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

Responsável pela Emissão
Intelect

(P/AC) - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Data

27/11/2023

ATENÇÃO

- Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- Em caso de dúvidas com relação às informações, consulte a legislação vigente.



Versão: P.3.1.0.12

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

8502107

752075-2

Página 5 de 5



28





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

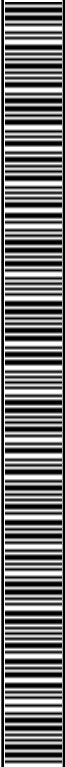
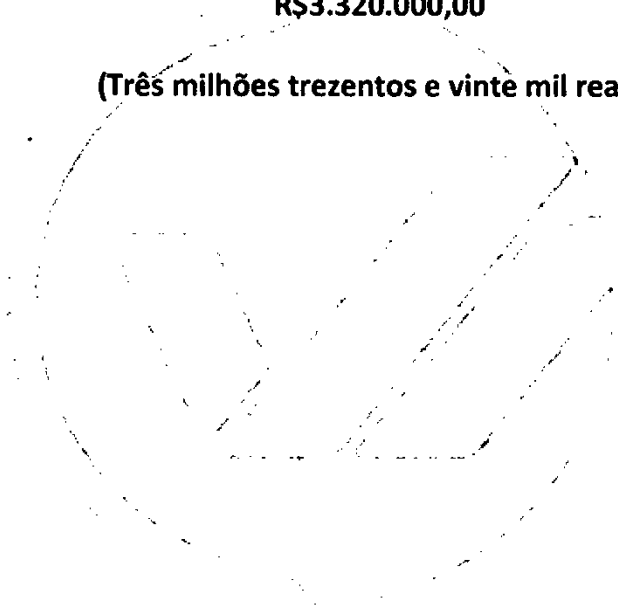
O mercado atual apresenta alta da taxa de juros, conseqüentemente leva os investidores a permanecerem com o dinheiro em caixa, no entanto o imóvel ainda continua sendo um hedge de muitos investidores. Portanto, considera-se o imóvel com média absorção no mercado.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL É DE:

R\$3.320.000,00

(Três milhões trezentos e vinte mil reais)





**CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS**

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

DATA DE REFERÊNCIA

Curitiba, 04 de dezembro de 2023.

Lisandro S

**CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
PRESIDENTE
LISANDRO ANDREASSA SALVI**

José A

**CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
RESPONSÁVEL TÉCNICO - ENGENHEIRO CIVIL
CREA 19.519-D/PR
JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE**

Amilton S

**CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
DIRETOR DE AVALIAÇÕES
CRECI 9548-F / CNAI 22.010
AMILTON DE SOUZA**

O presente Laudo de Avaliação consta de 31 folhas impressas de um só lado, *mais anexos*.

30





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.425

ANEXO V
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA





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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720236286742

1. Responsável Técnico

JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO PARANÁ**

RNP: 1703324811

Carteira: PR-19519/D

Registro/Visto: 6656

2. Dados do Contrato

Contratante: **IVO LUIZ BOSCHETTI**

CPF: 117.753.350-20

R DESEMBARGADOR OTAVIO DO AMARAL, 370

BIGORRILHO - CURITIBA/PR 80730-400

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 27/11/2023

Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R MANOEL VALDOMIRO DE MACEDO, 2373

CIDADE INDUSTRIAL - CURITIBA/PR 81170-150

Data de Início: 27/11/2023

Previsão de término: 05/12/2023

Proprietário: **IVO LUIZ BOSCHETTI**

CPF: 117.753.350-20

R MANOEL VALDOMIRO DE MACEDO, 2395

CIDADE INDUSTRIAL - CURITIBA/PR 81170-150

Data de Início: 27/11/2023

Previsão de término: 05/12/2023

Proprietário: **IVO LUIZ BOSCHETTI**

CPF: 117.753.350-20

4. Atividade Técnica

[Arbitragem, Avaliação, Laudo, Perícia, Vistoria] de imóveis

Quantidade

Unidade

2,00

UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

data

de

JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE - CPF: 299.653.309-72

IVO LUIZ BOSCHETTI - CPF: 117.753.350-20

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em : 29/11/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720236286742



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYFC 8Y58P GZ3XA KN45R



autentique

Autenticação eletrônica 34/34
Data e horários em GMT -03:00 Brasília
Última atualização em 04 dez 2023 às 16:39:07
Identificação: #fc66630b89ae6176a5fd63978dc6f1f00c71d036d8fd38b94

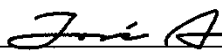
Página de assinaturas



Amilton Souza
405.253.099-34
Signatário





Lisandro Salvi
029.729.179-36
Signatário



José Andrade
299.653.309-72
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 04 dez 2023
16:12:38 |  | Ariane Cardoso Pereira criou este documento. (E-mail: financeiro@cvipr.com.br) |
| 04 dez 2023
16:27:48 |  | Lisandro Andreassa Salvi (E-mail: presidente@cvipr.com.br, CPF: 029.729.179-36) visualizou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 04 dez 2023
16:27:52 |  | Lisandro Andreassa Salvi (E-mail: presidente@cvipr.com.br, CPF: 029.729.179-36) assinou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 04 dez 2023
16:39:05 |  | José Sidney De Araujo Andrade (E-mail: contato@cvipr.com.br, CPF: 299.653.309-72) visualizou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 04 dez 2023
16:39:07 |  | José Sidney De Araujo Andrade (E-mail: contato@cvipr.com.br, CPF: 299.653.309-72) assinou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 04 dez 2023
16:27:08 |  | Amilton De Souza (E-mail: cvipr@cvipr.com.br, CPF: 405.253.099-34) visualizou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 04 dez 2023
16:27:11 |  | Amilton De Souza (E-mail: cvipr@cvipr.com.br, CPF: 405.253.099-34) assinou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original #f51207be305c0ae9ab608e3e28afbb96cdc5255e8097da365e92d304d07fb7d0
<https://valida.ae/fc66630b89ae6176a5fd63978dc6f1f00c71d036d8fd38b94>

